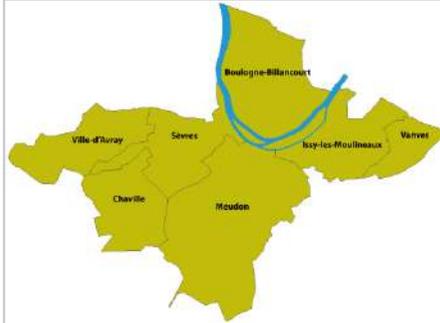


Programme Local de l'Habitat 2013-2018

Document présenté au
Conseil Communautaire
du 10 octobre 2013





Préambule	7
Introduction : les éléments de contexte d'élaboration du PLH 2013-2018	11
[1] Les acquis et les enseignements des précédents PLH	11
1.1. Val de Seine (740 logements par an) : des objectifs globalement atteints	11
1.2. Arc de Seine : un bilan sur 2 ans uniquement, donc plus marqué par les effets de la crise économique	12
1.3. Synthèse des objectifs chiffrés pour les deux PLH : 1 640 logements par an	13
1.4. De nombreuses actions engagées selon les orientations des PLH	14
1.5. Une contribution financière importante de l'agglomération dans l'offre locative sociale	15
[2] Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat du territoire	17
2.1. Une bonne accessibilité en transport en commun	17
2.2. Un territoire dense et contraint	19
2.3. Un pôle économique d'envergure qui regroupe près de 165 000 emplois	21
[3] Des politiques publiques au service d'un développement territorial maîtrisé	23
3.1. Le SCOT des Coteaux et du Val de Seine approuvé en 2009	23
3.2. Un Agenda 21 qui intègre le plan climat, adoptés en mars 2011	24
3.3. Des projets emblématiques de la prise en compte des enjeux du développement durable	25
Les ménages de GPSO et leurs besoins en logement	29
[1] Une agglomération de plus de 300 000 habitants	29
1.1. Une croissance démographique soutenue, de 0,73% par an	29
1.2. Une taille moyenne des ménages déjà réduite	31
1.3. Une pyramide des âges assez stable du fait du renouvellement de population via les dynamiques immobilières	33
[2] La réalité des revenus des ménages de GPSO	35
2.1. Des revenus moyens très élevés	35
2.2. 60% des ménages peuvent prétendre à un logement social (PLAi, PLUS et PLS)	36
[3] Les ménages aux besoins spécifiques face au logement	37



3.1. Les ménages en rupture et en grande difficulté face au logement : quels besoins et quelle offre ?.....	38
3.2. Les besoins en logement des jeunes dans toute leur diversité.....	51
3.3. Entre maintien à domicile et hébergement, quelles réponses pour les ménages vieillissants ?	55
3.4. Le besoin de logement des personnes handicapées.....	59
3.5. L'accueil des gens du voyage	61

Les réponses fournies par le marché de l'habitat 63

[1] Présentation globale du parc de logements.....	63
1.1. Les grandes caractéristiques physiques du parc de résidences principales	63
[2] La dynamique de construction	69
2.1. 1 135 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2009 (source : Sitadel)	69
2.2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1999 et 2008.....	70
[3] Le marché de l'accession à la propriété	72
3.1. Plus de 8 000 transactions enregistrées à GPSO en 2010	72
3.2. L'immobilier neuf : plus de 2 350 transactions enregistrées en 2010.....	73
3.3. La revente d'appartements anciens : 5 257 transactions en 2010	75
3.4. 401 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2010	77
3.5. Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix : une corrélation évidente	78
3.6. Les vendeurs sont plus âgés... ce qui conduit au rajeunissement par renouvellement de la population	80
3.7. Seulement 906 PTZ mobilisés par des acquéreurs en 2010	81
[4] Le marché du locatif privé est bien représenté	83
4.1. Près de 47 000 locataires du parc privé, soit un tiers des résidences principales	83
4.2. Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements	84
4.3. Des prix élevés et en nette augmentation entre 2009 et 2010	84
[5] Le marché locatif social.....	87
5.1. 27 618 logements sociaux selon le décompte SRU 2011, soit 19,55% des résidences principales	87
5.2. 19 bailleurs gèrent au moins 300 logements	89
5.3. Les principales caractéristiques du parc locatif social.....	90
5.4. L'occupation du parc social	91
5.5. Le fonctionnement du parc social	92
5.6. 8 454 demandeurs d'un logement social recensés auprès des villes au 31 décembre 2010	93

Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat 95

[1] Les PLU affichent les ambitions globales	95
[2] Les dispositifs d'amélioration du parc de logement	97
2.1. En préalable, les caractéristiques de confort du parc de logements	97



2.2.	Opération Habitat Qualité à Boulogne-Billancourt et Sèvres (ex-Val de Seine)	98
2.3.	Opération Habitat Qualité 2 à Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray achevée en 2011 (ex Arc-de-Seine) et début de l'OHQ2	99
2.4.	L'OPAH Saint-Rémy dans le centre-ville de Vanves	100
2.5.	Un accompagnement des propriétaires pour leurs travaux d'amélioration	101
2.6.	Bilan des aides de l'Anah	104

Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages 105

1.1.	L'arbre des choix : l'expression d'un marché extrêmement tendu	107
1.2.	Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes	109
1.3.	Les orientations stratégiques et les enjeux du PLH	111

Des enjeux identifiés dans le diagnostic à la définition des orientations 115

Tendre vers la production de 2 000 logements par an 119

[1]	Le rythme de construction actuel	119
[2]	Les besoins à satisfaire sont de nature diverse	120
2.1.	Répondre aux besoins des ménages et du parc actuel	120
2.2.	Fluidifier le marché immobilier	121
2.3.	S'inscrire dans la dynamique métropolitaine	121
[3]	Les différentes hypothèses envisagées	122
3.1.	Le scénario initial (présenté au comité de pilotage du 25 juin 2012)	122
3.2.	Les attentes de l'Etat dans le cadre du CDT	122
3.3.	La réponse de GPSO et des communes	122

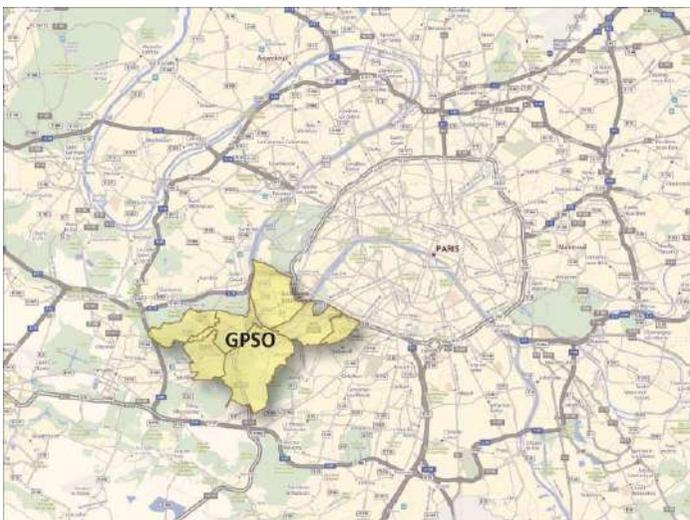
Les orientations qualitatives de la programmation 125

[1]	Une agglomération qui compte près de 20% de logements sociaux	125
[2]	Produire 650 logements sociaux par an	127
2.1.	Un objectif ambitieux qui permet d'anticiper l'augmentation attendue du seuil minimum de 25% de logements sociaux	127
2.2.	Produire 25% de logements sociaux dans la construction neuve	128
2.3.	Agréer 150 logements sociaux par an dans le parc ancien	128
2.4.	Répartition par type de financement	129
2.5.	Une augmentation à terme de la part du logement social à l'échelle de l'agglomération	130
[3]	Produire 20% de logements intermédiaires	131
[4]	En synthèse, une programmation ambitieuse et adaptée au contexte de GPSO	133



[5] Déclinaison territoriale des objectifs du PLH	134
La définition des orientations thématiques pour l'action	135
[1] Volet n°1 : Mettre en œuvre la programmation	135
[2] Volet n°2 : Coordonner les développements destinés à des publics en particulier	137
[3] Volet n°3 : Améliorer et gérer le parc de logements existants	139
[4] Volet n°4 : Animer la politique locale de l'habitat	140
Les 17 fiches-actions.....	143
Fiches de synthèse des principaux enjeux par commune et état actualisé des programmations	181
 Annexes :	
Liste des sources statistiques utilisées	211
Liste des abréviations	212





Après une première génération de PLH (Val de Seine et Arc de Seine), GPSO écrit une nouvelle page de sa politique globale de l'habitat pour son territoire stratégique et attractif, dans un contexte francilien particulier :

- Le projet du Grand Paris prévoit non seulement un renforcement des dessertes en transports collectifs de la région Ile-de-France mais assortit ce développement d'un ambitieux programme d'offre de logement : 70 000 par an. Le bassin d'habitat centre-sud des Hauts-de-Seine dont fait partie GPSO est supposé en accueillir 2200. C'est un des éléments de la feuille de route, qui ne doit pas faire oublier les autres enjeux.
- Le contexte d'hyper pression sur les marchés du logement et de crise économique conduit à assurer une réponse adaptée aux besoins des ménages, quelles que soient leurs ressources : les enjeux de la diversité de l'offre et de la mixité sociale restent au cœur des préoccupations des élus, qui ont fourni déjà sur ce territoire des efforts importants en la matière. Le projet de SDRIF prévoit que 30% des logements soient du logement locatif social en 2030.
- La nécessité d'inscrire une programmation concrète pour répondre aux objectifs de la loi MOLLE, qui a renforcé le caractère opérationnel des PLH en établissant désormais un lien de compatibilité entre PLH et Plan Local d'Urbanisme. L'interactivité des deux documents est une réalité à prendre en compte.

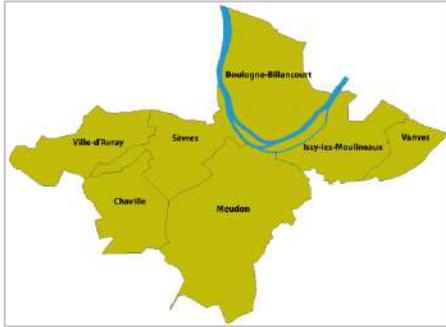
Le document de PLH se compose de trois parties, dont la préparation s'est déroulée successivement pour aboutir à ce projet politique :

- Un diagnostic circonstancié de la problématique de l'habitat. Les analyses ont été travaillées au cours de l'année 2011 et ont été présentées et validées lors d'un premier comité de pilotage le 15 mars 2012.
- Un document d'orientations a ensuite été travaillé dans un processus partenarial et itératif, à partir notamment d'un deuxième comité de pilotage le 25 juin 2012. Les orientations précisées ici sont conformes aux objectifs fixés à la fois dans le Contrat de Développement Territorial et selon les attentes de l'Etat exprimées dans le Porter à connaissance et par anticipation sur les évolutions de la loi SRU.
- Un programme des actions, présenté lors d'un troisième comité de pilotage le 14 novembre 2012, comportant 17 fiches actions réparties selon quatre axes structurants des politiques de l'habitat : un volet pour favoriser la production, un volet pour améliorer le parc existant, un volet attaché aux publics ayant des besoins spécifiques en matière d'habitat, et un volet de mise en œuvre comportant notamment l'observatoire.

Les trois parties du PLH sont réunies dans le présent document, qui comporte en outre un chapitre consacré aux déclinaisons de la politique de l'habitat dans chacune des communes.







LE DIAGNOSTIC





Introduction : les éléments de contexte d'élaboration du PLH 2013-2018

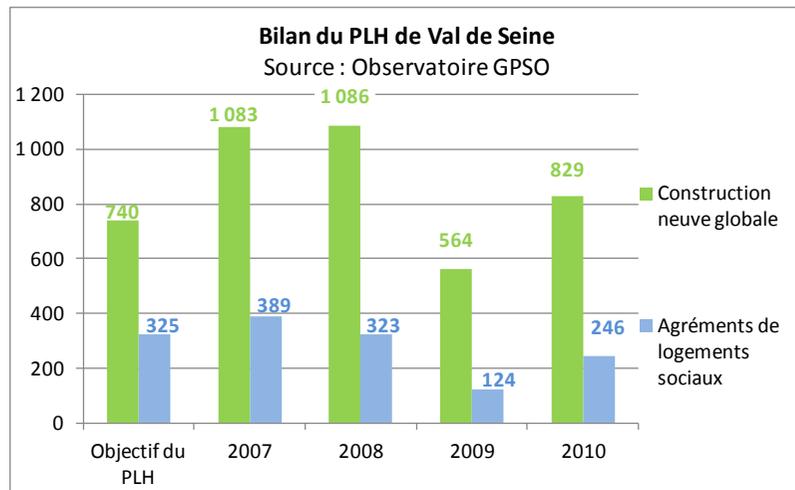
[1] Les acquis et les enseignements des précédents PLH

Avec la création de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest en 2010, les deux EPCI Val de Seine et Arc de Seine ont mis en commun dans un premier temps les éléments de politique locale de l'habitat qu'elles avaient engagés depuis 2007 pour Val de Seine et depuis 2009 pour Arc de Seine.

Ces deux documents de référence sont tout d'abord mis à plat quant à leurs résultats, reprenant les analyses produites par l'observatoire de l'habitat communautaire notamment. Cet actif sera également évalué quant à l'efficacité des mesures qui pourront être prolongées ou modifiées dans le PLH 2013-2018.

1.1. Val de Seine (740 logements par an) : des objectifs globalement atteints

L'ancien PLH de Val de Seine prévoit la mise sur le marché de 740 logements par an pour la période 2006-2012, et l'agrément de 325 logements sociaux. Au sein de ces logements sociaux, le PLH prévoit la moitié de PLUS, 40% de PLS et 10% de PLAi.



L'évaluation du PLH après 4 ans montre que les objectifs sont atteints voire dépassés concernant la construction de logements neufs. Le PLH prévoyait la construction de 740 logements neufs par an. Cet objectif a été largement dépassé en 2007 (1 083 logements neufs) et en 2008 (1 086 logements neufs) et dans une moindre mesure en 2010 (829 logements neufs). Seule l'année 2009, du fait de la crise économique, a été en dessous de l'objectif annuel avec 564 logements neufs commencés. Au global, ce sont 891 logements neufs par an qui ont été commencés en moyenne entre 2007 et 2010.

En revanche, les objectifs concernant la production de logements sociaux n'ont pas été atteints. Alors que le PLH prévoyait 325 logements sociaux agréés par an, seulement 271 ont été agréés par an en moyenne entre 2007 et 2010. Concernant les types de logements sociaux financés, la répartition est relativement proche des objectifs fixés, avec davantage de PLAI que prévu (21% au lieu de 10%), au détriment des PLUS (40% contre 50% prévu par le PLH).



Plus globalement par rapport à la mise en œuvre de la politique, **les principales thématiques développées dans ce PLH étaient les suivantes :**

Thématique 1 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie

Thématique 2 : La réponse à l'ensemble des besoins en logement et en hébergement

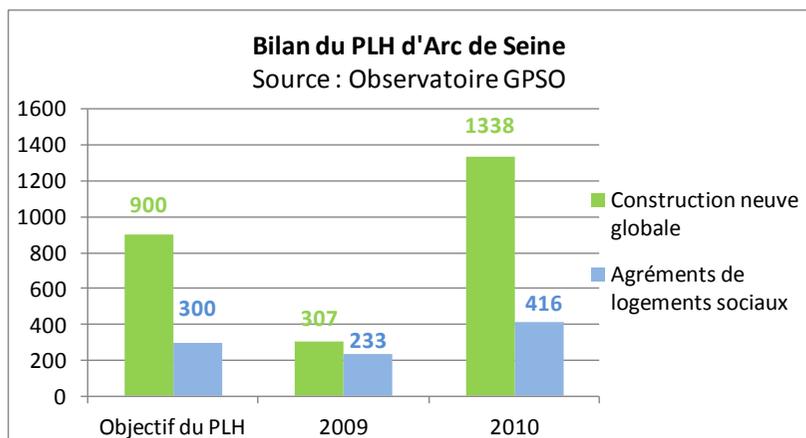
Thématique 3 : La mise en œuvre du PLH au quotidien

Thématique 4 : Permettre une évaluation de l'action communautaire en matière d'habitat

Les différents axes d'intervention sont évalués de manière commune avec les actions du PLH d'Arc de Seine ci-dessous.

1.2. Arc de Seine : un bilan sur 2 ans uniquement, donc plus marqué par les effets de la crise économique

Approuvé en janvier 2009, le PLH d'Arc de Seine prévoyait pour la période 2008 – 2013 la construction de 900 logements par an, et l'agrément de 300 logements sociaux par an (dont une partie relève de la construction neuve).



Le PLH d'Arc de Seine n'a que deux années de mise en œuvre, dont l'année 2009 qui a été très fortement marquée par la crise économique et financière, avec l'abandon ou le report de nombreuses opérations privées. Ainsi en 2009, seulement 307 logements ont été commencés, dont 263 logements privés.

L'année 2009 amène donc à nuancer le bilan du PLH après seulement 2 ans, ce d'autant que l'année 2010 a permis de largement dépasser les objectifs du PLH, avec 1 338 logements commencés et 416 logements sociaux agréés, soit environ un tiers de logements sociaux, ce qui est conforme aux objectifs fixés par le PLH.

Alors que le PLH prévoyait la réalisation de 11% d'accession aidée, et malgré le coût très élevé du foncier sur le territoire, 3 opérations sont en cours de réalisation à Chaville, Issy-les-Moulineaux et Meudon.

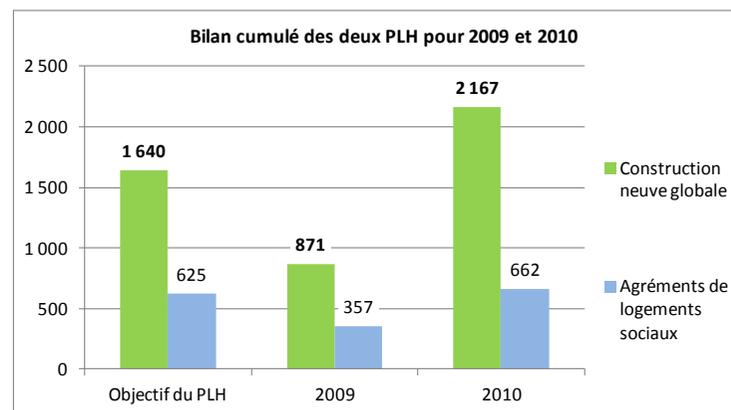
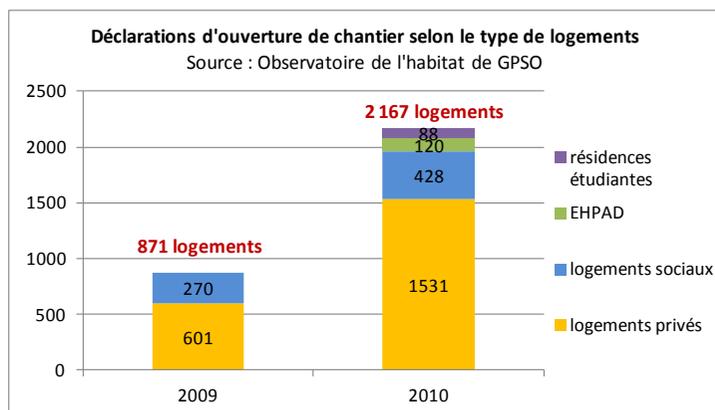
La politique locale qui a été définie a identifié des **orientations stratégiques, support de la politique :**

- Préserver et accroître la diversité des offres neuves d'habitat au sein de la CA Arc de Seine (avec notamment le développement d'une accession aidée à prix accessibles à un maximum de ménages de la CA)
- Améliorer les différents segments du parc de logements existants
- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire par la mise en œuvre d'un développement durable
- Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors
- Répondre aux besoins en logement et hébergement des ménages les plus défavorisés
- Mettre en place des dispositifs de pilotage de la politique locale de l'habitat pour les prochaines années

1.3. Synthèse des objectifs chiffrés pour les deux PLH : 1 640 logements par an

Si l'on cumule les deux PLH des anciennes communautés d'agglomération, l'objectif pour l'ensemble du territoire est de 1 640 logements neufs par an. Concernant le logement social, les deux PLH prévoient l'agrément de 625 logements sociaux, dont plus de la moitié de PLUS, environ un tiers de PLS et 10% de PLAI.

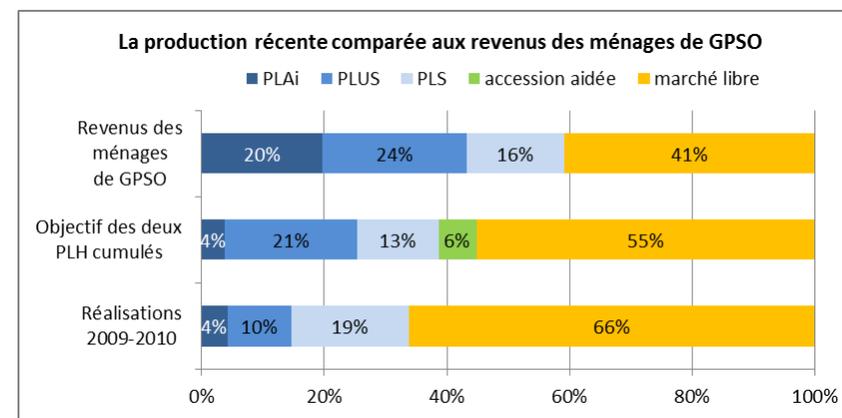
Seules les années 2009 et 2010 permettent une évaluation cumulée de ces deux PLH. Le rythme de construction, notamment privée, a été très faible en 2009 compte tenu des effets de la crise économique et financière. L'année 2010 en revanche a permis de dépasser les objectifs du PLH, avec 2 167 logements commencés. La moyenne de ces deux années est donc de 1 519 logements construits.



Concernant les logements sociaux, 357 logements sociaux ont été agréés en 2009 et 662 en 2010. Cela fait donc une moyenne de 509 logements sociaux agréés par an, ce qui est inférieur aux 625 logements agréés prévus si l'on cumule les deux anciens PLH.

Les objectifs des collectivités sont difficiles à tenir, d'une part parce qu'ils sont élevés et d'autre part, parce que le contexte de marché est handicapant. Toutefois, une lecture des résultats sur une période courte ne constitue qu'une indication, le temps des projets étant en effet plus long.

D'ailleurs, il faut bien souligner que s'ajoutent aux délais opérationnels conséquents des temps de procédures et des contentieux initiés par les administrés hostiles au développement de l'habitat. L'augmentation du nombre de ces recours est constatée depuis quelques années. Cette réalité est partagée par les responsables communaux en Ile de France et avec une acuité certaine dans les communes de GPSO.



1.4. De nombreuses actions engagées selon les orientations des PLH

Dans l'attente de l'adoption d'un nouveau PLH à l'échelle de GPSO, les deux PLH ont été harmonisés selon le principe « d'alignement par le haut ». Cela a permis d'étendre à tout le territoire de GPSO les objectifs et les actions existantes dans l'une ou l'autre des anciennes communautés d'agglomération, afin de tendre vers une politique de l'habitat communautaire la plus intégrée possible durant cette phase transitoire.

Thème	Actions engagées
Développement du parc de logement	Nombreuses opérations globales d'aménagement : - ZAC Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, Fort d'Issy à Issy-les-Moulineaux, ZAC du centre-ville à Chaville... - 58% des logements construits en 2010 dans le cadre d'opérations globales d'aménagement (ZAC ou Fort d'Issy ; source Observatoire de l'habitat de GPSO)
Création de logements locatifs sociaux	Financement des logements sociaux par la CA de GPSO Délégation du droit de préemption urbain de Boulogne-Billancourt à GPSO pour la réalisation de logements sociaux
Amélioration du parc de logements privés	Opération Habitat Qualité - à Boulogne-Billancourt et Sèvres pour l'instant (2010-2016, animé par Urbanis) - dispositifs spécifiques appropriés à l'adresse (PIG, Plan de sauvegarde, OPAH copropriétés, RHI) - un dispositif similaire est mis en place sur les ex-communes d'Arc de Seine depuis 2012 (étude pré-opérationnelle réalisée en 2010-2011) Accompagnement des propriétaires pour leurs travaux d'amélioration dans le parc privé en secteur diffus - mission confiée au PACT 75-92 (permanences dans les communes, aide au montage des dossiers de demandes de subventions...) OPAH Saint-Remy à Vanves (septembre 2007 à septembre 2011) - animée par le PACT 92, cette opération a permis d'impulser de nombreux projets de travaux sur ce périmètre
Développement d'une offre adaptée en faveur des publics spécifiques	Aide au maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans et des personnes handicapées - aide adoptée d'abord par Val de Seine en 2008 puis étendue à tout le territoire de GPSO en 2011 - financement de la visite d'un ergothérapeute et aide de 3 000 € maximum par logement
Prise en compte du développement durable et de l'environnement	Création d'une agence locale de l'énergie (GPSO Energie) au printemps 2008 - informe et sensibilise les particuliers, les administrations ou les entreprises aux enjeux énergétiques Adoption d'un Plan Climat / Agenda 21 à l'échelle de GPSO (2011-2013) - comprenant un volet communautaire et des volets communaux
Suivi et animation des PLH	Mise en place d'un Observatoire de l'habitat de GPSO (existant à Val de Seine depuis 2007): - évalue la réalisation des actions définies dans les PLH - identifie l'évolution des marchés immobiliers et des équilibres démographiques et sociaux afin de réajuster si nécessaire les politiques et actions menées

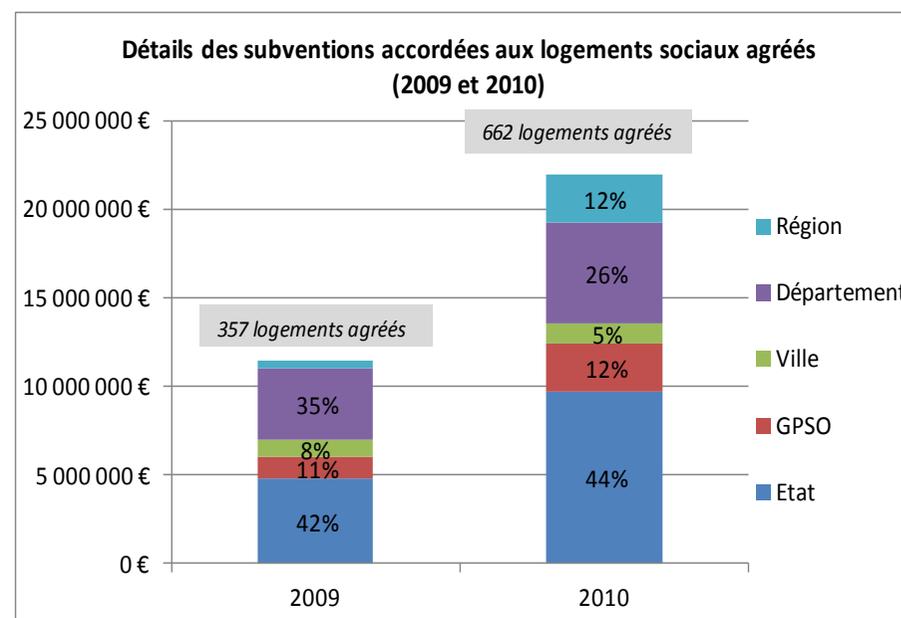
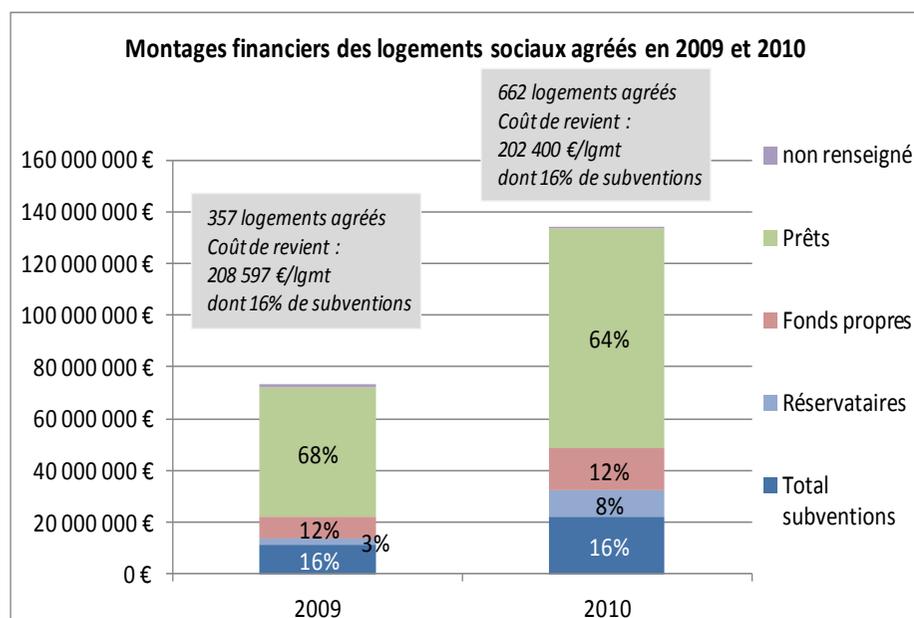
1.5. Une contribution financière importante de l'agglomération dans l'offre locative sociale

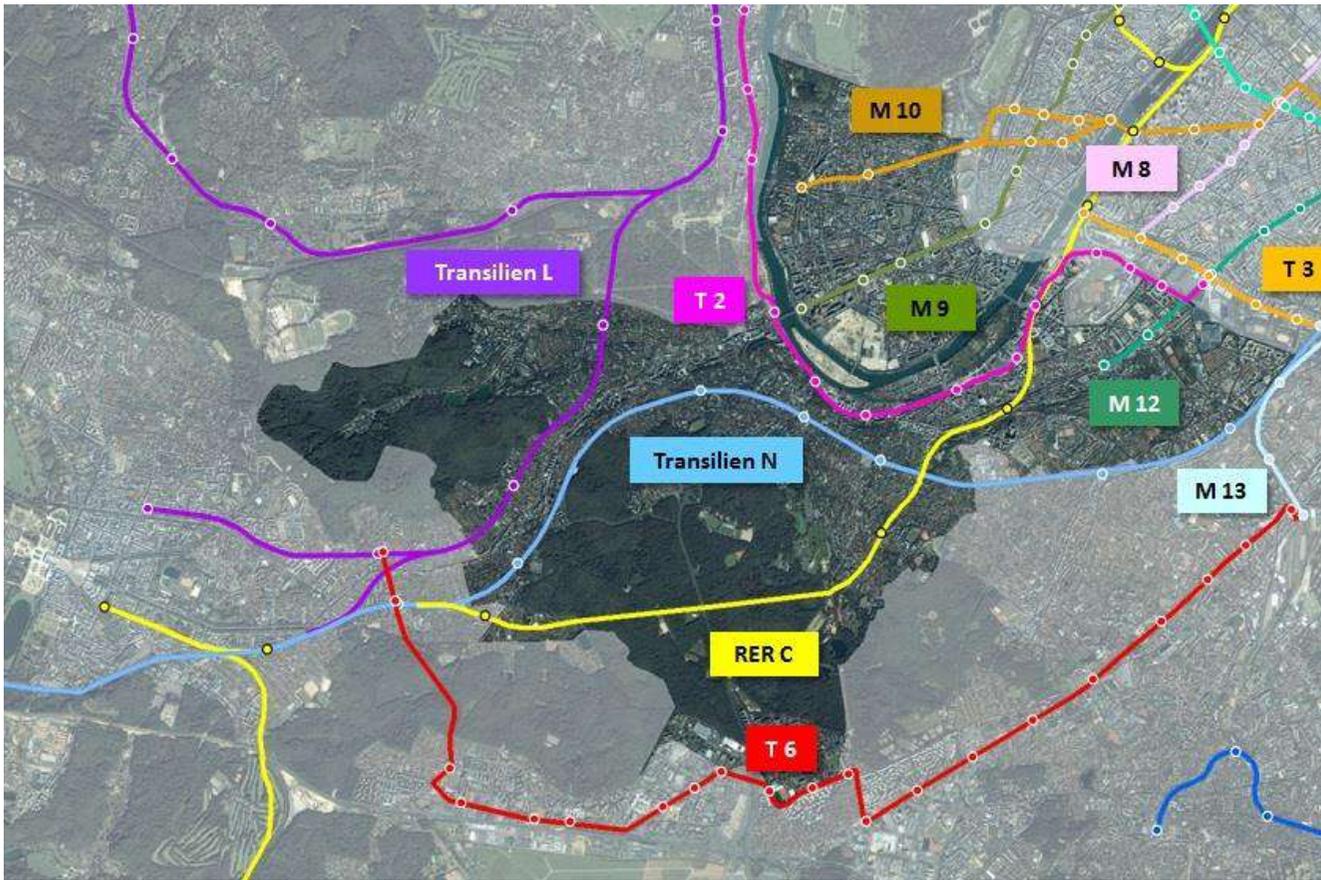
En 2009, Val de Seine et Arc de Seine ont accordé 1 227 000 € de subventions qui ont permis de financer 357 logements sociaux agréés cette année-là (274 PLS, 42 PLUS et 41 PLAI).

En 2010, le montant total des subventions de GPSO s'est élevé à 2 691 800 € ayant financé 662 logements sociaux (306 PLS, 271 PLUS et 85 PLAI).

En moyenne, la subvention de GPSO est de 3 476 € par logement en 2009 et 4 072 € par logement en 2010. Cela représente environ 12% des subventions accordées par l'ensemble des financeurs du logement social, et 2% du coût total d'une opération.

En 2009 et 2010, le coût total de la production d'un logement social est de plus de 200 000 €. En moyenne, un bailleur social finance une opération avec environ 65% de prêts et 12% de fonds propres. Les subventions représentent 16% du coût total d'une opération.





LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN FERRÉS À GPSO

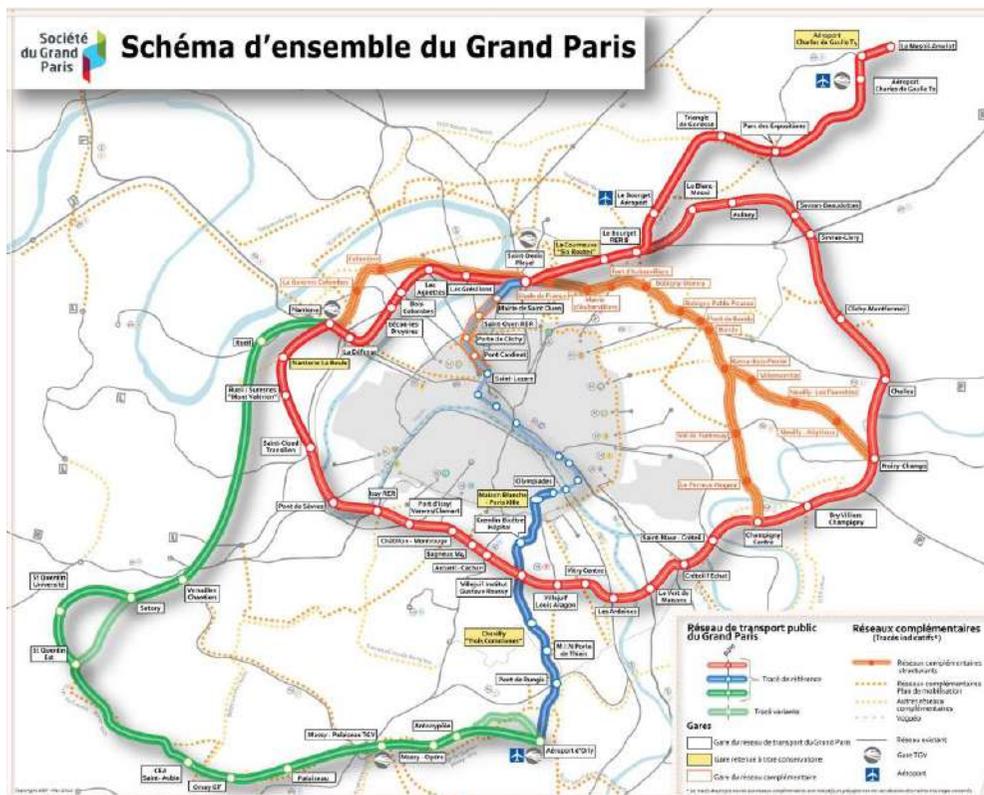
SOURCE : GPSO

	(M)	(RER)	(T)		
Boulogne-Billancourt	9 10		(2)		
Chaville		(RER) (C)			
Issy-les-Moulineaux	12	(RER) (C)	(2)		
Meudon		(RER) (C)	(2)		
Sèvres			(2)		
Vanves	13				
Ville-d'Avray					

[2] Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat du territoire

2.1. Une bonne accessibilité en transport en commun

Toutes les communes sont desservies par les transports en commun ferrés, avec une très bonne fréquence compte-tenu de la proximité de Paris. Les trois communes de GPSO limitrophes avec Paris (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves) bénéficient de surcroît d'une ou plusieurs stations de métro (ligne 9,10, 12 et 13). La ligne de tramway T2 permet aux habitants de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres de rejoindre la porte de Versailles et La Défense rapidement. Le territoire est également desservi par le RER C, par la ligne Paris Montparnasse - Versailles ainsi que par la ligne Paris St Lazare-Versailles. Cette situation est indéniablement un facteur attractif pour le territoire et explique le dynamisme de son marché immobilier.



● Trois gares du futur métro automatique du Grand Paris

Le réseau de transport du Grand Paris améliorera encore considérablement la desserte de GPSO. D'après le schéma adopté le 26 mai 2011 par la société du Grand Paris, il est prévu que le futur réseau se compose de trois lignes de métro automatique.

La ligne rouge constitue la ligne en rocade. Elle desservira Le Bourget, St Denis, Noisy/Champs, Villejuif, La Défense, Asnières... Cette ligne compte trois gares sur le territoire de GPSO : Pont de Sèvres/Ile Seguin, Issy RER et Fort d'Issy/Vanves/Clamart.

La nouvelle gare « Fort d'Issy – Vanves – Clamart », permettra d'assurer la correspondance avec la ligne Transilien N (Paris Montparnasse – Dreux/Rambouillet/Mantes-la-Jolie). Elle desservira notamment le futur éco-quartier du Fort numérique à Issy-les-Moulineaux. La gare en interconnexion avec Issy RER permettra la création d'un véritable pôle intermodal avec les projets de prolongement de la ligne 12 du Métro et le tramway dit « Croix du sud » (Antony, Clamart, Issy-les-Moulineaux).

Au niveau de Pont de Sèvres/Ile Seguin, la gare sera située aux abords du pont de Sèvres, afin d'une part de permettre des correspondances performantes avec la ligne 9 du métro et la gare routière et d'autre part de créer un accès rapide vers l'Ile Seguin.

La partie Sud de la ligne en rocade a été identifiée comme prioritaire. La section entre Noisy/Champs et Pont de Sèvres/Ile Seguin devrait être mise en service en 2018.



POIDS DE POPULATION EN 2009

Densité de population
carreaux de 200mx200m

1 point = 20 habitants

- Activités
- Chantiers
- Espaces verts urbains
- Forêt
- Fleuve

source : INSEE RP2009
Données carroyées : Un carroyage est
un découpage de l'espace géographique
en mailles régulières de forme carrée et
de taille fixe.



CODRA

2.2. Un territoire dense et contraint

Avec plus de 300 000 habitants et une superficie de 33 km², la densité de population de GPSO est de 9 000 habitants par km². Cette densité s'élève à 12 740 habitants par km² en excluant les zones de forêt, qui représentent près d'un tiers de la superficie de l'agglomération.

Les communes limitrophes de Paris ont les densités les plus élevées, avec plus de 15 000 habitants / km² à Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy-les-Moulineaux.

Les autres communes présentent des densités autour de 5 000 habitants/km², mais 8 000 habitants en excluant les forêts.

Comparée à la moyenne du département très urbain des Hauts-de-Seine, la densité hors forêt est plus élevée de 50%.

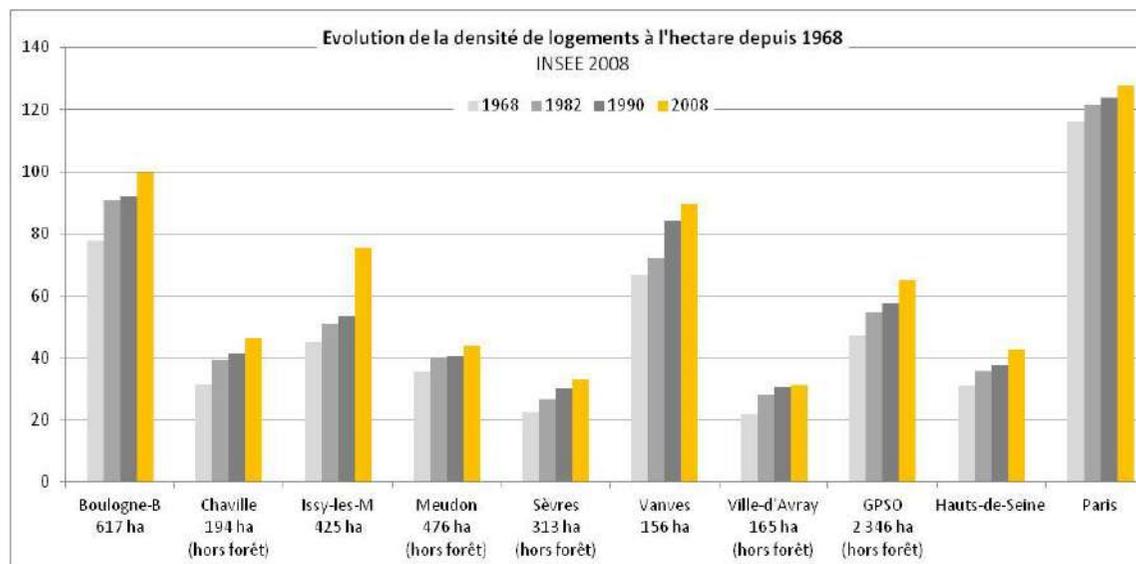
Le territoire de GPSO s'est fortement densifié depuis les années 1970, avec une densité de logements qui a augmenté de 38%. Les communes limitrophes de Paris ont connu un fort renouvellement urbain, qui a permis de densifier considérablement le tissu bâti. Cela est particulièrement vrai à Issy-les-Moulineaux, qui ne comptait que 19 220 logements en 1968 et qui en compte près de 32 000 aujourd'hui. La densité de logements y a ainsi augmenté de 67%.

Les densités moyenne de Boulogne-Billancourt et de Vanves ne sont pas si éloignées des références parisiennes. Exprimées en nombre de logements à l'hectare (pour avoir une référence opérationnelle), là où l'on compte en moyenne 128 logements par hectare à Paris, on est à 100 logements par hectare à Boulogne-Billancourt, 90 à Vanves et 76 à Issy-les-Moulineaux. La moyenne pour GPSO est de 65 logt/ha contre 43 pour l'ensemble des Hauts-de-Seine.

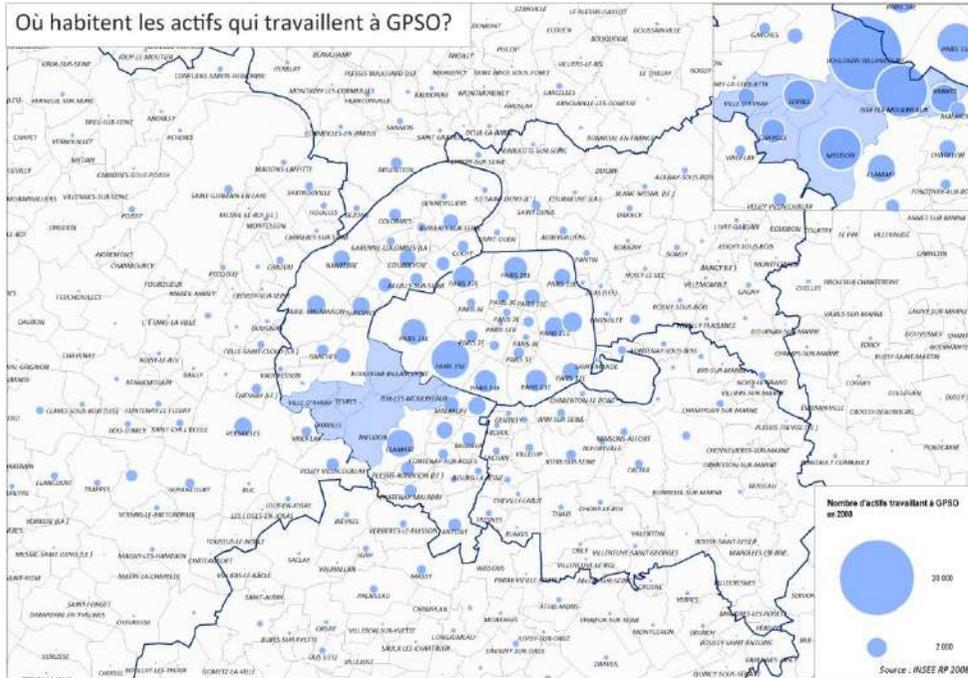
On assiste au gré des recensements à une densification certaine du territoire de GPSO tandis que Paris, ayant atteint une densité relativement haute progresse encore mais plus faiblement (+10% entre 1968 et 2008), témoignant ainsi de l'atteinte de limites difficiles à dépasser.

En km ²	Superficie forêt	Superficie hors forêt	Densité (* hors forêt)
Boulogne-B		6,17	18 190
Chaville	1,61	1,94	9 363*
Issy-les-M		4,25	14 893
Meudon	5,14	4,76	9 392*
Sèvres	0,78	3,13	7 387*
Vanves		1,56	16 961
Ville-d'Avray	2,02	1,65	6 582*
GPSO	9,55	23,456	12 739*
Hauts-de-Seine			8 825
Paris			20 980
Ile-de-France			971

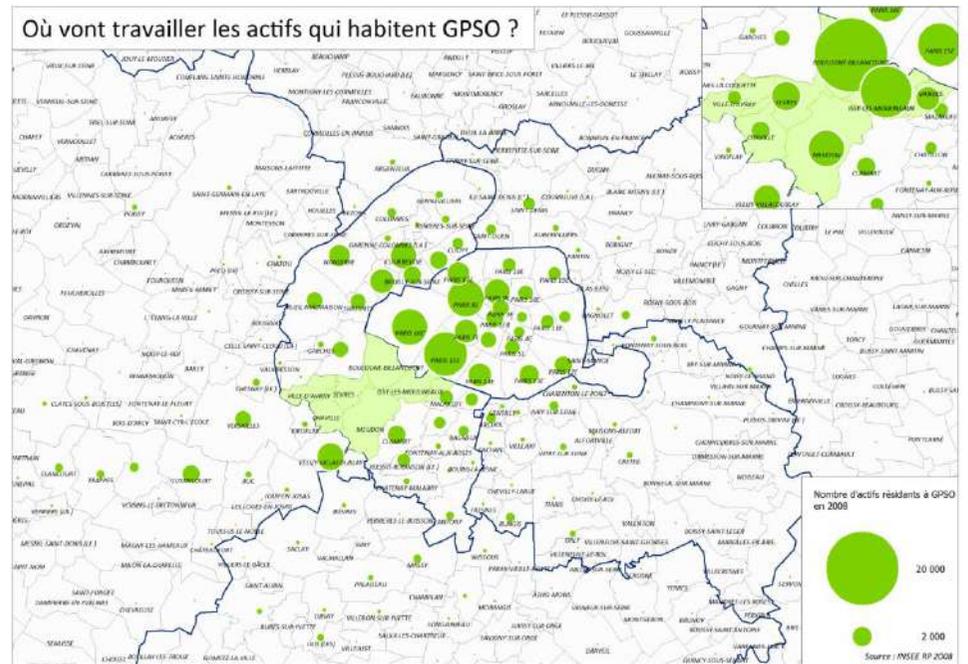
SOURCE : INSEE 2008



Où habitent les actifs qui travaillent à GPSO?



Où vont travailler les actifs qui habitent GPSO ?



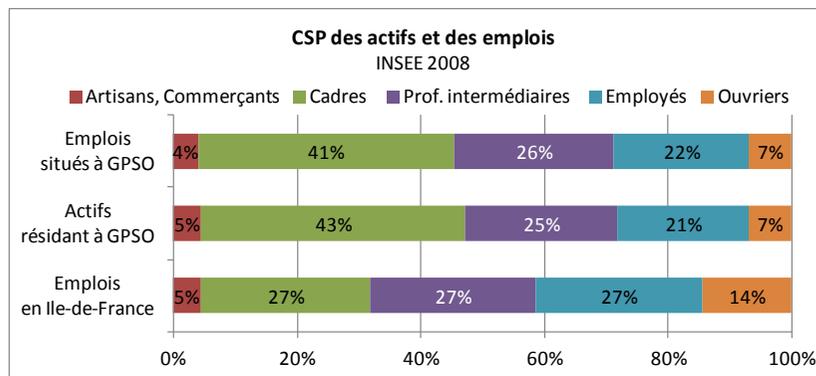
2.3. Un pôle économique d'envergure qui regroupe près de 165 000 emplois

	Nombre d'emplois présents	Nombre d'actifs occupés	Taux d'emploi
Boulogne-B.	77 568	53 642	1,4
Chaville	3 664	8 838	0,4
Issy-les-Mx	47 048	33 205	1,4
Meudon	15 835	19 843	0,8
Sèvres	10 327	10 936	0,9
Vanves	7 745	13 091	0,6
Ville-d'Avray	1 904	4 609	0,4
GPSO	164 091	144 164	1,1
Hauts-de-Seine	930 024	735 539	1,26

SOURCE : INSEE 2008

GPSO compte près de 165 000 emplois. De très nombreuses entreprises ont choisi d'y implanter leur siège social, dont certaines d'envergure internationale comme Microsoft, Bouygues Telecom, Coca-Cola... Ce territoire est particulièrement attractif pour les entreprises du secteur de l'innovation, des médias et du numérique. La plupart des entreprises leaders dans ces domaines sont déjà implantées à GPSO, notamment à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.

Les emplois proposés sont globalement très qualifiés, avec 41% des emplois qui sont des postes de cadres ou professions intellectuelles supérieures. Ce type d'emplois correspond au profil des habitants du territoire. L'agglomération compte également plus de 40% de cadres parmi les actifs qui y habitent. A titre de comparaison, les emplois de cadres ne représentent que 27% de l'ensemble des emplois en Ile-de-France.



Enjeu pour le PLH : rapprocher l'offre de logements des besoins des actifs du territoire

Les prix de l'immobilier sont très élevés sur le territoire de GPSO. Les actifs aux revenus modestes (employés, ouvriers, jeunes en début de parcours...) connaissent de très grandes difficultés à se loger sur le territoire et sont parfois contraints à de très longs trajets domicile/travail. Ce phénomène est de plus en plus marqué avec la montée des prix de l'immobilier, et commence à être ressenti par les entreprises même si ces dernières ne sont pas encore gênées par les difficultés de logement de leurs salariés du fait de la bonne accessibilité du territoire.

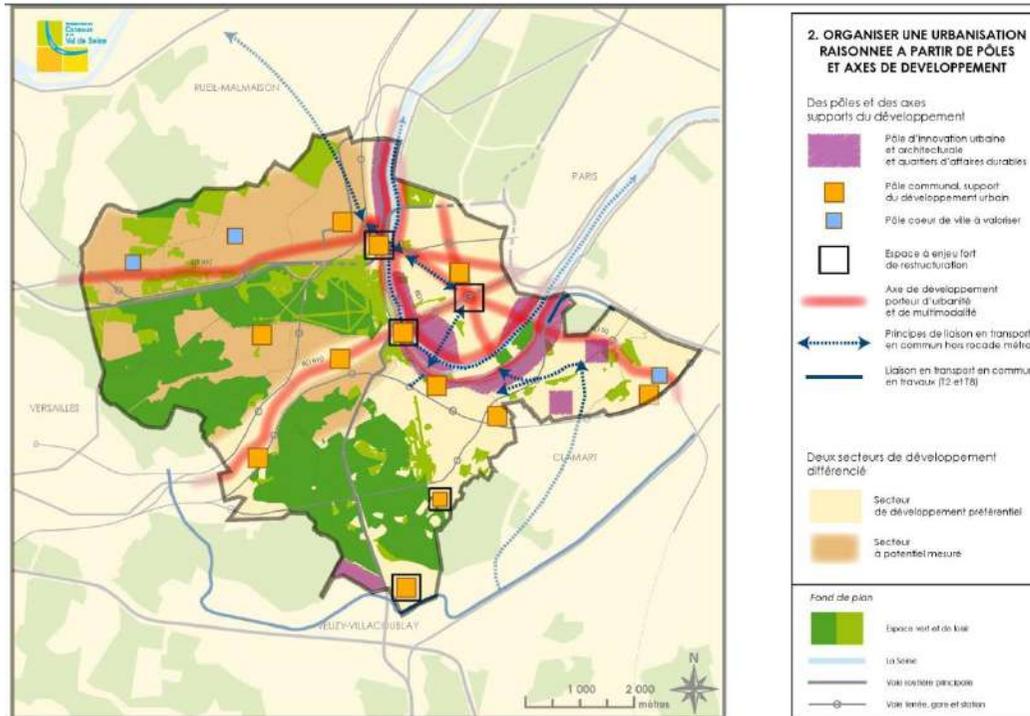
Ce PLH doit permettre de mettre en place des actions pour favoriser le logement des salariés du territoire, notamment afin de réduire les déplacements domicile/travail. Cela nécessite de diversifier les produits-logement, pour répondre à la diversité des besoins des salariés (logement social, logement locatif intermédiaire, accession à coût maîtrisée...)





[3] Des politiques publiques au service d'un développement territorial maîtrisé

3.1. Le SCOT des Coteaux et du Val de Seine approuvé en 2009



Le périmètre du SCOT regroupe 2 communautés d'agglomération et une commune isolée : GPSO, Cœur de Seine (Saint-Cloud, Garches et Vaucresson), ainsi que Marnes-la-Coquette, soit 11 communes au total, regroupant environ 350 000 habitants.

Principaux enjeux du SCOT

- Structurer le territoire autour d'une activité économique, de pôles d'innovation et d'un développement durable
- Préserver durablement le poumon vert de la première couronne, garant d'une bonne qualité de vie
- Mailler un territoire divers par un réseau de transports performants
- Améliorer l'offre résidentielle en favorisant la mixité sociale de l'habitat, dans un tissu urbain de qualité

2.5.1. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Il est prévu la construction de 1 500 logements en moyenne par an pour les 10 ans à venir. Les programmations des Plans Locaux pour l'Habitat jusqu'en 2011-2013 sont ainsi confortées.

Sur ce total annuel, environ 500 à 600 logements en moyenne seront des logements sociaux en construction neuve (auxquels s'ajoutent 170 à 270 en acquisition-amélioration) jusqu'en 2013. Entre 2013 et 2020, ce chiffre passera à environ 280 en moyenne annuelle, auxquels s'ajoutent 150 en acquisition-amélioration. Ces logements sociaux se répartiront suivant les proportions à définir dans les PLH lorsqu'ils existent. L'urbanisation respectera les identités et formes urbaines propres aux différents espaces qui composent le territoire. La répartition de l'habitat social sera précisée par chaque communauté d'agglomération dans son PLH. Cet habitat sera essentiellement localisé sur les pôles de développement mentionnés précédemment : pôles d'innovation urbaine, excepté pour le secteur de la zone d'emplois à Meudon-la-forêt, et pôles communaux. Outre la production de logements, les démarches de rénovation de l'habitat de type opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) sont fortement encouragées sur des secteurs à déterminer par les communes.

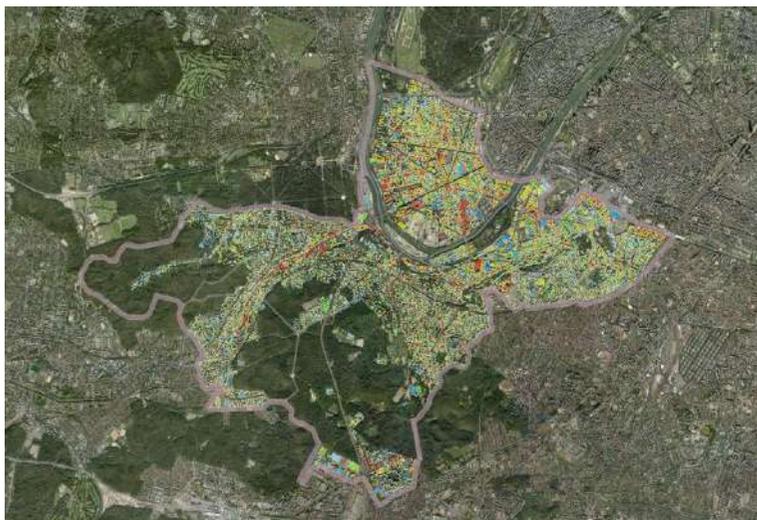
DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES, RÈGLES D'ÉVOLUTION DE L'HABITAT, PAGE 19

Le SCOT distingue deux secteurs au développement différencié :

- Secteur de développement préférentiel (Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Meudon, Sèvres, Est de St-Cloud : secteur déjà très urbanisé, bien desservi en infrastructures de transport, qui a vocation à accueillir la plus grande part de l'urbanisation
- Secteur à potentiel mesuré (ouest du territoire du SCOT) : ce secteur regroupe de très grands espaces naturels, les terrains urbanisés ou urbanisables sont minoritaires et les possibilités de mutation sont plus limitées



3.2. Un Agenda 21 qui intègre le plan climat, adoptés en mars 2011



Le Conseil communautaire a approuvé à l'unanimité le volet communautaire de l'Agenda 21 et du Plan Climat Territorial le 31 mars 2011. GPSO a en effet choisi d'intégrer son Plan Climat, obligatoire pour toute collectivité de plus de 50 000 habitants, à son Agenda 21.

L'Agenda 21/Plan Climat comprend plusieurs volets, qui marquent l'implication forte de l'ensemble des acteurs du territoire dans cette dynamique :

- Un volet communautaire avec des actions relevant des compétences communautaires
- Des volets communaux avec des actions relevant des compétences communales
- Un volet partenarial pour engager les entreprises et les acteurs locaux dans le même processus

Les actions prévues se dérouleront sur la période 2011-2013, et seront suivies et évaluées pour être adaptées ensuite dans les années à venir. Les 6 axes identifiés sont :

1. Contribuer localement à relever le défi du changement climatique
2. **Préserver l'environnement et le cadre de vie**
3. Poursuivre un développement économique durable et équilibré
4. Garantir le « bien vivre ensemble »
5. Mobiliser les habitants et les acteurs locaux autour de la dynamique de développement durable de l'Agenda 21
6. Faire de Grand Paris Seine Ouest une institution exemplaire



Une thermographie aérienne réalisée en 2010

La nuit du 15 au 16 février 2010, un avion a survolé le territoire de l'agglomération avec une caméra infrarouge. Cette caméra perçoit les rayons de chaleur et met en évidence la déperdition de chaleur des toits.

Les résultats de cette thermographie aérienne sont disponibles avec une grande précision sur internet, ce qui permet à chaque habitant de GPSO d'avoir une idée sur la consommation énergétique de son logement. Cette thermographie a principalement vocation à sensibiliser le grand public aux questions énergétiques. Elle ne remplace pas un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique.

Enjeu pour le PLH : inscrire les objectifs futurs dans les dynamiques du développement durable

matérialisées par l'Agenda 21 et les problématiques énergétiques, qu'il s'agisse des constructions nouvelles comme du parc de logements existant.

3.3. Des projets emblématiques de la prise en compte des enjeux du développement durable

● *La ZAC Seguin – Rives de Seine : reconversion d'un site industriel en un nouveau quartier de près de 12 000 habitants*



L'opération Ile Seguin-Rive de Seine couvre 74 hectares, ce qui représente plus de 10% du territoire de la Ville. Cette ZAC, dont l'aménagement a été confié à la SAEM Val de Seine Aménagement, a pour objet l'aménagement des anciennes emprises industrielles de Renault. Un nouveau quartier de la Ville sera ainsi créé, mêlant toutes les fonctions urbaines (habitat, bureaux, commerces, équipements et espaces publics).

L'opération comprend plusieurs secteurs :

- **L'île Seguin**, 11,5 ha : le programme de l'île s'articule autour de la culture (salle de concert, fondations d'art contemporain, cirque contemporain, cinéma). L'île Seguin accueillera également des bureaux et des hôtels. Le projet urbain, conçu par Jean Nouvel, est particulièrement innovant en matière d'environnement, avec l'objectif de 100% d'énergies renouvelables.
- **La Rive de Billancourt** (secteurs dits du Trapèze et îlots épars), 37,5 ha : environ 5 300 logements, dont 1/3 de logements sociaux, 10 000 emplois, 25 000 m² de commerces dont plus de 50 en pied d'immeubles. Chaque îlot de ce secteur a fait l'objet d'une consultation architecturale de haut niveau.
- **Le quartier du Pont de Sèvres**, 10 ha : construit dans les années 1970, le quartier du Pont de Sèvres va être rénové, requalifié, ouvert sur la ville avec une activité commerciale renforcée. Il bénéficie d'une convention avec l'ANRU signée en juillet 2008.
- **Les espaces publics environnants**, 15 ha : échangeur du Pont de Sèvres, RD1, rues adjacentes.

Le PLH de Val de Seine prévoit que les opérations de logements doivent privilégier la typologie suivante : 25% de t2, 40% de T3, 30% de et 5% de t5.





● *Un éco-quartier innovant alliant écologie et technologies au Fort d'Issy*

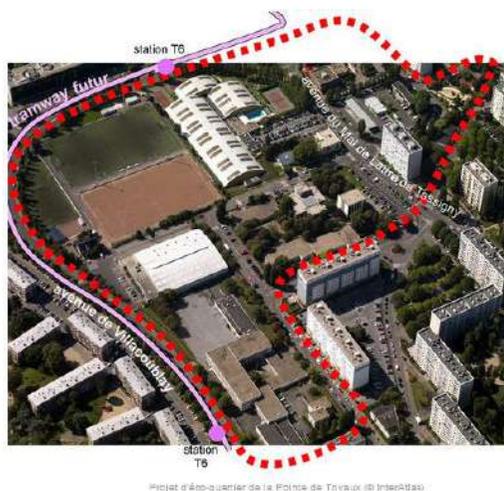
Sur cet ancien fort militaire de 12 hectares, le programme prévoit la construction de 11 immeubles, qui regrouperont 1 538 logements dont 329 logements aidés (19,5%), ainsi que 1 600 m² de commerces, et plusieurs équipements publics (crèche, écoles...).

Cet éco-quartier compte plusieurs innovations dans le domaine de l'environnement et des technologies :

- collecte pneumatique des déchets : le quartier sera l'un des premiers à utiliser ce nouveau système de collecte, qui est fondé sur l'aspiration des déchets dans un réseau souterrain à partir de bornes de collecte.
- réseau de chaleur géothermique : ce système permettra de fournir les nouveaux logements en eau chaude et chauffage à partir de l'exploitation de deux puits géothermiques qui seront creusés à 600 mètres de profondeur.
- innovations technologiques : tous les nouveaux logements seront connectés aux réseaux de fibre optique, et un intranet de quartier sera mis en place. Par ailleurs, les habitants auront la possibilité de mieux gérer leurs consommations énergétiques, avec des écrans de contrôle et de programmation du chauffage, de la lumière et des volets dans chaque appartement.

Les travaux ont démarré et les logements devraient être livrés en 2013 et 2014.

● *Le réaménagement d'un quartier autour de l'arrivée du tramway : éco-quartier de la pointe de Trivaux à Meudon*



Meudon-la-Forêt sera bientôt desservi par la ligne 6 du tramway, qui reliera Châtillon – Montrouge à Viroflay en passant par Vélizy, Meudon et Clamart. La Ville s'est saisie de cette opportunité pour prévoir le réaménagement du quartier de la Pointe de Trivaux. Le projet d'éco-quartier comprend la réalisation de 50 000 m² de logements diversifiés, 50 000 m² d'activités économiques et commerciales ainsi que de nouveaux espaces publics et équipements, avec notamment la reconstruction d'une nouvelle patinoire.

Ce projet est emblématique de la place accordée par la Ville aux habitants dans la définition du programme. En 2010, trois urbanistes ont été retenus (atelier Ruelle, atelier Y.Lion et atelier C. Devillers) et leurs projets ont été discutés avec les Forestois lors de deux réunions publiques.



● *Recréer un centre-ville avec de nouveaux logements et commerces : la Zac du Centre-ville à Chaville*

Le but de cette ZAC est de densifier le quartier et de redynamiser le centre-ville. L'aménageur de cette ZAC communautaire est Seine Ouest Aménagement.

Le projet prévoit la construction de 29 500 m² de logements, 2 300 m² de commerces, 700 m² de bureaux, un nouveau groupe scolaire, un centre de loisirs et une halle de marché. 7% des logements seront réservés aux primo-accédants. Le projet prévoit 25% de logements sociaux.

Ainsi, ce programme va permettre de recréer un véritable Centre-ville, en regroupant des commerces de proximité en pied d'immeuble et de recréer une vraie place principale avec un marché couvert.

Les liens entre le Centre-ville et la forêt ont également été pris en compte avec la création de deux cheminements verts ouvrant sur la forêt.

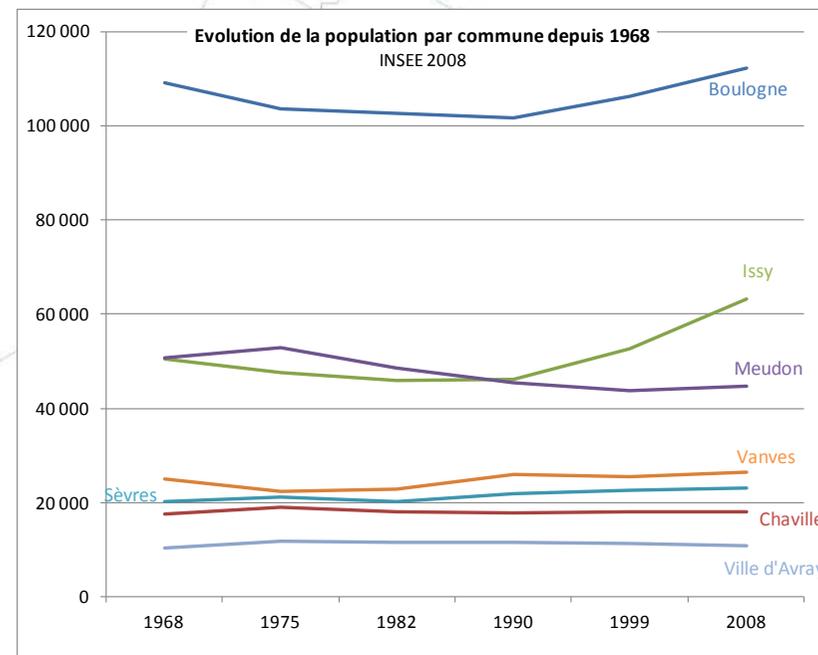
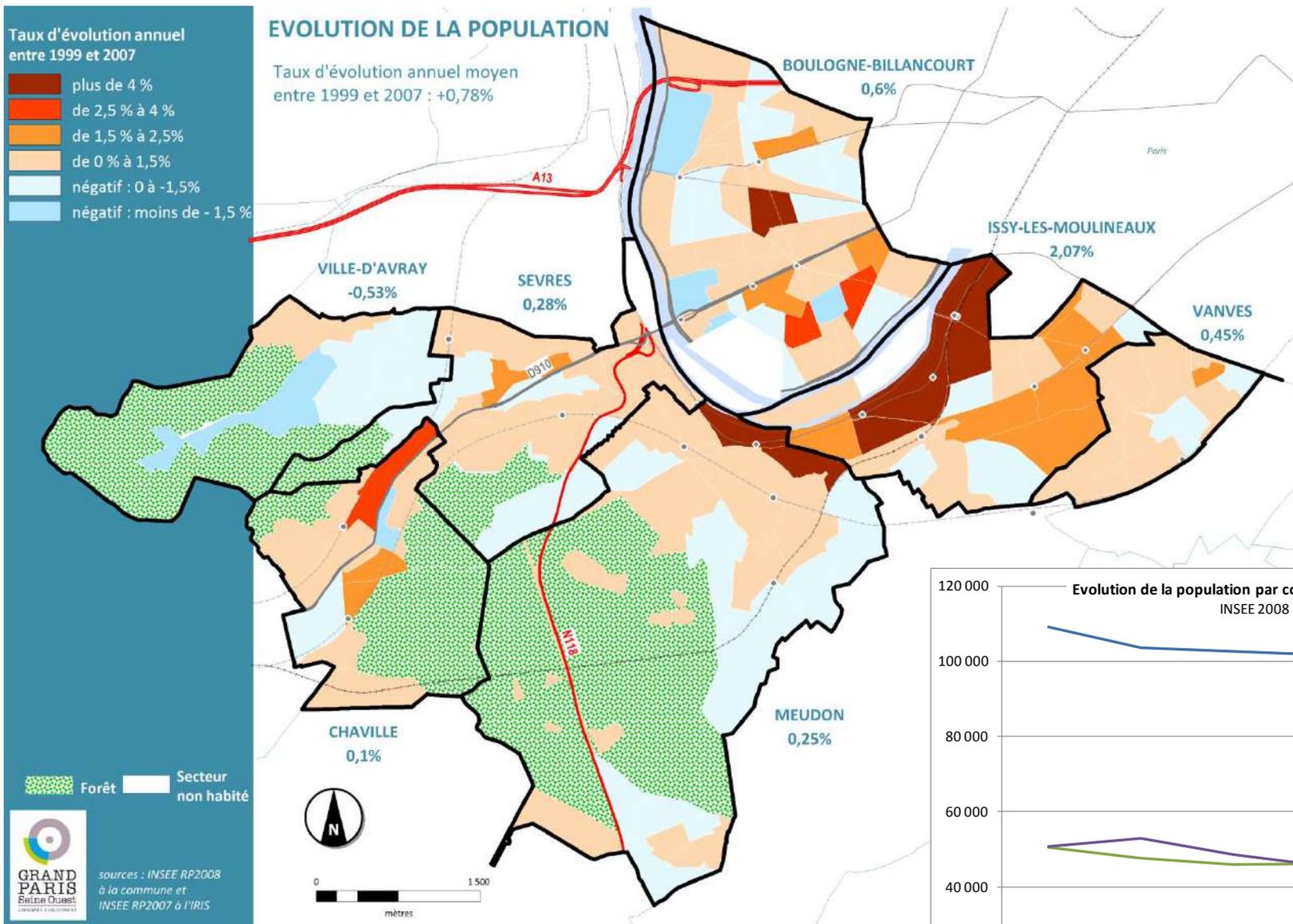


Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2007

- plus de 4 %
- de 2,5 % à 4 %
- de 1,5 % à 2,5 %
- de 0 % à 1,5 %
- négatif : 0 à -1,5 %
- négatif : moins de -1,5 %

EVOLUTION DE LA POPULATION

Taux d'évolution annuel moyen entre 1999 et 2007 : +0,78%



sources : INSEE RP2008 à la commune et INSEE RP2007 à l'IRIS

Les ménages de GPSO et leurs besoins en logement

[1] Une agglomération de plus de 300 000 habitants

1.1. Une croissance démographique soutenue, de 0,73% par an

Populations légales en vigueur au 1er janvier 2012

	Population municipale	Population comptée à part	Population totale
Boulogne-B.	113 085	1 014	114 099
Chaville	18 613	218	18 831
Issy-les-Mx	64 027	821	64 848
Meudon	44 717	861	45 578
Sèvres	22 873	434	23 307
Vanves	26 505	340	26 845
Ville-d'Avray	10 717	185	10 902
GPSO	300 537	3 873	304 410

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT DE LA POPULATION 2009

	Evolution annuelle 1990-1999	Evolution annuelle 1999-2008
Boulogne-B.	0,49%	0,60%
Chaville	0,11%	0,10%
Issy-les-Mx	1,46%	2,07%
Meudon	-0,41%	0,25%
Sèvres	0,28%	0,28%
Vanves	-0,21%	0,45%
Ville-d'Avray	-0,22%	-0,53%
GPSO	0,38%	0,73%
Hauts-de-Seine		0,91%

SOURCE : INSEE 2008

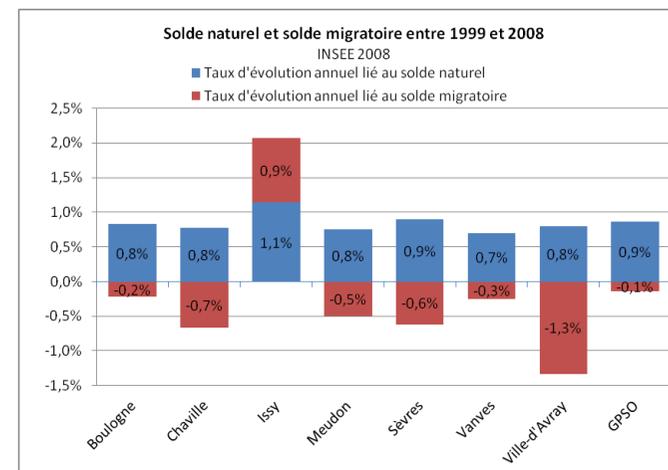
Le taux de croissance est particulièrement élevé à Issy-les-Moulineaux, avec 2,07% par an depuis 1999 (troisième taux le plus élevé des Hauts-de-Seine après Montrouge et Courbevoie). Cela correspond à une augmentation de population de 10 600 habitants en 9 ans, soit près de 1 200 habitants de plus chaque année.

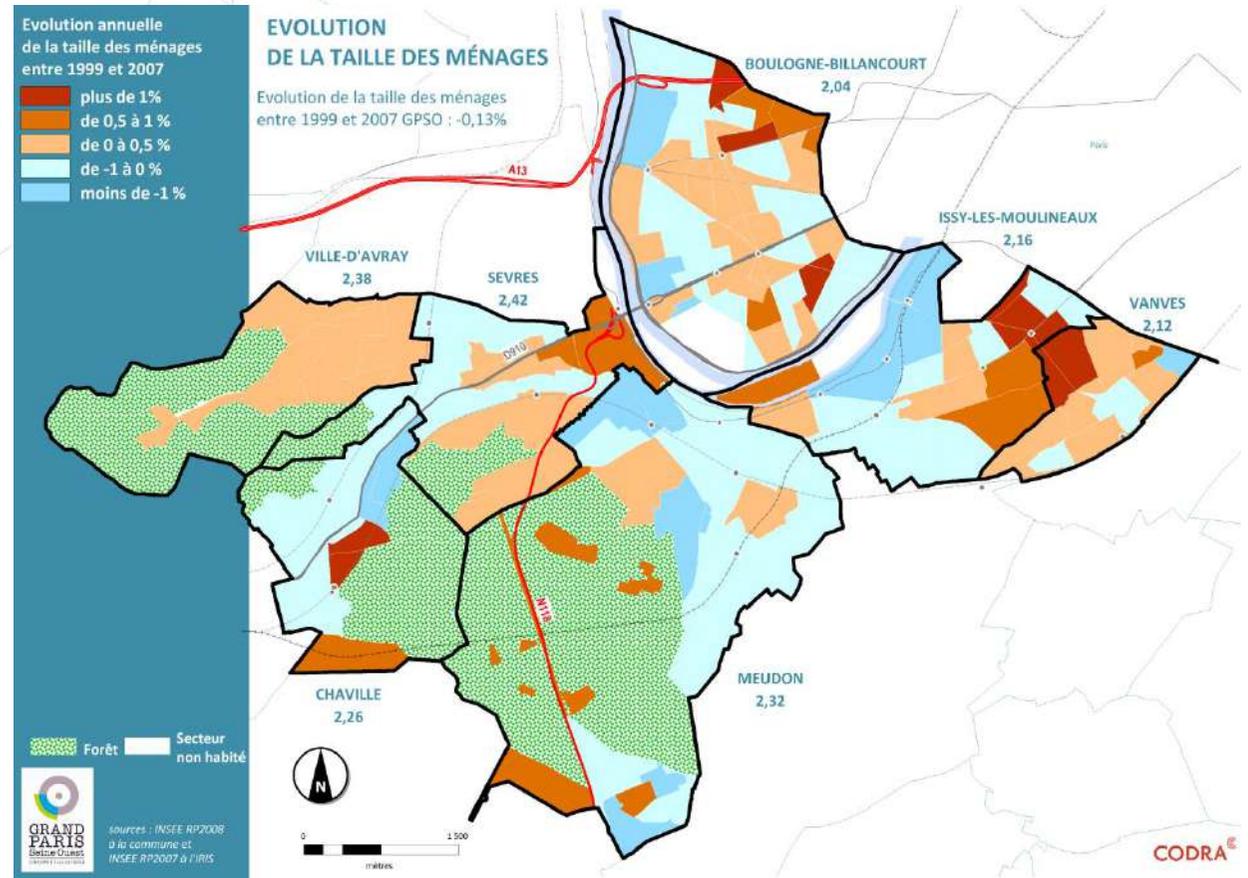
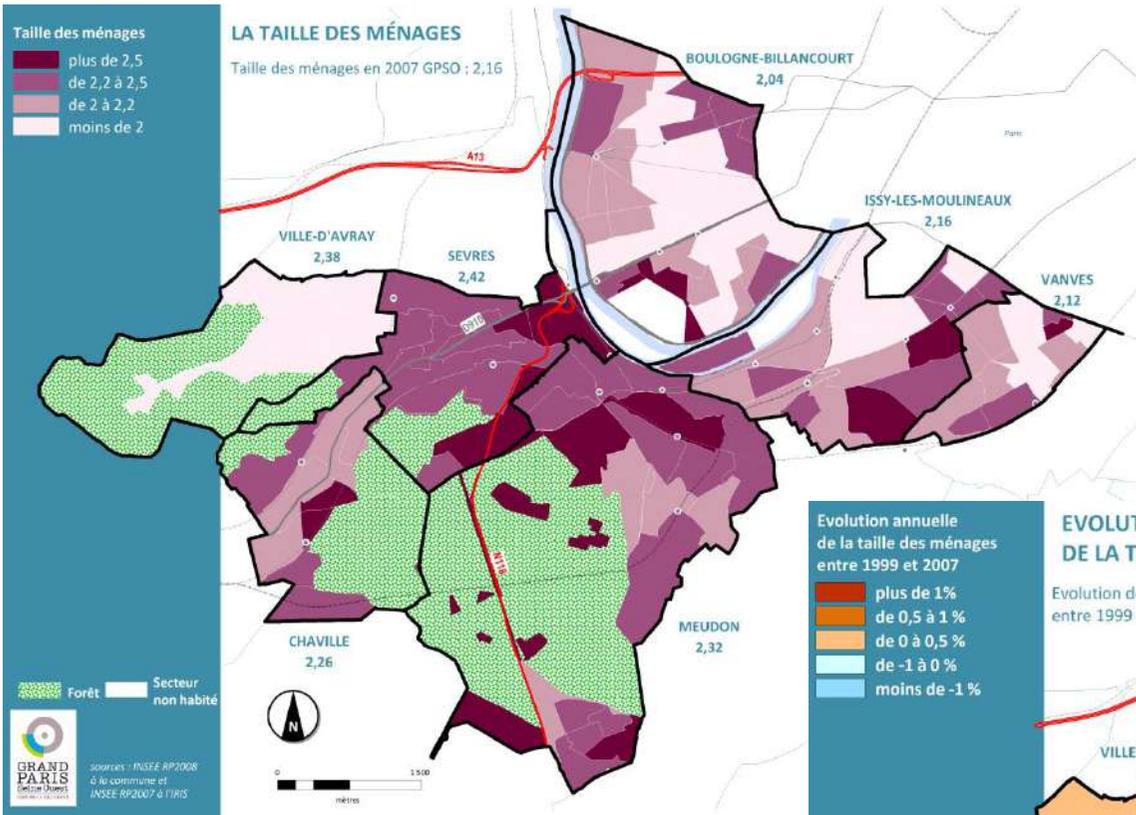
Boulogne-Billancourt a également un taux de croissance de la population élevé, de 0,60% par an depuis 1999. Cela est notamment dû à la livraison des logements sur la ZAC du Centre-ville. Cette dynamique sera poursuivie avec la ZAC Seguin-Rives de Seine. A terme, ce nouveau quartier, qui représente 10% du territoire de la Ville, devrait accueillir environ 12 000 nouveaux habitants.

Meudon et Vanves ont renoué avec la croissance démographique, alors que ces deux villes avaient perdu des habitants entre 1990 et 1999.

Au contraire, la baisse de la population à Ville d'Avray s'accélère avec -0,53% par an entre 1999 et 2008, soit une baisse plus forte qu'entre 1990 et 1999 (-0,22%).

Le taux de croissance de GPSO est principalement porté par le solde naturel. A l'exception d'Issy-les-Moulineaux, toutes les communes ont un solde migratoire déficitaire, c'est-à-dire que le nombre d'habitants qui quittent le territoire est plus élevé que ceux qui s'y installent. A l'échelle des Hauts-de-Seine, seules 12 villes ont un solde migratoire positif, et correspondent aux villes qui construisent de nombreux logements. Issy-les-Moulineaux enregistre le taux de croissance dû au solde migratoire le plus élevé du département après Montrouge (0,90% par an entre 1999 et 2008).





1.2. Une taille moyenne des ménages déjà réduite

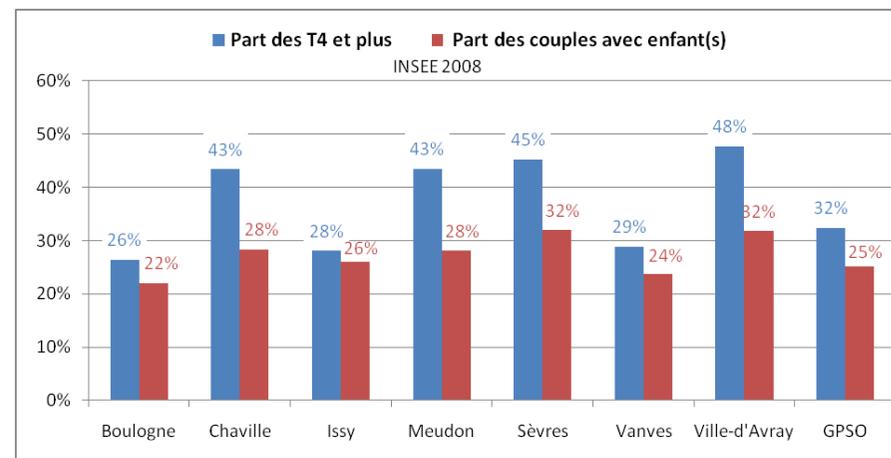
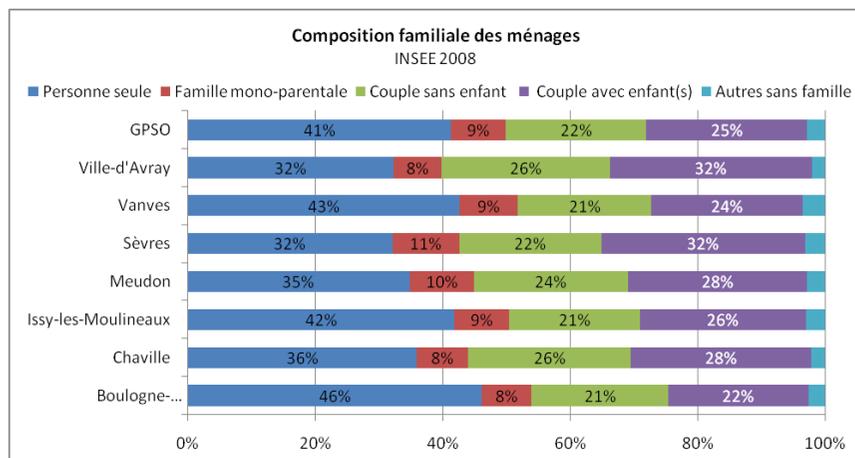
	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2008	Taux d'évolution annuel 1999-2008
Boulogne-Billancourt	2,03	2,04	0,04%
Chaville	2,31	2,26	-0,26%
Issy-les-Moulineaux	2,19	2,16	-0,12%
Meudon	2,41	2,32	-0,41%
Sèvres	2,42	2,42	0,00%
Vanves	2,11	2,12	0,06%
Ville-d'Avray	2,48	2,38	-0,42%
GPSO	2,18	2,16	-0,10%
Hauts-de-Seine	2,29	2,26	-0,12%

SOURCE : INSEE 2008

Les ménages de GPSO sont globalement petits, avec 2,16 personnes par ménage, contre 2,38 personnes en moyenne en Région Ile-de-France et 2,26 dans le département des Hauts-de-Seine.

La taille des ménages est particulièrement petite dans les communes limitrophes de Paris. La structure du parc de logements de ces villes explique notamment ce résultat. En effet, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves comptent moins de 30% de T4 ou plus, alors que les quatre autres communes de l'agglomération en comptent plus de 40%, ce qui leur permet d'accueillir davantage de familles.

Globalement, il faut noter aussi que le territoire de GPSO compte une part très élevée de personnes isolées, avec 41% des ménages composés d'une seule personne. Cette part s'élève à 46% à Boulogne-Billancourt, à 43% à Vanves et à 42% à Issy-les-Moulineaux. Ce sont des indicateurs caractéristiques des zones urbaines denses.

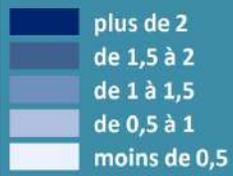


Enjeu pour le PLH : permettre le maintien des familles sur le territoire, notamment dans les communes proches de Paris

Les familles ont du mal à trouver un logement qui corresponde à leurs besoins, la rareté des grands logements entraînant des prix très élevés. Ce phénomène est particulièrement marqué pour les communes limitrophes de Paris, où les ménages sont souvent contraints de s'éloigner quand la famille se construit. Ce PLH doit permettre d'assurer une production de plus grands logements à un prix raisonnable, afin de favoriser la diversité des compositions familiales et le maintien d'une part de familles avec enfants.



Part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans



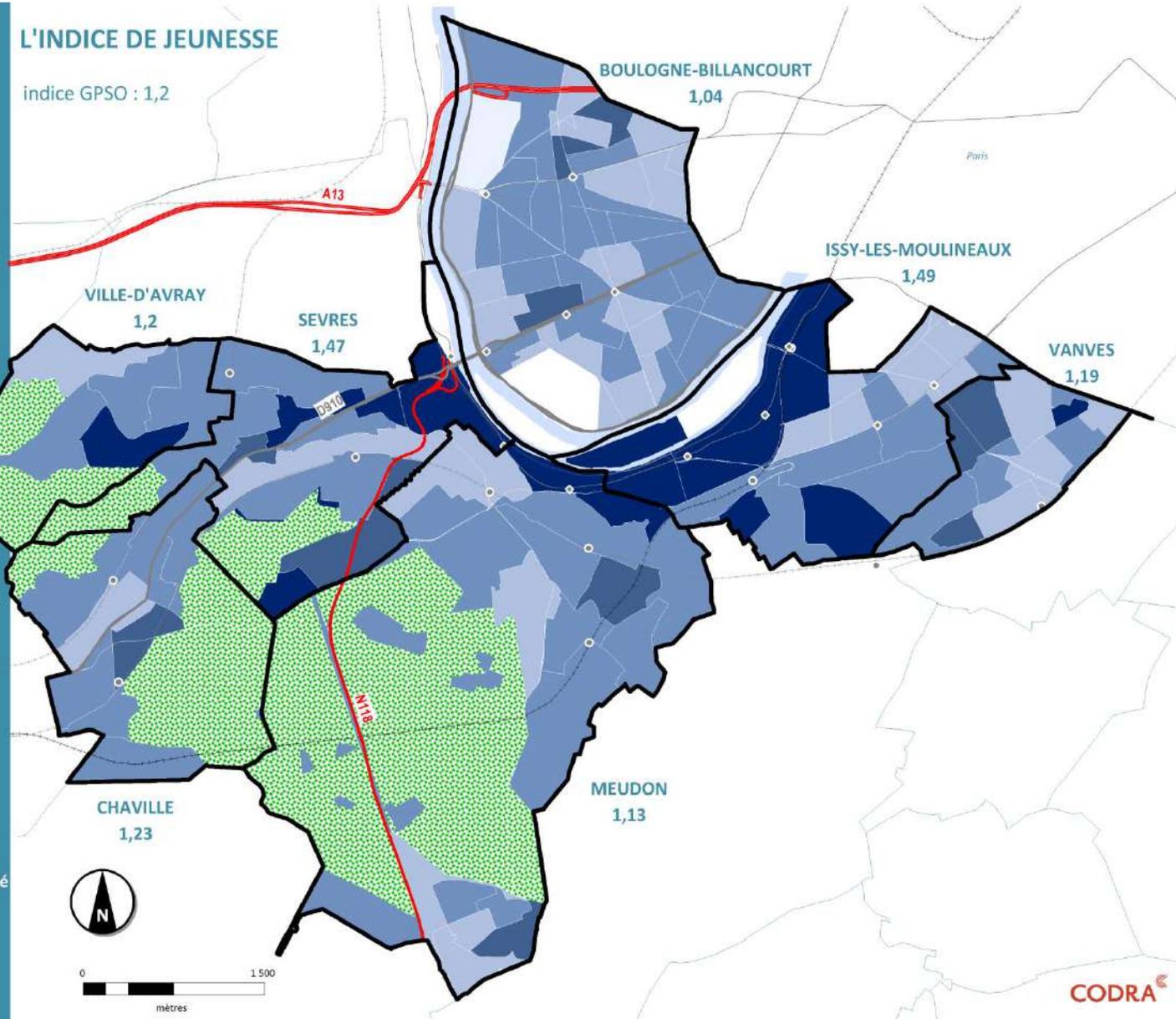
L'INDICE DE JEUNESSE

indice GPSO : 1,2

Forêt Secteur non habité



sources : INSEE RP2008 à la commune et INSEE RP2007 à l'IRIS



CODRA[®]

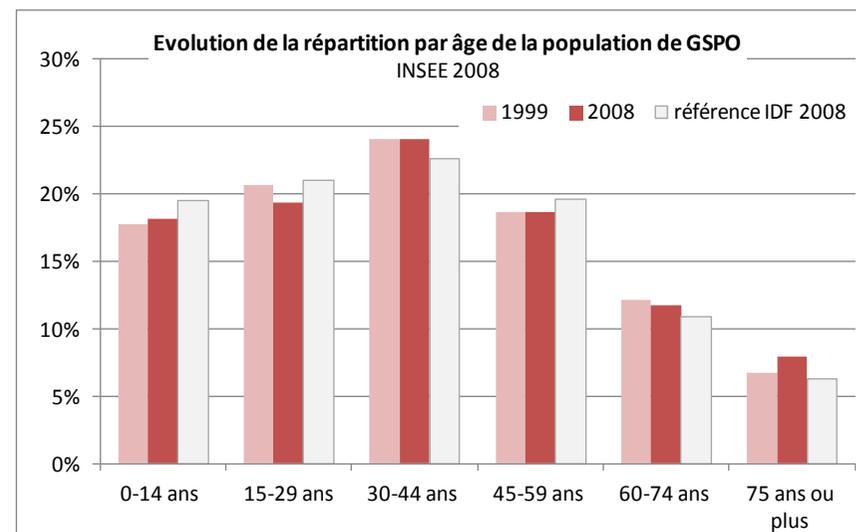
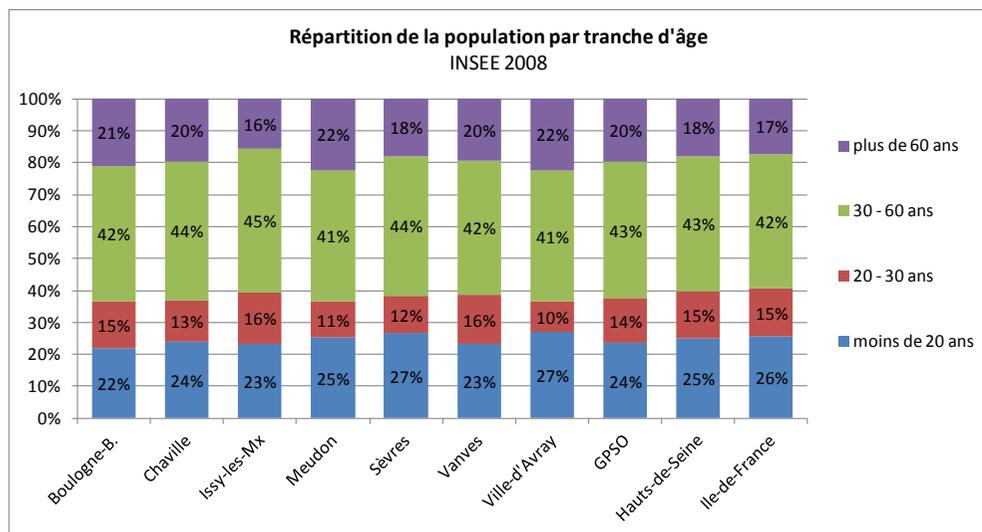
1.3. Une pyramide des âges assez stable du fait du renouvellement de population via les dynamiques immobilières

La pyramide des âges des habitants de GPSO est très proche des références départementale et régionale. GPSO compte un peu moins de jeunes puisque les familles sont souvent contraintes de s'éloigner en grande couronne pour trouver un logement. Seules Sèvres et Ville d'Avray, qui comptent un nombre important de familles avec enfants, ont une part des moins de 20 ans (27%) supérieure à la moyenne des Hauts-de-Seine (25%).

A l'autre extrémité de la pyramide des âges, les plus de 60 ans sont globalement plus nombreux dans les communes de GPSO qu'en moyenne dans les Hauts-de-Seine : 20% contre 18%. Néanmoins, cette proportion n'est pas spécialement marquée, et c'est même une référence conforme à la moyenne nationale. La part des plus de 60 ans est toutefois plus élevée à Meudon (22%) et Ville d'Avray (22%).

Les évolutions par tranches d'âge sont intéressantes à souligner :

- une certaine stabilisation des âges actifs (30-60 ans),
- une diminution des 60-74 ans, qui font des choix résidentiels migratoires
- une augmentation au contraire des plus de 75 ans, qui restent sur le territoire, bien équipé en structures et en accompagnement à domicile.



Enjeux pour le PLH: Prendre en compte le vieillissement de la population et anticiper sur les besoins d'adaptation du parc

Le territoire compte près de 24 000 personnes âgées de plus de 75 ans (INSEE 2008), contre 19 000 en 1999. Les plus de 75 ans représentent aujourd'hui 8% de la population, et leur part continuera de croître dans les prochaines années du fait du vieillissement de la population. Ce PLH doit permettre de faciliter le maintien à domicile de ces personnes, en s'assurant de la production d'une offre adaptée dans le parc neuf et en favorisant l'adaptation des logements dans le parc existant.



Part des ménages aux revenus imposables inférieurs à 60% des plafonds HLM

-  plus de 25 %
-  de 15 à 25 %
-  de 5 à 15 %
-  moins de 5 %

sur les logements renseignés

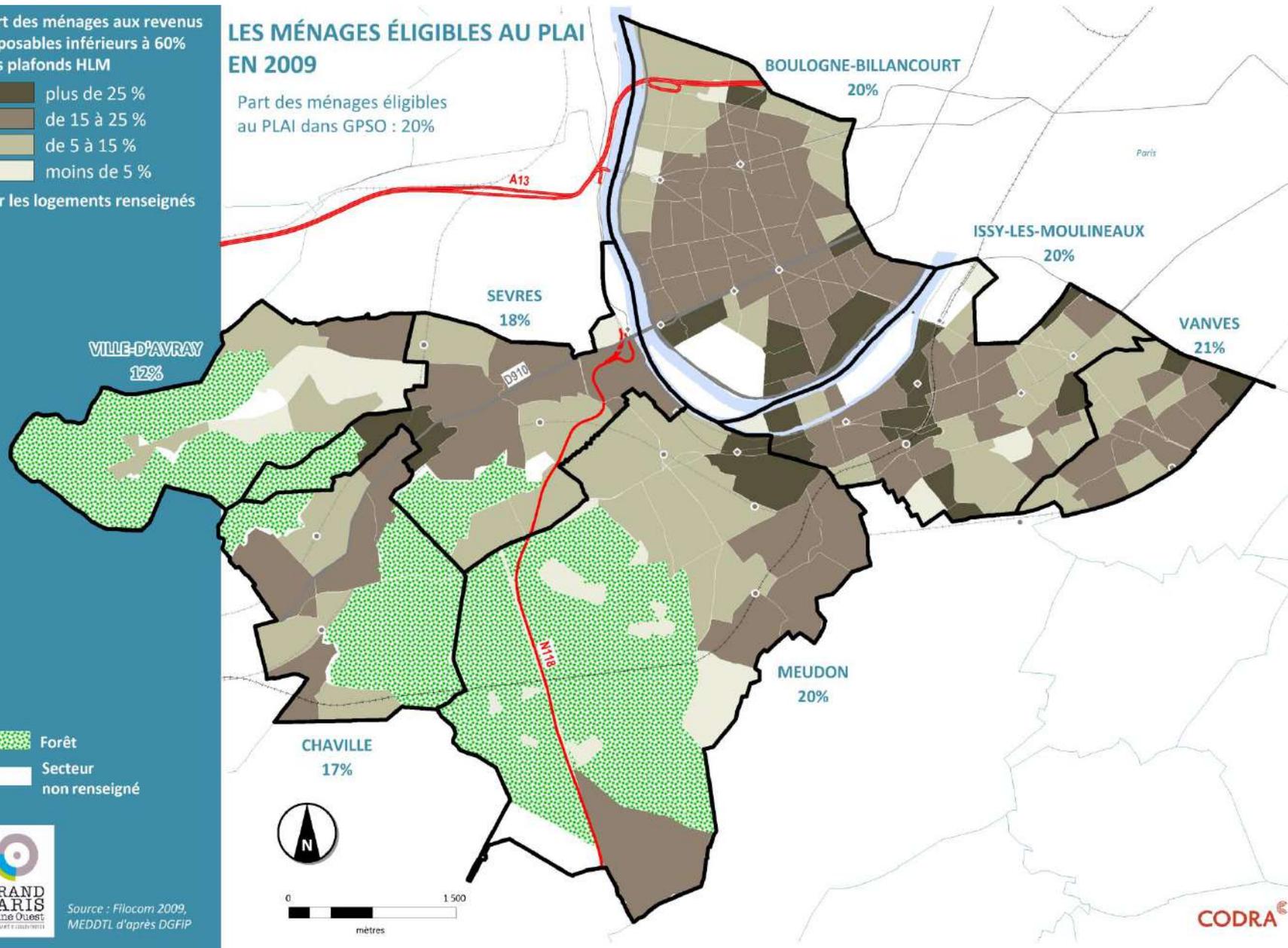
LES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU PLAI EN 2009

Part des ménages éligibles au PLAI dans GPSO : 20%

-  Forêt
-  Secteur non renseigné



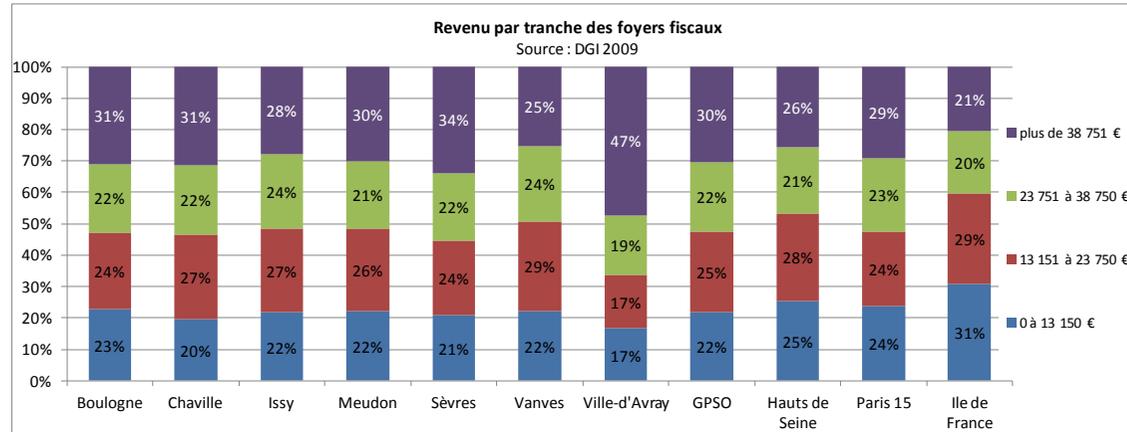
Source : Filocom 2009, MEDDTL d'après DGFiP



CODRA[®]

[2] La réalité des revenus des ménages de GPSO

2.1. Des revenus moyens très élevés

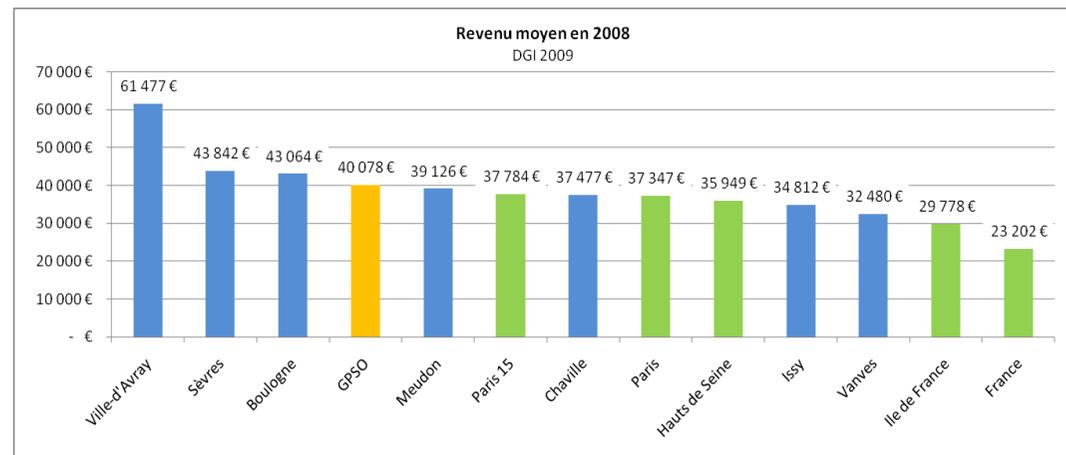


Le revenu moyen annuel des habitants de GPSO est de 40 078 € par foyer fiscal, supérieur à la moyenne des Hauts-de-Seine (35 949 €) et bien largement supérieur à la moyenne régionale (29 778 €).

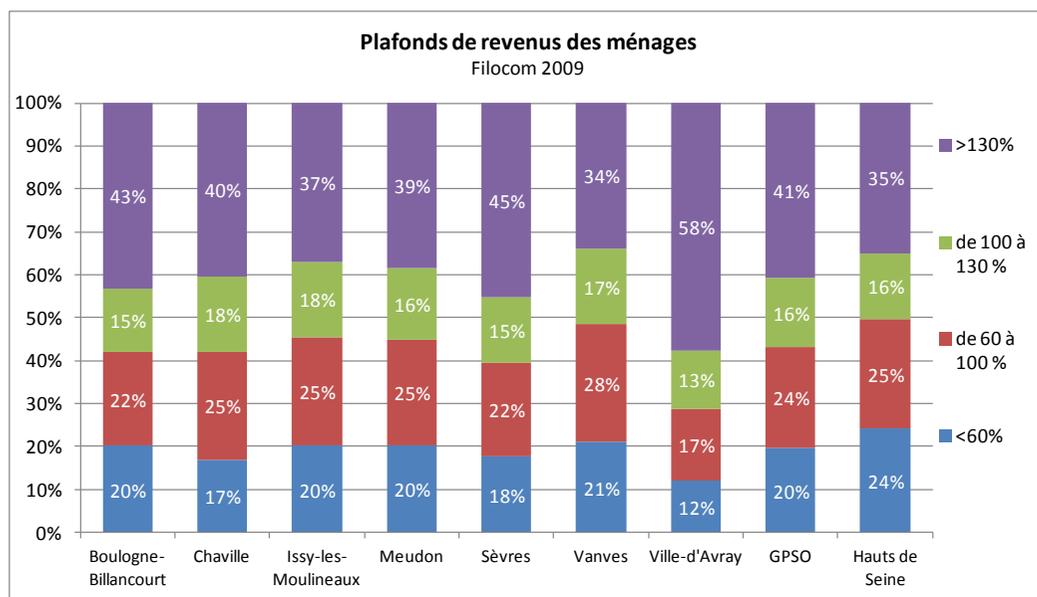
Les ménages aux faibles revenus sont peu présents sur le territoire de GPSO. 22% des foyers fiscaux gagnent moins de l'équivalent d'un SMIC, alors que leur part s'élève à 25% dans les Hauts-de-Seine et à 31% sur l'ensemble de l'Ile-de-France. L'agglomération compte 27% de foyers non imposés, contre 31% dans le département et 37% à l'échelle régionale.

	Revenu moyen	Part des foyers non imposés
Boulogne-B.	43 064 €	28%
Chaville	37 477 €	25%
Issy-les-Mx	34 812 €	26%
Meudon	39 126 €	28%
Sèvres	43 842 €	26%
Vanves	32 480 €	27%
Ville-d'Avray	61 477 €	21%
GPSO	40 078 €	27%
Hauts de Seine	35 949 €	31%
Paris 15	37 784 €	27%
Paris	37 347 €	35%
Ile de France	29 778 €	37%
France	23 202 €	47%

SOURCE : DGI 2009



2.2. 60% des ménages peuvent prétendre à un logement social (PLAi, PLUS et PLS)



Ce graphique ventile les ménages de GPSO selon leur revenus comparés aux différentes catégories de logements sociaux. Les logements de type PLAI sont les plus sociaux, et correspondent aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% des plafonds HLM. 20% des ménages de GPSO sont éligibles à ce type de logement social, soit une part inférieure à la moyenne départementale (24%).

Le financement PLUS est le produit standard du logement social. Il permet de loger les ménages dont les revenus sont inférieurs à 100% des plafonds HLM. 44% des ménages de GPSO y sont éligibles, contre 50% en moyenne dans le département.

Enfin, le PLS est un produit de logement social qui correspond à des ressources situées entre 100 % et 130% des plafonds HLM. Ce type de logement concerne 16% des ménages de GPSO, soit la même part que la moyenne départementale. Par contre, ces ménages aux revenus intermédiaires sont plus présents à Issy-les-Moulineaux, Chaville et Vanves, où plus de 17% des ménages sont éligibles au PLS.

Plafonds de ressources du logement social au 1er janvier 2012

	PLAi		PLUS		PLS	
	Paris	Communes limitrophes	Paris	Communes limitrophes	Paris	Communes limitrophes
1 - Une personne seule	12 285 €	12 285 €	22 334 €	22 334 €	29 034 €	29 034 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	20 028 €	20 028 €	33 378 €	33 378 €	43 391 €	43 391 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	26 254 €	24 073 €	43 756 €	40 124 €	56 883 €	52 161 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	28 736 €	26 434 €	52 242 €	48 061 €	67 915 €	62 479 €

Paris et communes limitrophes : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves

Ile de France hors Paris et communes limitrophes : Chaville, Meudon, Sèvres, Ville d'Avray



[3] Les ménages aux besoins spécifiques face au logement

Un individu connaît aujourd'hui une grande variété de situations au cours de sa vie, du fait d'évolutions économiques, familiales défavorables ou encore des contraintes liées à l'âge. Pour certains ménages, leurs difficultés peuvent s'avérer durables. Ainsi, la collectivité, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à cette diversité des besoins qui peuvent se traduire par une offre en structures spécialisées ou une aide à l'adaptation des logements.

Aujourd'hui, la tension des marchés immobiliers comme les coûts financiers engendrés pour créer et gérer des structures dédiées peuvent rendre difficile la production de certains segments spécifiques de logement. Ce contexte peut alors être pénalisant pour les ménages les plus en difficulté et ne pas permettre leur accès au logement ou la réalisation de leur parcours résidentiel.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents cas de figure. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation particulière et garantir une rotation dans l'offre dédiée.

Dans ce contexte, un cadrage doit être fait sur les différents dispositifs existants pilotés par les collectivités, l'évaluation des besoins en analysant notamment la demande qui s'exprime auprès des structures, l'offre existante et les projets envisagés.



3.1. Les ménages en rupture et en grande difficulté face au logement : quels besoins et quelle offre ?

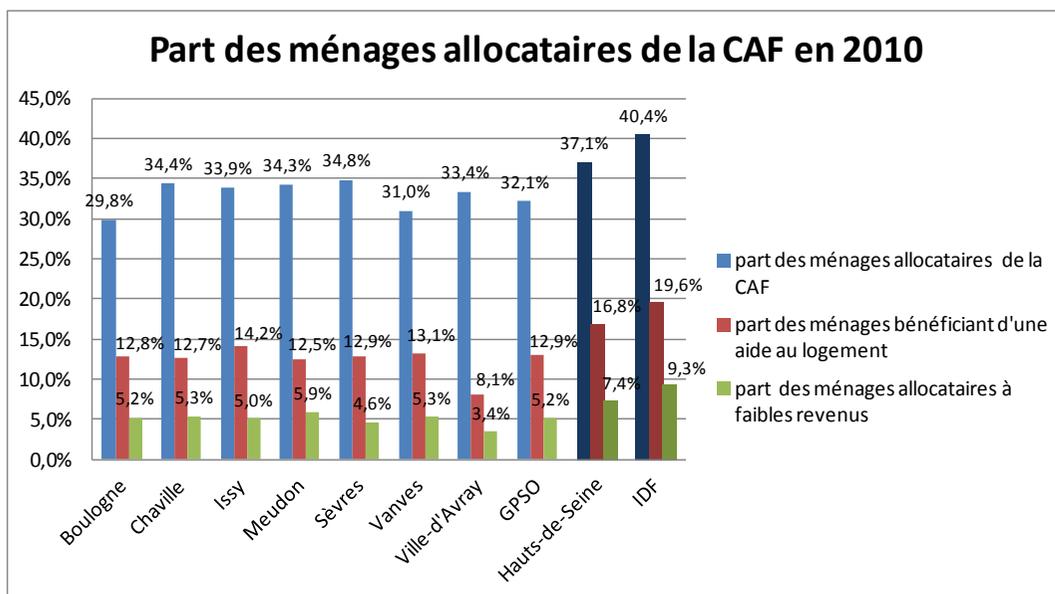
	Les ménages éligibles au PLA-I	
	nombre	part des ménages
Boulogne-B	10 746	20,2%
Chaville	1 405	17,0%
Issy-les-M	5 820	20,2%
Meudon	3 911	20,2%
Sèvres	1 644	17,7%
Vanves	2 599	21,0%
Ville d'Avray	539	12,0%
GPSO	26 664	19,6%
Hauts de Seine	136 137	24,2%

● Des ménages globalement aisés mais des situations de précarité malgré tout

- Seulement 19,6% de ménages du territoire éligibles au PLA-I et 12,9% allocataires d'une aide au logement

Avec seulement 19,6% des ménages éligibles au PLA-i et une homogénéité des situations communales, le territoire n'apparaît pas marqué par d'importantes situations de précarité. D'autant qu'une partie des ménages est d'ores et déjà logée dans le parc social ou conventionné.

SOURCE : FILOCOM 2009



La Communauté d'agglomération compte, au 1^{er} janvier 2010, 44 405 allocataires de la CAF (c'est-à-dire bénéficiant d'une des allocations distribuées par la CAF : aides au logement, aides pour les ménages à bas revenus (RSA, AAH...) allocations familiales, allocation de rentrée scolaire ...) soit 32.1% des ménages.

40% des allocataires perçoivent une aide au logement, ce qui représente 12,9% de l'ensemble des ménages du territoire.

Ces moyennes sont inférieures à celles observables à l'échelle du département ou de l'Île-de-France. La situation est relativement homogène à l'échelle du territoire, Ville d'Avray faisant figure d'exception avec peu de ménages allocataires d'une aide au logement ou disposant de bas revenus au sens de la CAF (à savoir ceux dont les ressources sont inférieures à 60% de la médiane des revenus par unité de consommation, avant impôt, de l'ensemble de la population).

SOURCE : DONNEES CAF AU 31/12/10, BASE COMMUNALE ALLOCATAIRE



- **Près de 5 000 ménages bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA)**

Depuis le 1^{er} juin 2009, le Revenu de Solidarité Active (RSA) remplace les dispositifs RMI et API (Allocation Parent Isolé). Il recouvre trois types de situation. Le « RSA socle seul » concerne des foyers sans revenus d'activité, le « RSA socle et activité » concerne des foyers disposant de faibles revenus d'activité et dont l'ensemble des ressources est inférieur au montant forfaitaire (celui-ci varie en fonction du type de ménage, il est au minimum de 474,93€ pour un allocataire seul et atteint par exemple pour un couple avec deux enfants 1377,29€) le « RSA activité seul » s'adresse à des foyers avec de faibles revenus d'activité et dont l'ensemble des ressources est supérieur au montant forfaitaire.

La part d'allocataires du RSA sur GPSO est moindre que sur le département ou l'Île-de-France. Ainsi, on constate que **seuls 3,6 % des ménages du territoire bénéficient du RSA contre 5,2% à l'échelle du département et 6,9 % à l'échelle de l'Île-de-France**. Une situation qui s'avère donc plutôt favorable d'autant que **le nombre d'allocataires a reculé en 2010 (-0,5%) sur le territoire de GPSO, alors même qu'il augmentait de 6% en France**.

De plus, la part des allocataires du RSA « Socle » et « Socle et Activité » est moins forte sur GPSO qu'à l'échelle de l'Île-de-France, signifiant qu'il y a une part plus grande d'allocataires en situation d'activité.

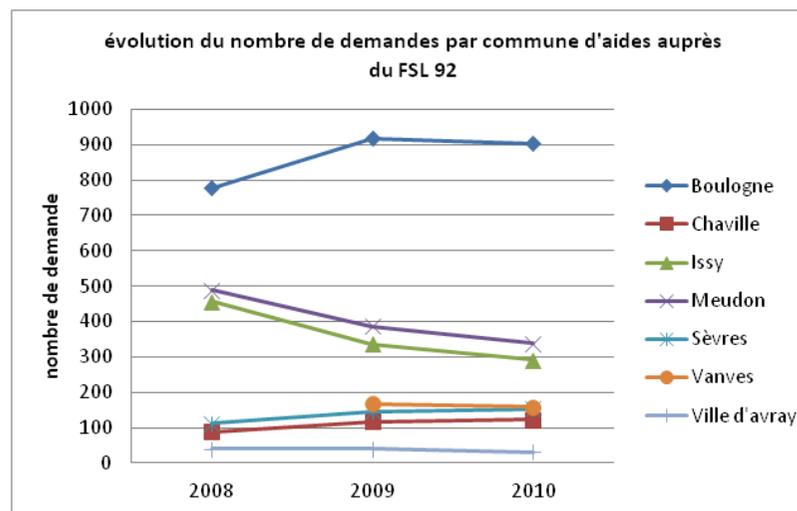
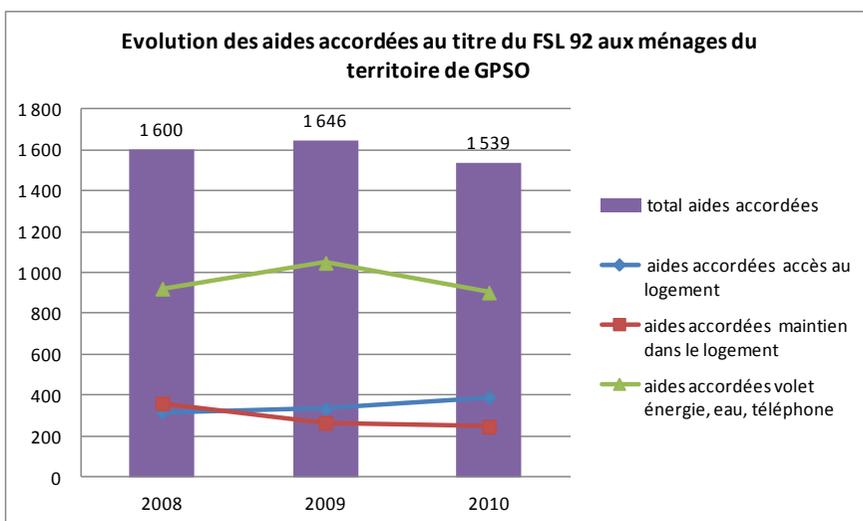
	Allocataires du RSA	
	nombre	% du nombre de ménages (INSEE 2008)
Boulogne-B	2 084	3,8%
Chaville	246	3,1%
Issy-les-M	1 022	3,5%
Meudon	729	3,8%
Sèvres	317	3,3%
Vanves	470	3,8%
Ville d'Avray	104	2,3%
GPSO	4 972	3,6%
Hauts-de-Seine	35 601	5,2%
IDF	336 689	6,9%



● Environ 2 000 ménages du territoire sollicitent chaque année une aide auprès du Fond de Solidarité Logement

Dans le cadre de sa politique d'insertion par le logement le Conseil Général des Hauts-de-Seine gère, conformément aux dispositions de la loi n°2004-809 relatives aux libertés et responsabilités locales, le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL), dispositif social qui a pour mission d'aider les ménages qui éprouvent des difficultés particulières et temporaires à accéder à un logement, s'y maintenir ou faire face aux coûts énergétiques liés à leur logement. En moyenne, depuis 2008, le Conseil Général reçoit 14 555 demandes d'aides et en attribue 11 163. **Les demandes issues des ménages de l'agglomération de GPSO représentent 13,9% des demandes départementales et 14,3% des aides attribuées à l'échelle du département.**

Les ménages de GPSO sont moins demandeurs d'une aide auprès du FSL que ceux du reste du département : **1,44% des ménages de GPSO contre 2,17% des ménages alto séquanais**. La demande est la plus importante à Boulogne-Billancourt où elle a augmenté depuis 2008, alors qu'elle a diminué dans certaines communes.



SOURCE POUR LES 2 GRAPHIQUES : CG92-SERVICE INSERTION VERS LE LOGEMENT- DECEMBRE 2011

**Qui peut saisir la commission de médiation DALO, dans l'objectif d'être reconnu « urgent et prioritaire » ?
CCH L441-2-3**

Le demandeur de logement social qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès, n'a reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté du préfet au regard des circonstances locales (délai dit « anormalement long »)

Le demandeur de bonne foi, vivant dans la situation suivante :

- Dépourvu de logement,
- Menacé d'expulsion sans relogement,
- Hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale,
- Logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, ou s'il est handicapé ou a à sa charge au moins une personne en situation de handicap.

Toute personne qui, sollicitant l'accueil dans :

- Une structure d'hébergement,
- Un établissement ou un logement de transition,
- Un logement foyer,
- Une résidence hôtelière à vocation sociale,

N'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande.

● **433 ménages reconnus « urgents et prioritaires » au titre de la loi DALO à GPSO entre 2008 et 2010**

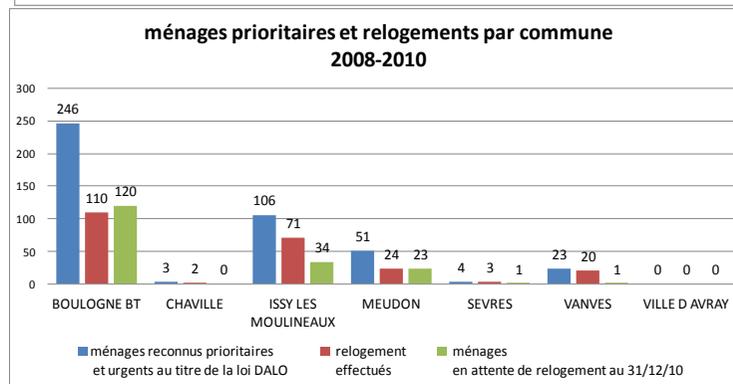
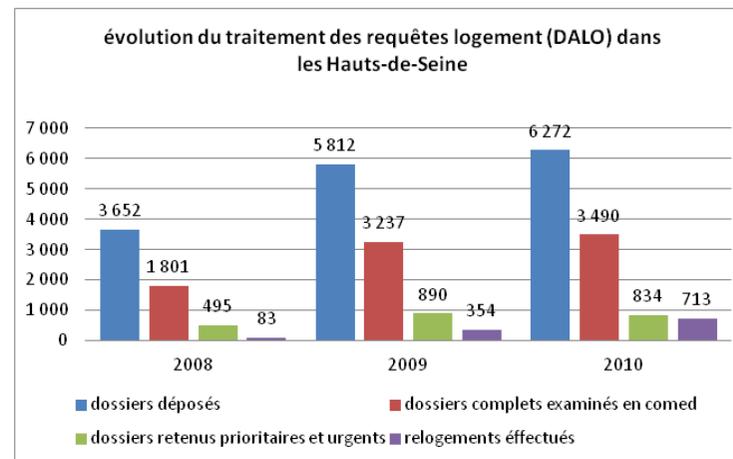
Dans le département, la situation est particulière puisque à partir de 2005 et conformément aux dispositions de la loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004¹, le contingent préfectoral est délégué aux communes. En contrepartie, celles-ci s'engagent à prendre en compte et tenir les objectifs du Plan Départemental pour l'Accueil des Personnes Défavorisées (PDALPD) et de l'Accord Collectif Départemental (ACD) fixés avec les bailleurs sociaux. Lors du renouvellement du PDALPD, il a été dressé un bilan positif de cette délégation qui « a permis aux collectivités territoriales d'appréhender une meilleure connaissance des problèmes des familles relevant du PDALPD sur leur commune »¹. Néanmoins, cette gestion territorialisée des attributions, au plus près des besoins, ne suffit pas à résoudre la problématique du manque d'offre disponible, d'autant que la mise en œuvre du DALO vient complexifier celle du PDALPD et allonger la liste des publics prioritaires.

Dans les Hauts-de-Seine, 2 219 ménages ont été reconnus « prioritaires et urgents » au titre du Droit au logement Opposable sur les trois premières années de mises en œuvre. Ils sont **433** sur le territoire de GPSO.

Ainsi, sur la période 2008-2010, **19,5% des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre de la loi DALO dans les Hauts-de-Seine, sont issus du territoire de GPSO** (comparativement GPSO compte 20.2% des résidences principales du département).

53,5% d'entre eux ont été relogés, majoritairement dans la commune où ils ont un attachement (hébergement, lieu d'emploi...) et **46.5%** (soit 179 ménages) étaient toujours **en attente d'un relogement au 31/12/10**.

Les situations sont très contrastées d'une commune à l'autre, tant par le volume de ménages reconnus prioritaires et urgents que par le volume de relogements réalisés : si 87% des ménages reconnus « urgents et prioritaires » à Vanves ont été relogés, ils ne sont que 44,7% à Boulogne-Billancourt.



SOURCE : DRILH 92 COMED : COMMISSION DE MEDIATION
CHIFFRES RELOGEMENT APRES ACTUALISATION (REFUS DES PROPOSITIONS)



● *Le cadrage des politiques à l'œuvre*

Depuis l'adoption des précédents PLH, le contexte a largement évolué en matière de logement et d'hébergement des ménages en situation de précarité :

- le droit au logement opposable a été institué par la loi du 5 mars 2007 et mis en œuvre à partir du 1^{er} janvier 2008,
- la loi MOLLE du 25 mars 2009 a voulu porter des améliorations au dispositif de l'hébergement social. Elle a instauré l'élaboration d'un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI), intégré au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et la création d'un Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

Le PDALPD des Hauts-de-Seine, défini pour la période 2009-2011, fixe les objectifs suivants :

- Le relogement annuel, décliné par bailleurs dans le **cadre de l'accord collectif départemental**, de 1 300 ménages en difficultés,
- L'accompagnement social dans et vers le logement à renforcer,
- En articulation avec la convention de délégation des aides à la pierre : la réalisation sur six ans (2007/2012) de **2 300 PLA-i** et la création de **500 logements maisons-relais ou résidences sociales**,
- L'articulation avec le Schéma Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (SDAHI),
- La lutte contre les expulsions.

Le SDAHI (Schéma Départemental similaire au PDAHI) des Hauts-de-Seine 2008-2011, fixe les objectifs suivants :

- Renforcer le pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion,
- Améliorer la veille sociale,
- Améliorer la fluidité interne du dispositif d'hébergement,
- Soutenir une dynamique d'insertion et améliorer la qualité des coopérations,
- Soutenir les opérateurs dans la mise en œuvre de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

PDALPD et SDAHI font l'objet d'une prorogation en 2012, qui constituera une année de bilan-diagnostic. Il s'agira de mettre à plat les enjeux et de redéfinir éventuellement la notion de public prioritaire, la mise en œuvre du DALO ayant complexifié ces dernières années le dispositif existant. 2013 verra donc la mise en œuvre d'un nouveau PDALPD.

Créé en 2010, le **Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) départemental** est opérationnel depuis mi-2011. Sous forme de GCSMS (Groupement de Coopération Sociale et Médico-sociale), co-piloté par la DRILH 92 et le Conseil Général, il réunit à ce jour huit associations. Progressivement, il est prévu une adhésion d'autres associations ou structures (CCAS, CAF...) au SIAO. L'objectif poursuivi est celui d'une centralisation de l'offre et de la demande en hébergement, ce qui implique d'abord la mise en place de pratiques uniformes d'évaluation de la demande entre les différentes structures accueillant du public. Ces demandes sont ensuite analysées dans le cadre d'une commission d'orientation réunissant les différentes associations. Le SIAO vise également à permettre un suivi des parcours des ménages.

En insertion

- CHRS/CHU
- Maison relais
- Maison relais en projet
- Résidence Sociale (hors FJT/FTM)
- Résidence en projet (hors FJT/FTM)

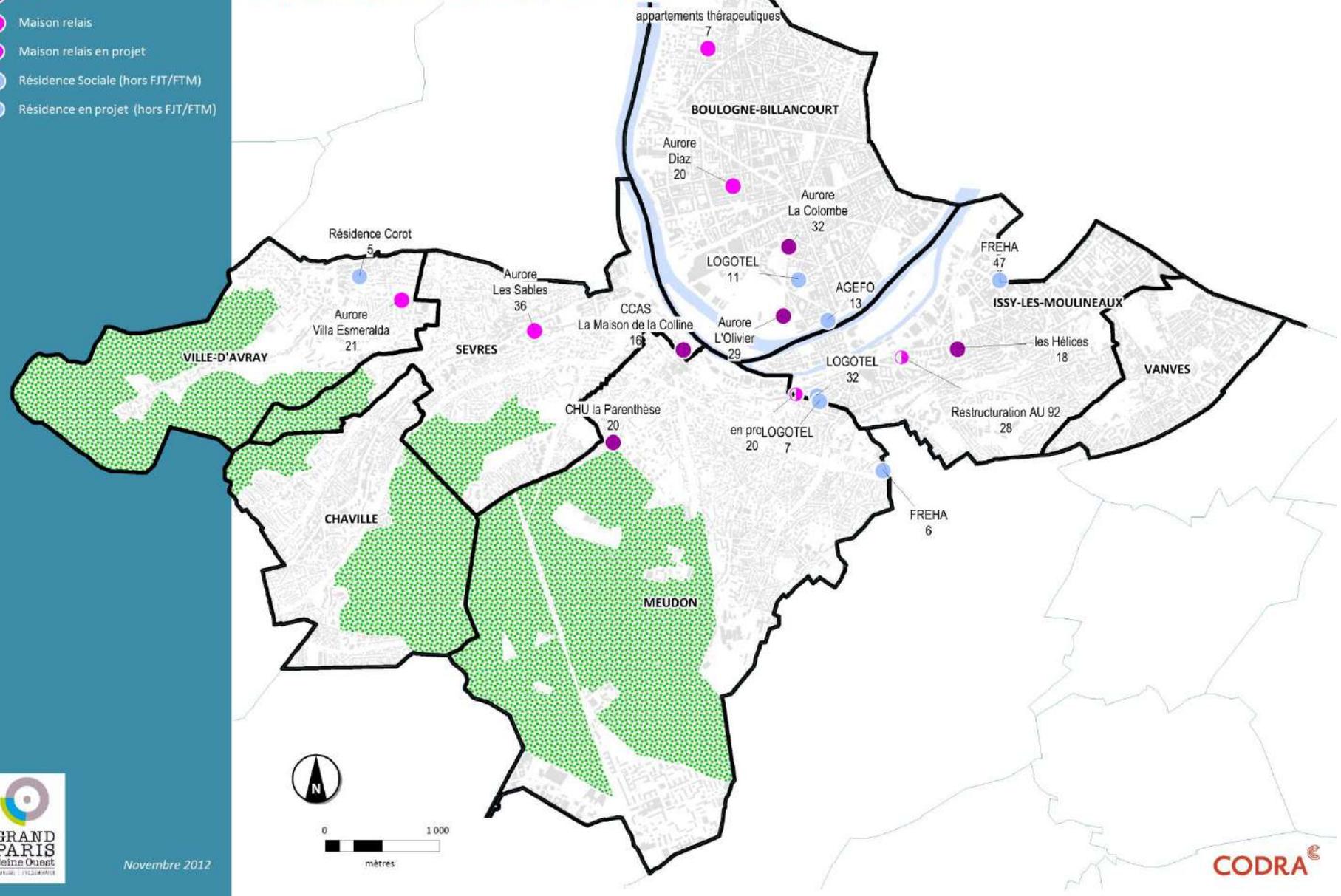
Nom Places

GRAND PARIS Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Novembre 2012

L'ACCUEIL DES PERSONNES DÉFAVORISÉES, EN SITUATION D'URGENCE OU D'INSERTION

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Les types de places pris en compte dans le décompte de la loi MOLLE :

- les places dans les établissements et services : CHRS et assimilés (CASF : L.312-1 8°)
- les places dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CASF : L348-1)
- les places dans des structures d'hébergement de sans-abri conventionnées avec l'Etat ou une collectivité locale (Conseil général par exemple) à l'exception de celles conventionnées au titre de l'ALT (CSS : L851-1)
- les places en résidences hôtelières à vocation sociale (CCH : L631-11), destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L301-1),
- les logements conventionnés avec l'ANAH à loyer intermédiaire, social, ou très social affectés à l'hébergement des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi qu'aux personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L321-10 al2)

Fin 2011, le SIAO centralise 800 demandes (évaluation qui reste partielle puisque tous les acteurs n'y participent pas encore) à l'échelle départementale. A partir de cette connaissance de la demande, amenée à se renforcer, il sera possible de définir les réponses à apporter : l'adaptation de l'offre existante, le renforcement de segments de l'offre déficitaires, les mesures d'accompagnement à mettre en place...

● **Une offre d'hébergement qui se développe**

- **Les obligations de la loi MOLLE sont respectées, notamment grâce à la montée en puissance de SOLIBAIL**

Les précédents PLH élaborés antérieurement à la loi MOLLE faisaient état d'un besoin de places d'hébergement de l'ordre de 294 places.

La loi MOLLE du 25 mars 2009 a introduit l'obligation pour toute commune de plus de 3 500 habitants membre d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 100 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins une place d'hébergement pour 1 000 habitants. Toutefois, dès lors que la somme des places à l'échelle de l'intercommunalité est égale ou supérieure à la somme des obligations des communes, une commune membre qui n'atteindrait pas son objectif est exonérée du prélèvement.

Tel est le cas de GPSO où les obligations sont atteintes puisque on recense en 2010 **431 places pour une obligation légale de 294 places**, mais où deux communes, Vanves et Ville d'Avray n'atteignent pas encore leurs objectifs.

	Nb places CHU (y compris stabilisation)	Nb places CHRS (urgence + insertion + stab) ETAT	Nb places CHRS (urgence + insertion + stab) DEPT*	Nombre places CADA	Nombre de logement conventionnés ANAH (SOLIBAIL)	Nb de places à atteindre	Total places commune
Boulogne-Billancourt	29	34	44	0	31	111	138
Chaville	0	0	39	0	29	18	68
Issy-les-Moulineaux	0	0	63	0	34	62	97
Meudon	20	0	25	12	21	44	78
Sèvres	16	0	2	0	14	23	32
Vanves	0	0	7	0	11	26	18
Ville-d'Avray	0	0	0	0	0	10	0
GPSO	65	34	180	12	140	294	431

SOURCE : DRIHL 92- DECEMBRE 2011

*IL S'AGIT DES PLACES GEREES PAR LES ASSOCIATIONS INSER'TOIT, SNL92, APIL92, AU92, LA PARENTHESE, L'ESCALE, FLORA TRISTAN



L'accroissement de l'offre d'hébergement sur le territoire est le fruit d'un effort important des partenaires pour améliorer l'offre existante (mise en service de « l'Olivier » à Boulogne-Billancourt : CHU transformé en centre de stabilisation (24 places de stabilisation et 5 places d'urgence) géré par l'association « Aurore ») ou la renforcer (montage d'opérations en cours).

Cette augmentation est aussi et surtout due à la montée en puissance du dispositif « SOLIBAIL », dispositif d'intermédiation locative, mis en œuvre à partir de novembre 2008 dans les Hauts-de-Seine. Les ménages accueillis, alors en situation d'hébergement, à l'hôtel ou en CHRS séjournent de 3 à 18 mois et bénéficient de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Plusieurs associations du département sont agréées « SOLIBAIL » : Inser'toit, Aurore, APIL92... elles ont pour mission la prospection et la prise en gestion des logements ainsi que l'accompagnement social des ménages accueillis.

Pour le propriétaire, le dispositif revêt plusieurs avantages : la garantie du paiement du loyer et des charges, la gestion et l'entretien de son bien, une déduction fiscale de 50 à 70% des revenus locatifs. En contrepartie, il s'engage à louer son logement trois ans et à percevoir un loyer plafonné selon les barèmes Anah. Si SOLIBAIL revêt plusieurs avantages (relogement des ménages en difficulté en secteur diffus, stabilisation des ménages avant l'accès au logement...) et rencontre un certain succès sur le territoire, il présente également des points faibles, quant à l'insertion des ménages dans les copropriétés notamment. L'autre difficulté majeure est celle de la géographie des relogements : les ménages relogés via SOLIBAIL (les attributions sont gérées par le GIP Interventions sociales d'Ile-de-France) n'ont pas forcément d'attaches locales, ce qui peut être un frein à leur intégration également. **Aujourd'hui, ce sont 140 places d'hébergement créées sur le territoire grâce à ce dispositif, soit 32,5% de l'offre d'hébergement comptabilisée au titre de la loi MOLLE.**

● *Une offre en logements très sociaux à renforcer et à améliorer*

● *L'offre en résidences sociales et maisons-relais s'est étoffée*

Dédiées à un public particulier ou proposant une mixité d'occupation, ces résidences offrent le statut de locataires et permettent à certains ménages de se loger pour une durée variable. On recense ainsi **7 résidences sociales soit 125 places et 3 maisons-relais soit 77 places**. Parmi les maisons-relais existantes, on peut notamment citer la Villa Esmeralda, tout récemment ouverte (décembre 2011), qui accueille à Ville d'Avray vingt et une familles monoparentales. La gestion est assurée par l'association Aurore, tout comme la maison-relais Diaz à Boulogne-Billancourt qui accueille une vingtaine de personnes isolées souffrant de difficultés psychiques.

Actuellement sont en projet **trois maisons-relais dont deux à Issy-les-Moulineaux** : une première opération de 28 logements est prévue rue Jean-Jacques Rousseau et une seconde de 20 logements avenue de Verdun ; et une à Ville d'Avray des logements rue Corot.

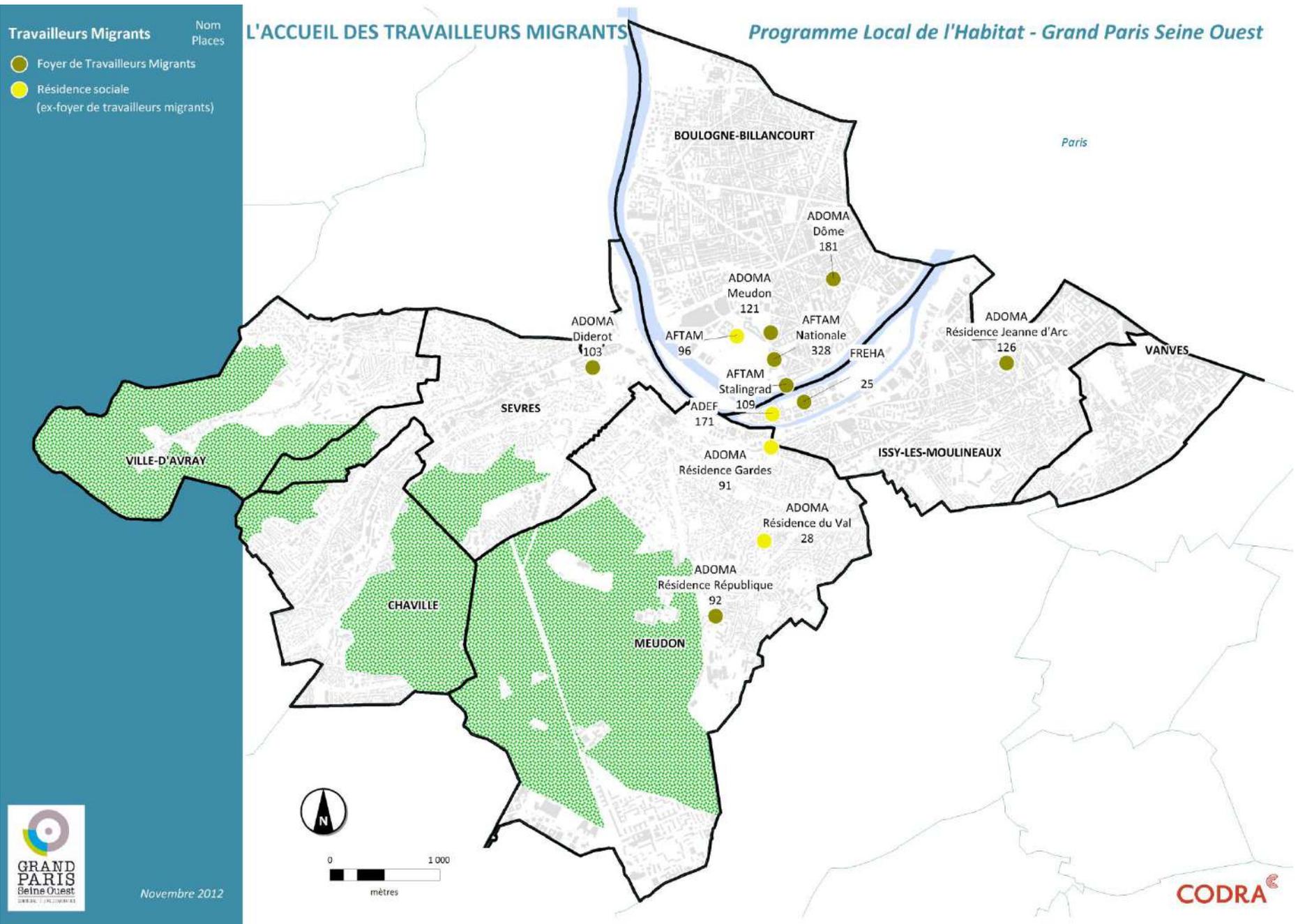


Travailleurs Migrants Nom Places

- Foyer de Travailleurs Migrants
- Résidence sociale (ex-foyer de travailleurs migrants)

L'ACCUEIL DES TRAVAILLEURS MIGRANTS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2012



● Les foyers de travailleurs migrants et leur transformation en résidence sociale

12 foyers de travailleurs migrants sont présents sur le territoire, représentant **1 472 lits** (618 équivalents logements SRU au 01/01/2010). Quatre d'entre eux ont fait l'objet d'une transformation en résidence sociale :

- Démolition du Foyer AFTAM 91 rue du Dôme (73 places) et reconstruction (VEFA), ZAC Seguin rives de Seine à Boulogne-Billancourt (96 logements),
- Transformation in situ de la résidence République (91 logements), du Val (28 places) à Meudon, et de la résidence du Bas-Meudon à Issy-les-Moulineaux.

Hormis ces évolutions, la situation des foyers existants est hétérogène, entre celui où il est possible d'obtenir un logement autonome mais qui n'a pas pour autant fait l'objet d'une transformation en résidence sociale et celui où il s'agit encore de chambres de 7,5 m² (Foyer ADOMA, 47 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt) ou de chambres doubles (Foyer AFTAM, Stalingrad, Boulogne-Billancourt).

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine 2011-2016, ADOMA a établi trois axes:

- Le maintien du patrimoine,
- La restructuration lourde de patrimoine (dont les transformations en résidences sociales),
- La vente de patrimoine (ne concerne pas le patrimoine de GPSO).

Deux phases de mise en œuvre ont été définies pour mener les actions de transformation lourde.

Au regard de l'état du patrimoine et de son occupation sur le territoire de GPSO, dont il s'agit d'améliorer la connaissance (étude à l'échelle de la ville de Boulogne-Billancourt menée en 2000 sur le traitement des foyers), une stratégie est à affiner pour prioriser les transformations en résidences sociales et définir les publics cibles. Les gestionnaires s'accordent sur cette nécessité.

Aux dires des acteurs, si l'offre apparaît aujourd'hui peu adaptée aux besoins tant dans le type de public qu'elle vise que dans la qualité de l'accueil, elle n'en demeure pas moins une offre indispensable sur le territoire qui joue un rôle prépondérant dans le parcours d'insertion. Entre l'hébergement d'urgence et l'accès au parc social, bien souvent l'offre en Foyer de Travailleurs Migrants apparaît comme une alternative. Potentiellement, 2 000 personnes pourraient ainsi être concernées (auditions d'acteurs, FNARS/Espaces).

Enjeux pour le PLH :

Une offre qui s'est récemment étoffée et qui permet de répondre à une diversité de situations, en matière d'accueil temporaire ou d'urgence mais des besoins qui restent importants.

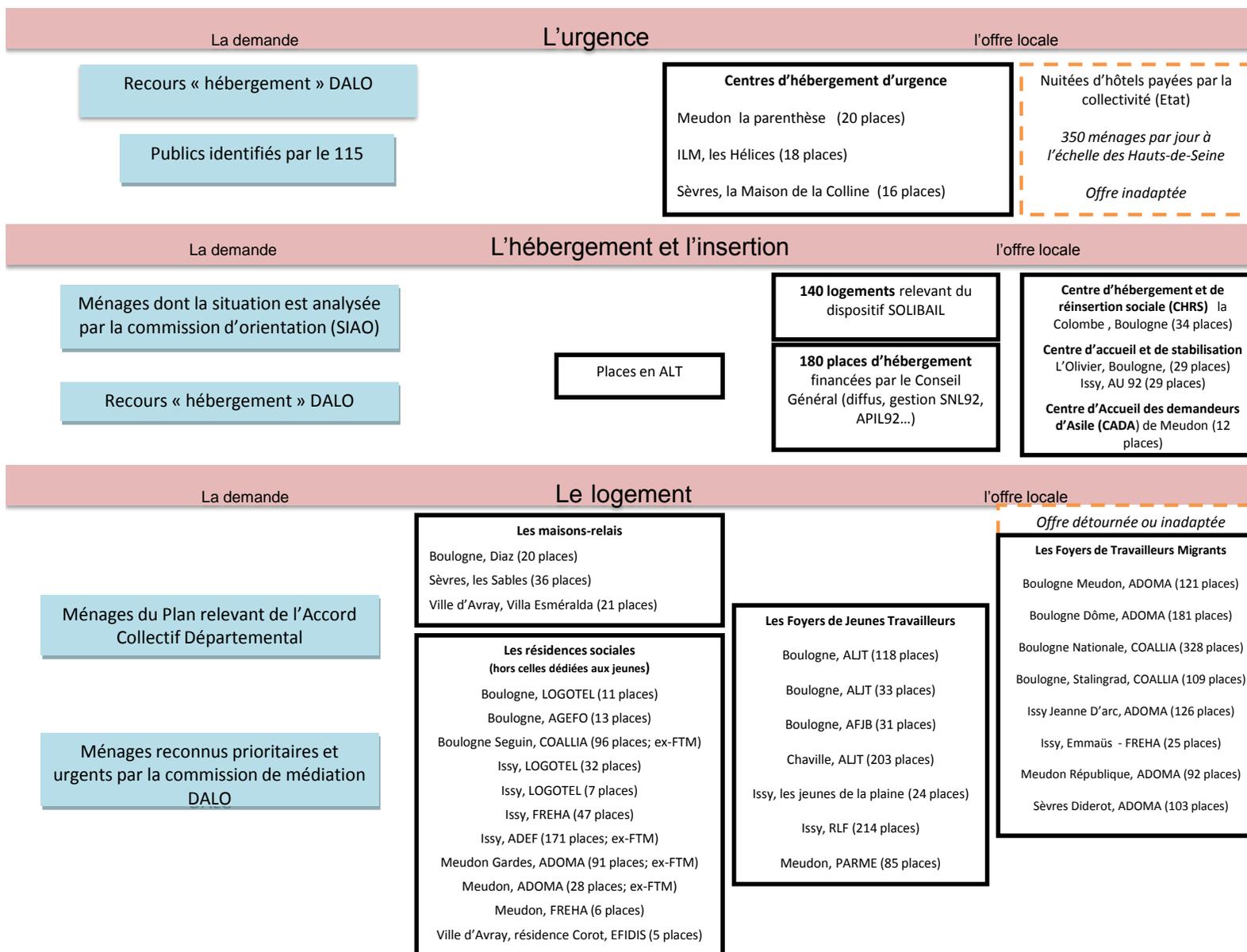
L'accès au parc social est difficile et conduit à un détournement de l'offre en structures et empêche la fluidité du dispositif.

Enfin, certains FTM sont dégradés, des transformations en résidences sociales devront être menées.





En synthèse, les réponses adaptées aux publics en difficultés sur GPSO



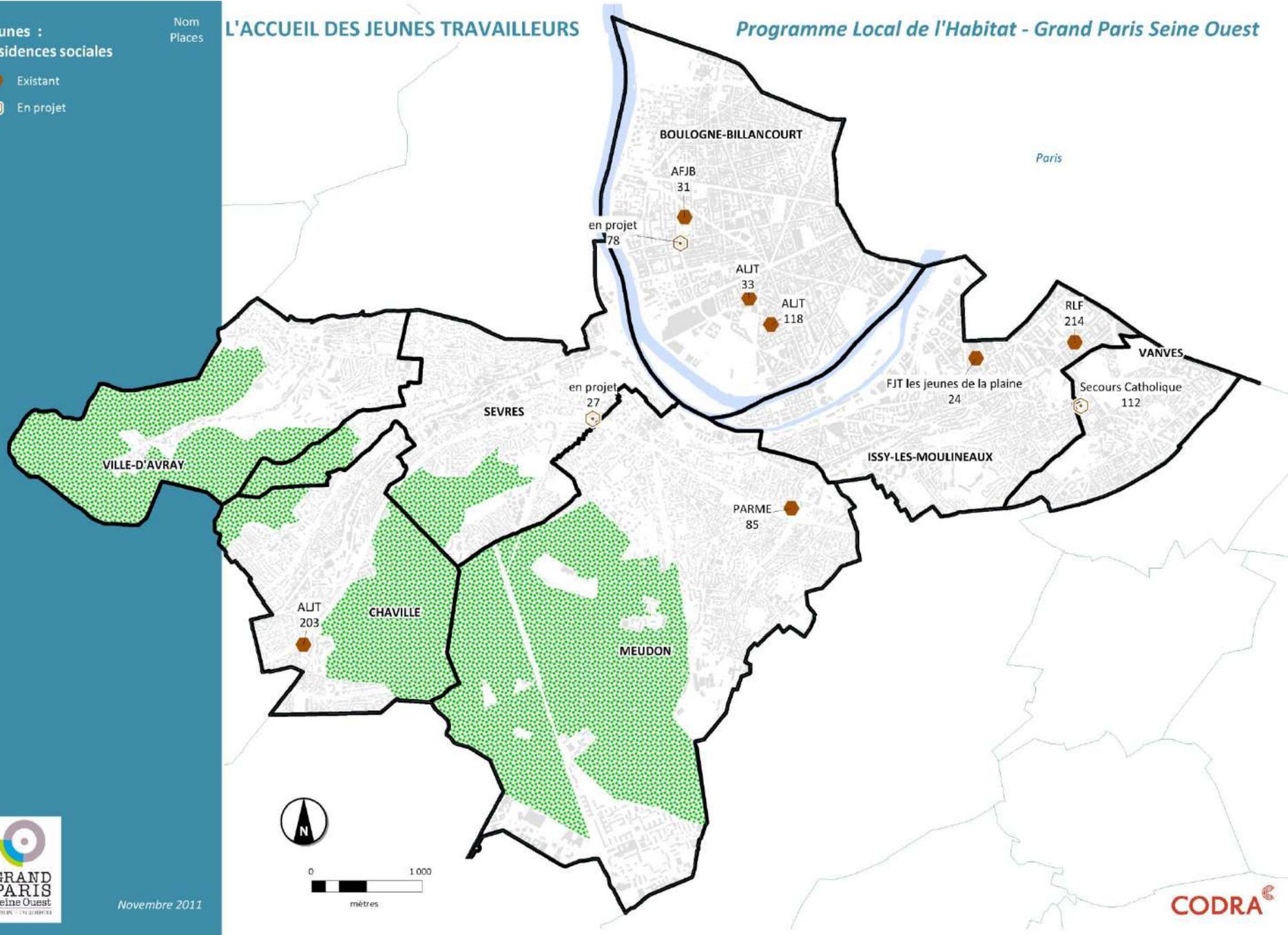
Jeunes :
résidences sociales

Nom
Places

- Existant
- ⊕ En projet

L'ACCUEIL DES JEUNES TRAVAILLEURS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2011



3.2. Les besoins en logement des jeunes dans toute leur diversité

Le public jeune est hétérogène, du fait de la diversité des situations de départ (sociale, économique, face à l'emploi ou l'enseignement...) et des évolutions souvent fréquentes de celles-ci. Il se caractérise par sa grande mobilité : géographique, économique et sociale, qui appelle des réponses diverses en termes d'offre de logement et d'hébergement.

Le territoire de GPSO apparaît comme un bassin de vie privilégié des jeunes dans toute leur diversité, au regard notamment de :

- La décohabitation : avec 24% de jeunes de moins de 20 ans en 2008, les besoins sont stables (23% en 1999) mais relativement importants,
- La mobilité liée à l'emploi qui génère sur ce territoire des besoins importants puisqu'il s'agit d'un pôle de près de 165 000 emplois.
- L'offre de formation existante : elle peut apparaître limitée en l'absence d'un pôle universitaire majeur sur le territoire, mais ce serait sans compter l'offre de formation privée et celle présente sur les territoires voisins de GPSO (Nanterre, Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines) et les projets à venir.

Les besoins en matière de logements des jeunes sont donc variés et nécessitent plusieurs types de réponses, en structures ou dans le parc de droit commun.

● *L'accueil des jeunes actifs, de la structure dédiée au logement ordinaire : quelles possibilités sur le territoire ?*

Le territoire de GPSO est un pôle d'emploi majeur. Ainsi, stagiaires, jeunes en alternance et en situation de premier emploi sont amenés à rechercher un logement sur le territoire. Si celui-ci est doté d'une offre dédiée (foyer de jeunes travailleurs), les acteurs locaux s'accordent sur le fait que le renforcement de cette offre est largement possible tant les besoins non couverts sont importants. L'offre d'hébergement d'urgence des jeunes est également à renforcer.

C'est un enjeu d'autant plus important pour le territoire que les entreprises devraient connaître dans les prochaines années une vague de départs à la retraite et donc recruter en conséquence.

● **606 places existantes en Foyer de Jeunes Travailleurs pour répondre aux besoins**

Cette offre s'est développée récemment à la faveur de la mise en service d'un FJT de 203 places à Chaville. A titre d'exemple, le loyer est de 393 € pour une studette et de 513 € pour un studio meublés (tout compris, eau, électricité, chauffage et services et avant déduction de l'APL). Les jeunes peuvent être logés dans la résidence pour des durées variant de 1 mois à 2 ans. Le FJT des Jeunes de la Plaine situé à Issy-les-Moulineaux a fait l'objet d'une réhabilitation importante et peut accueillir 24 jeunes.



Etudiants

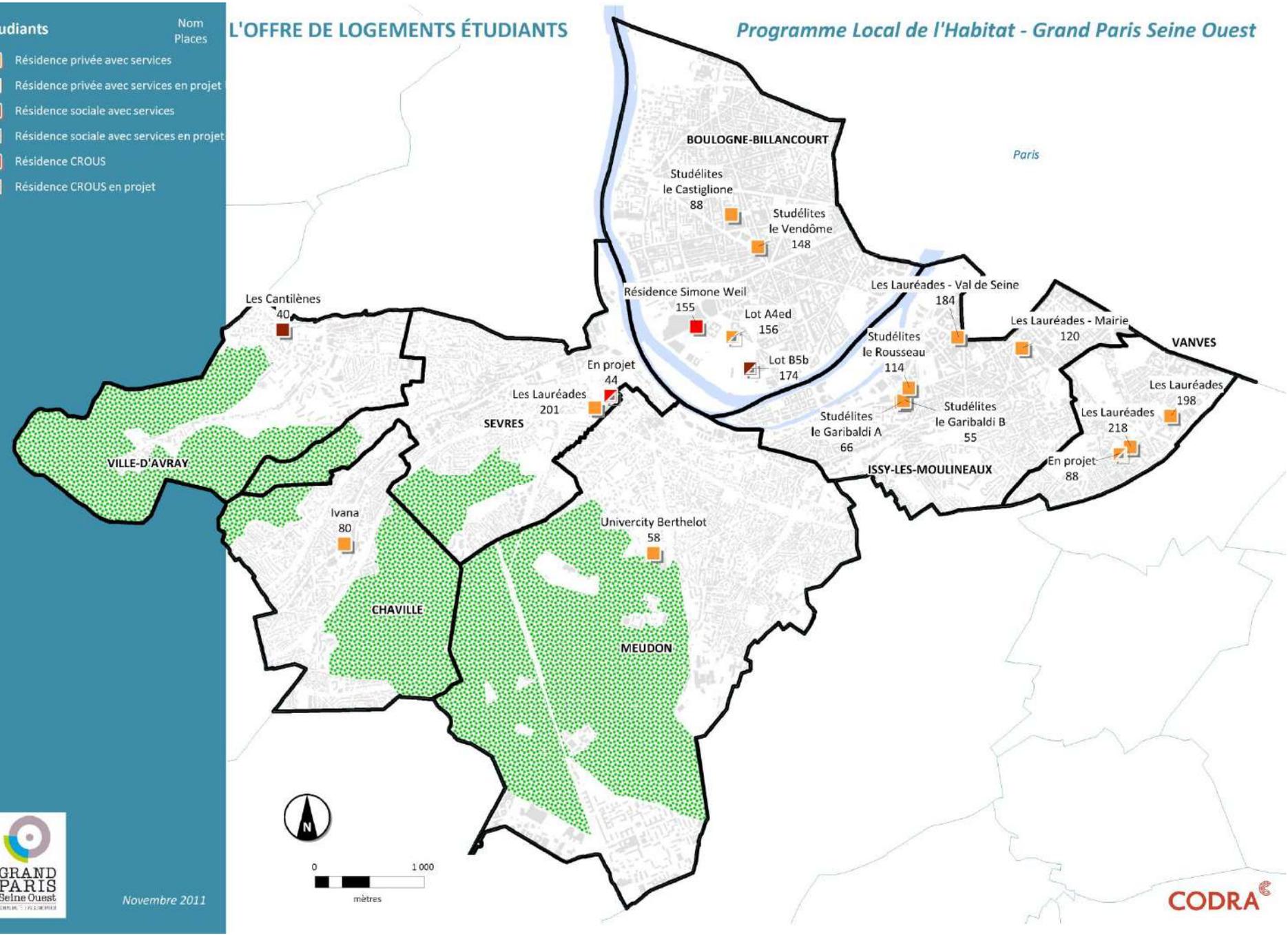
	Nom	Places
	Résidence privée avec services	
	Résidence privée avec services en projet	
	Résidence sociale avec services	
	Résidence sociale avec services en projet	
	Résidence CROUS	
	Résidence CROUS en projet	

GRAND PARIS Seine Ouest
06 96 17 22 00 00 00

Novembre 2011

L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Trois résidences sont en projet :

- à Boulogne-Billancourt pour accueillir des jeunes actifs,
- à Vanves, un projet de résidence sociale accueillant une diversité de public, dont des jeunes étudiants et/ou actifs,
- à Sèvres, un projet pour accueillir 27 jeunes actifs.

Malgré le renforcement de l'offre sur le territoire, les acteurs pointent le manque de places d'urgence pour les jeunes et ils s'accordent sur le difficile accès à un logement social qui aboutit à une saturation des résidences et à l'impossibilité de faire face à l'ensemble des demandes.

● *L'accueil des étudiants : des besoins spécifiques*

● Un pôle de plus de 7000 étudiants

Le territoire de GPSO accueille une diversité de formations : du Pôle Sciences de l'Ingénieur de l'Université Paris X à Ville d'Avray au design avec le Strate Collège Designers à Sèvres en passant par la gestion et le management avec l'ESSCA à Boulogne-Billancourt ou encore le droit avec l'école du Barreau de Paris à Issy-les-Moulineaux.

COMMUNE	NOM	EFFECTIFS	DEGRE
Boulogne-B	ESSCA	2600	Bac à Bac +5
	gsa formation-visiteur médical-		Bac+2
	institut de psychologie	4400	Bac+3 à bac+5
	institut de formation en soin infirmier		
	lycée Etienne-Jules Marey	800	Bac +2
	lycée Jacques Prévert- classes préparatoires	2 classes	Bac +2
Issy-les-M	école franco allemande de commerces et d'industrie		Bac +2 à Bac +5
	hitema	145	Bac à Bac + 5
	studio école de France -radio -		Bac
	école du barreau de paris	1600	Bac +5
Sèvres	strate college designers	500	Bac +5
	lycée J.P. Vernant- classes préparatoires	2 classes	Bac +2
Vanves	lycée Michelet- classes préparatoires	3 classes	Bac +2
Ville d'Avray	UFR technologie		Bac +5

● Une offre en résidences en cours de renforcement

A l'échelle des Hauts-de-Seine, le CROUS et le Conseil Général ont dressé le constat d'un déficit d'une offre abordable pour les étudiants, amenant à fixer un objectif de construction de 3 000 logements sociaux pour les étudiants sur la période 2008-2013.

Sur le territoire de GPSO, cette offre abordable s'est développée avec la mise en service de deux résidences gérées par le CROUS à Boulogne-Billancourt (155 logements) et par EFIDIS à Ville d'Avray (40 logements). Une troisième résidence à Sèvres livrée en 2012, est gérée par le CROUS (44 logements).



En règle générale, le CROUS retient comme objectif de disposer d'une offre permettant de loger 10% des étudiants inscrits à l'université. Ainsi, on pourrait considérer que le besoin en logements sociaux pour étudiant (inscrits à l'université ou dans l'une des formations présentes sur le territoire) est de l'ordre de 700 places pour GPSO. L'offre abordable représentera 240 logements (CROUS et ESH) en 2012, le besoin n'est donc pas couvert.

Le territoire a connu le développement de résidences services privées (les Lauréades, les Studélites), constituant aujourd'hui une offre de plus de 1 600 logements. Elles se caractérisent par un loyer élevé, de l'ordre de 600 à 800€/mois pour un studio généralement meublé de 20 à 25m². Elles s'adressent à des étudiants ou des personnes en mobilité liée à l'emploi.

● Le parc de droit commun : quelle capacité d'accueil des étudiants et jeunes ?

Les jeunes rencontrent des difficultés à se loger dans le parc de droit commun du fait de la nécessité de disposer d'un emploi stable et de ressources suffisantes. Cet accès compliqué au logement ordinaire empêche la fluidité des structures de type FJT.

Aujourd'hui, les règles juridiques dans le parc privé (colocation notamment) comme dans le montage d'opérations locatives sociales sont des obstacles et freinent le développement de solutions adaptées au logement des jeunes.

Pourtant, le parc des résidences principales des communes proches de Paris comporte un grand nombre de petits logements. Mais les niveaux de loyers sont incompatibles avec des revenus d'étudiants et de jeunes en début de parcours professionnels.

Enjeux pour le PLH :

Renforcer l'offre abordable pour les étudiants.
Apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes en mobilité dès aujourd'hui et pour demain.

3.3. Entre maintien à domicile et hébergement, quelles réponses pour les ménages vieillissants ?

● Une population en constante augmentation

Les plus de 60 ans représentent en 2008, 19,7 % de la population de GPSO, contre 17,2% en IdF. Cependant la part des plus de 60 ans dans la population totale reste inférieure à la moyenne nationale (23%). Depuis 1999, on constate une augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire, dans la logique des tendances nationales.

A Chaville comme à Issy-les-Moulineaux, la tendance est inverse avec une diminution de la part des plus de 60 ans qui peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes ménages, du fait de nouvelles opérations de logements ou d'un mouvement dans le parc existant.

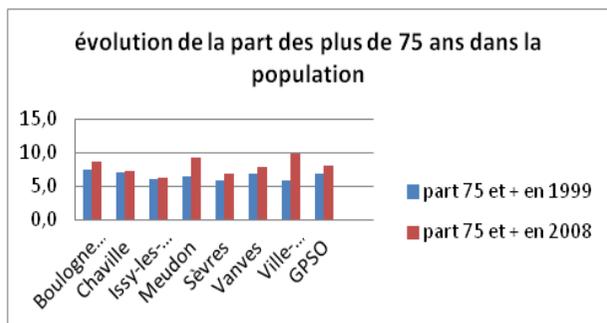
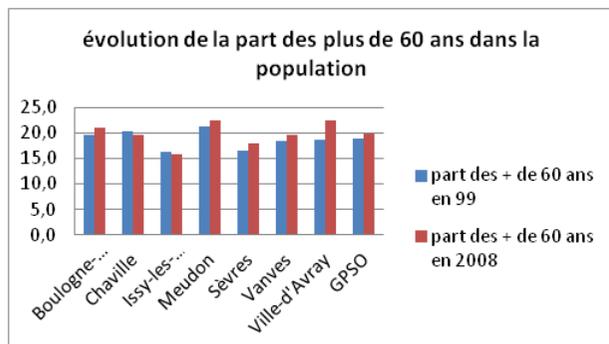
Cette augmentation de la part des personnes âgées dans la population est d'autant plus forte pour les personnes de plus de 75 ans qui représentent désormais 8% de la population de GPSO. Leur part a particulièrement augmenté dans les communes de Meudon et Ville d'Avray.

● Un Plan gérontologique départemental arrivé à échéance

Le développement de l'offre en établissement médico-sociaux est porté par le Conseil Général, dans le cadre du Plan gérontologique, dont les principales orientations en matière d'habitat sont les suivantes :

- Anticiper l'avenir des logements-foyers : mise en place de structures mixtes (Foyer-logement/EHPAD), médicalisation des foyers-logements...
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en situation de grande dépendance (Groupe Iso-Ressources 1),
- Adapter l'habitat : systématiser les diagnostics chez les plus de 70 ans, redéfinir la procédure pour les demandes d'aménagement à domicile, sensibiliser les promoteurs à l'intégration des personnes âgées dans l'habitat collectif, améliorer la connaissance des services de proximité, favoriser les cohabitations entre personnes âgées et étudiants,
- Innover dans la création de structures d'hébergement : analyser les solutions innovantes dans d'autres départements, rechercher une bonne intégration urbaine de l'hébergement pour personnes âgées...
- Développer l'hébergement temporaire.

Ce plan doit aujourd'hui être actualisé.



SOURCE : INSEE 1999 ET 2008



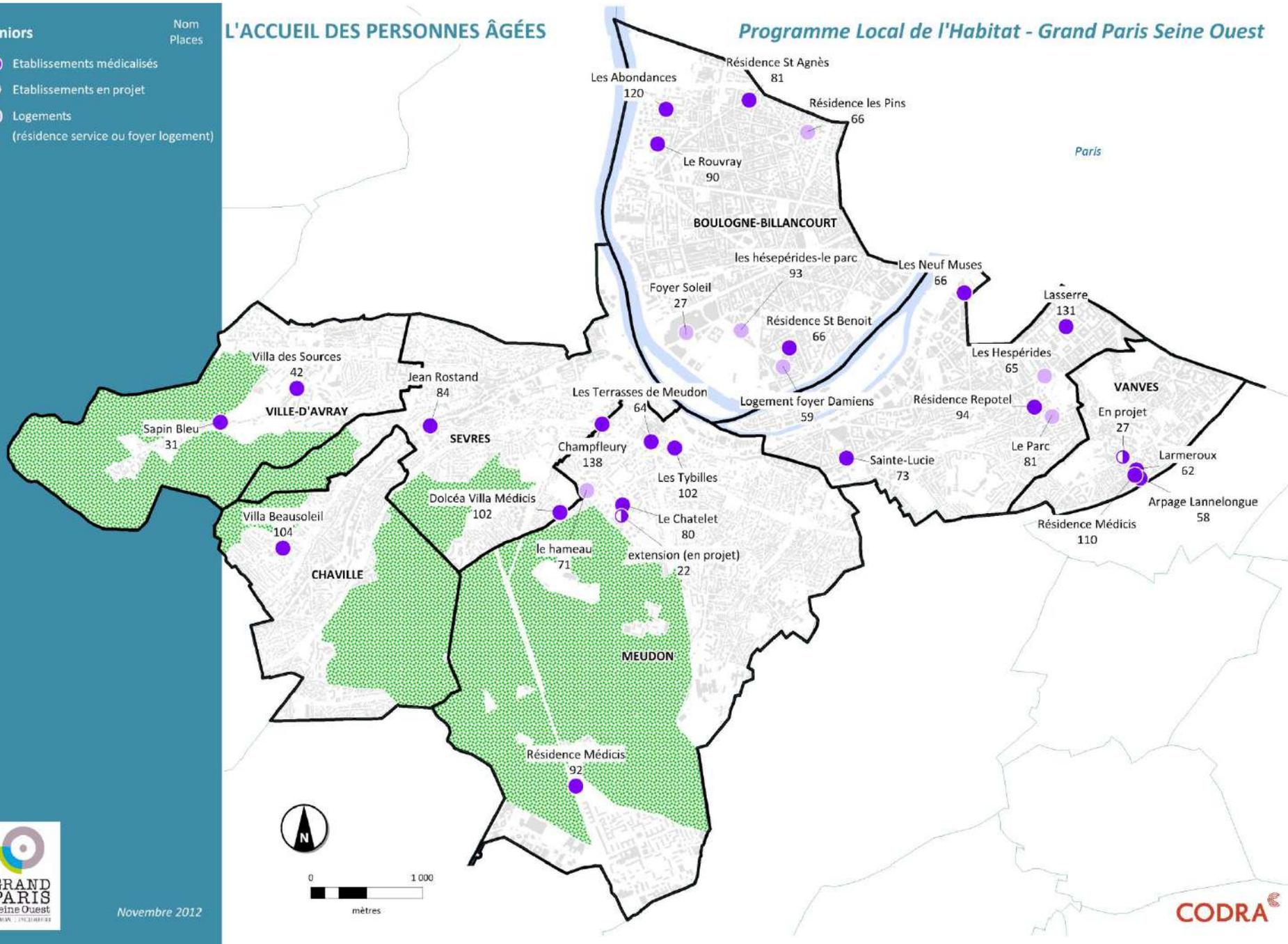
Seniors

Nom
Places

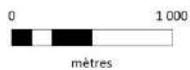
- Etablissements médicalisés
- Etablissements en projet
- Logements
(résidence service ou foyer logement)

L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2012



● Une offre dédiée bien présente mais parfois déconnectée de la demande locale

Le vieillissement de la population à l'échelle de GPSO, marqué dans certaines communes, appelle une prise en compte de ce phénomène dans les différentes politiques publiques, dont la politique locale de l'habitat. En matière de structures d'accueil des personnes vieillissantes, le territoire est aujourd'hui doté d'une offre diversifiée, du foyer-logement à la maison de retraite médicalisée (EHPAD), comme l'illustre la carte ci-contre.

	Taux d'équipement en places d'hébergement(*) pour personnes âgées, pour 1000 personnes de 75 ans et plus	Taux d'équipement en lits médicalisés (**) pour personnes âgées, pour 1000 personnes de 75 ans et plus
GPSO	94,4	75
Hauts-de-Seine	118,5	81,4
France métropolitaine	127,5	99,4

Si le taux d'équipement apparaît inférieur aux moyennes départementales ou nationales, il est largement acceptable, notamment pour l'accueil médicalisé. Aux dires des acteurs, la difficulté ne relèverait pas tant du manque d'offre mais davantage d'une inadéquation aux besoins locaux. En effet, plusieurs structures affichent des tarifs particulièrement élevés. A titre d'exemple, la redevance mensuelle pour une chambre individuelle à la Villa Médicis à Sèvres (également présente à Vanves et Meudon) est comprise entre 3 450 et 4 200 €, hors aides liées à la dépendance fixées par le Conseil Général (selon le Groupe Isso-Ressources – GIR, par exemple 24,35€/jour pour le GIR1-2).

(*) PLACES DE MAISON DE RETRAITE, LOGEMENTS DE LOGEMENTS-FOYERS, PLACES D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE, ET PLACES DE SOINS LONGUE DUREE

(**) LITS D'EHPAD ET LITS DE SOINS DE LONGUE DUREE
 SOURCES REFERENCE 92 ET FRANCE: DREES/ARS/DRJSCS, STATISS 2010 POUR LES PLACES D'HEBERGEMENT ET INSEE, ESTIMATIONS DE POPULATION AU 1/1/2009 - SOURCES GPSO: FINISS 2011 ET INSEE 2008

● Des dispositifs locaux pour le maintien à domicile mais une lisibilité à renforcer

L'évolution sociologique montre d'une part que les personnes vieillissantes tendent à rester le plus longtemps possible à domicile (aidées pour les plus favorisées par la domotique et les services à la personne) et d'autre part que leurs moyens financiers vont être de plus en plus restreints pour les futures générations de retraités.

Dans le cadre de sa politique en faveur des personnes âgées, définie dans le schéma gérontologique, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a mis en place, depuis 2006, un dispositif complémentaire de « l'APA domicile » (l'APA étant également octroyée aux personnes âgées placées en établissement) : « **l'APA Habitat** ». Il propose aux bénéficiaires de « l'APA domicile » qu'ils soient indifféremment propriétaires, locataires ou hébergés gratuitement :

- Une visite technique gratuite d'un ergothérapeute,
- Une aide financière sans conditions de ressources particulières, plafonnée à 3000€ pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement.

Depuis 2006, **46 ménages habitant l'une des communes de GPSO** ont bénéficié de ce dispositif.



COMMUNES	NBRE DOSSIERS RECUS	DOSSIERS SANS SUITE	DOSSIERS EN COURS DE TRAITEMENT	DOSSIERS FINANCES AU TITRE DU CG	TOTAL SUBVENTIONS CG
BOULOGNE BILLANCOURT	47	16	16	15	39 692 €
CHAVILLE	31	12	11	8	21 946 €
ISSY LES MOULINEAUX	9	1	8	0	0 €
MEUDON	10	4	3	3	6 946 €
SEVRES	12	1	3	8	22 643 €
VANVES	21	6	8	7	17 547 €
VILLE D'AVRAY	9	2	2	5	4 413 €
TOTAL GPSO	139	42	51	46	113 187 €

SOURCE CG92-01/01/12

Parallèlement, la Communauté d'agglomération GPSO met en œuvre **un dispositif similaire, ouverts à tous les ménages de plus de 70 ans**, sans condition de ressources (visite de l'ergothérapeute dans la limite de 250€ et jusqu'à 3000€ de subvention pour des travaux d'adaptation du logement).

Ce dispositif s'applique également aux personnes handicapées. Depuis 2008, où le dispositif ne s'appliquait initialement que sur les communes de Boulogne-Billancourt et Sèvres, GPSO a enregistré une quarantaine de demandes, conduisant à environ une dizaine de visites d'ergothérapeute. 6 dossiers seulement ont abouti au versement de l'aide.

Des acteurs locaux comme les CLIC et les CCAS soulignent les délais de constitution des dossiers trop longs (environ 1 an jusqu'à son aboutissement) qui découragent nombre de ménages âgés en perte d'autonomie.

Enjeux pour le PLH :

Accompagner le développement d'une offre dédiée, adaptée aux ressources des ménages.
Améliorer l'efficacité des dispositifs d'aides à domicile (coordination, communication, accompagnement des ménages, délais d'instruction).

3.4. Le besoin de logement des personnes handicapées

● *Plus de 2 000 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) sur le territoire de GPSO*

Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés (enfants notamment), mais il donne des indications concernant ceux qui bénéficient d'aides sociales.

La proportion de personnes bénéficiant de ce soutien rapportée à la population semble restreinte comparée à l'échelle départementale et même à la situation régionale.

Toutefois, les communes de Meudon, Vanves et Issy-les-Moulineaux sont proportionnellement davantage concernées par des problématiques de handicap.

	Nombre allocataire AAH	population (INSEE 2008)
Boulogne-B	778	0,69%
Chaville	183	0,29%
Issy-les-M	454	1,02%
Meudon	402	1,52%
Sèvres	123	0,53%
Vanves	189	1,04%
Ville d'Avray	52	0,48%
GPSO	2 181	0,73%
Hauts-de-Seine	15 160	0,98%
IDF	117596	1,00%

SOURCE : CAF 2010

● *Le cadre de la politique départementale : le schéma handicap 2007/2011*

Le diagnostic du schéma Handicap 2007/2011, soulignait, malgré un effort de rattrapage au cours des dernières années, le sous équipement du département par rapport aux moyennes nationales et d'Ile-de-France, obligeant le placement des personnes handicapées en province. Un manque qui s'explique notamment par le coût du foncier et la complexité des montages d'opérations pour les associations porteuses de projets.

- Pour poursuivre l'effort de rattrapage, le schéma Handicap 2007/2011 a fixé des objectifs ambitieux en matière de créations de places d'accueil : 130 logements semi-autonomes,
- 320 places en Foyer d'Accueil Médicalisé
- 235 places en Maison d'Accueil Spécialisée,
- 120 places en Foyer de vie
- 100 places en Foyer d'hébergement liées à l'Etablissement et Service d'Aide à domicile (ESAT) ou un Centre d'Initiation au Travail et aux Loisirs (CITL)



● Une offre dédiée relativement développée sur le territoire de GPSO

On recense aujourd'hui différents types de structures d'accueil pour les personnes handicapées :

- Des foyers d'hébergement qui accueillent les personnes le soir et le weekend,
- Des foyers de vie
- Des foyers d'accueil médicalisés.

Ce sont ainsi 316 places existantes sur le territoire et 90 actuellement en projet.

COMMUNE	TYPE DE STRUCTURE	NOM	NOMBRE DE PLACES
BOULOGNE-BILLANCOURT	Foyer d'hébergement et de vie	Point du jour	68
	Foyer d'hébergement	Résidence et foyer Eric	14
	Foyer d'hébergement et de vie	Michelle Darty	31
	Foyer d'hébergement	Désiré	11
CHAVILLE	Foyer d'Accueil Médicalisé	Le cèdre bleu	24
	Foyer d'hébergement	La maison au lierre	23
ISSY-LES-MOULINEAUX	Foyer d'hébergement	Michelle Darty	30
SEVRES	Foyer d'hébergement	Perce-neige	26
MEUDON	Foyer d'hébergement	Les lampes	18
	Foyer d'hébergement	Paul Vernon	24
	Foyer d'hébergement	de Fleury	10
	Foyer intégré	Georges Houdin	10
VANVES	Foyer d'hébergement	Simon de Syrène	27
GPSO offre existante			316
BOULOGNE-BILLANCOURT	Foyer d'Accueil Médicalisé	APEI le chemin vert	36
BOULOGNE-BILLANCOURT	Maison d'Accueil Spécialisée	Perce-neige - ALIS	24
MEUDON	Résidence-services pour pers.handicapées	APEI	30
GPSO offre en projet			90

Enjeux pour le PLH :

Une offre dédiée bien présente et des outils pour favoriser le maintien à domicile. Des réponses futures qui seront à organiser en fonction des enjeux du nouveau schéma départemental.

3.5. L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a refondu la loi du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement en renforçant certaines dispositions, notamment celles relatives aux schémas d'implantation d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

L'objectif de cette loi est de rendre possible la liberté d'aller et venir et de stationner dans des conditions décentes pour les gens du voyage tout en permettant aux élus locaux d'éviter des installations illicites bien souvent source de difficultés avec les riverains.

Cette loi vient instituer l'obligation d'un schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, qui sur la base d'une évaluation des besoins et de l'offre existante, prévoit le volume et les secteurs d'implantations des aires d'accueil.

Toute commune de plus de 5 000 habitants est obligatoirement inscrite au schéma départemental et dispose d'un délai de deux ans pour se mettre en conformité. A GPSO, les communes restent compétentes en matière d'aménagement et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

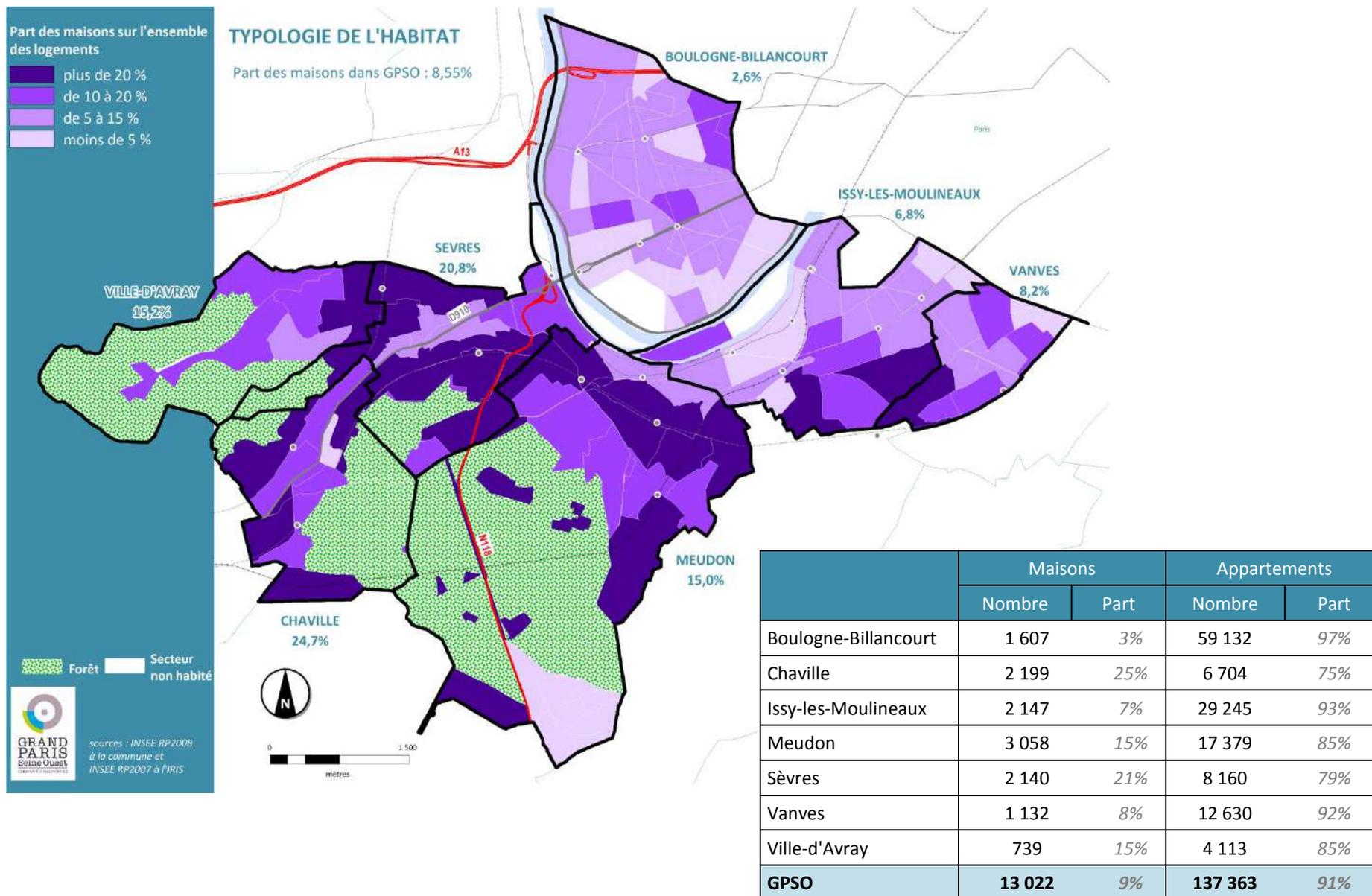
Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage adopté prévoyait la création de 85 places à l'échelle du périmètre du SCOT (11 communes). Le précédent PLH de Val de Seine reprenait l'objectif de 80 places fixées à l'échelle du bassin d'habitat centre (correspondant à Arc de Seine, Val de Seine, Cœur de Seine et Marnes-la-Coquette). Quant à Arc de Seine, son PLH prévoyait un objectif de 37 places à réaliser. Pour le moment, aucun projet d'aire n'a vu le jour.

Le schéma départemental, en cours de révision par l'Etat et le Conseil Général, a requalifié l'objectif à atteindre pour les communes du territoire de GPSO : 60 places d'accueil.

Enjeux pour le PLH :

Répondre aux obligations définies dans le schéma départemental pour l'accueil des Gens du Voyage.





SOURCE : INSEE 2008

Les réponses fournies par le marché de l'habitat

[1] Présentation globale du parc de logements

1.1. Les grandes caractéristiques physiques du parc de résidences principales

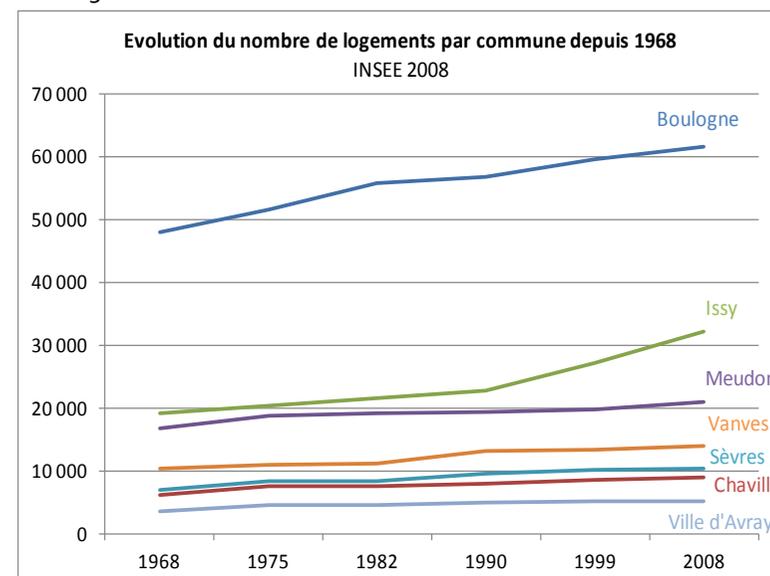
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
Boulogne-B.	55 041	89%	2 421	4%	4 136	7%	61 599
Chaville	8 021	90%	266	3%	668	7%	8 955
Issy-les-Mx	29 253	91%	1 059	3%	1 880	6%	32 192
Meudon	19 246	92%	188	1%	1 444	7%	20 878
Sèvres	9 542	92%	148	1%	676	7%	10 365
Vanves	12 488	89%	436	3%	1 064	8%	13 988
Ville-d'Avray	4 557	89%	116	2%	473	9%	5 146
GPSO	138 148	90%	4 634	3%	10 341	7%	153 123

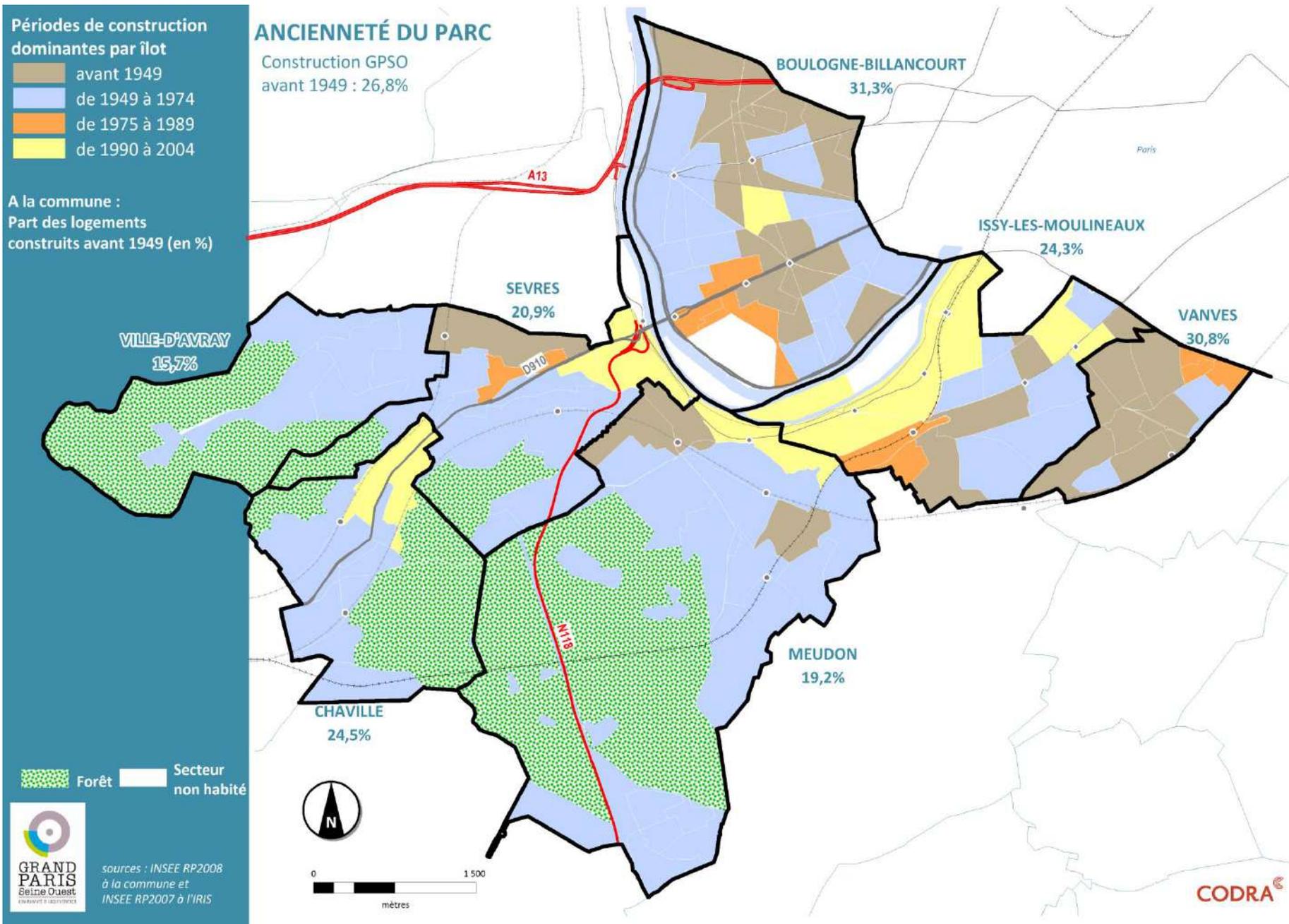
SOURCE : INSEE 2008

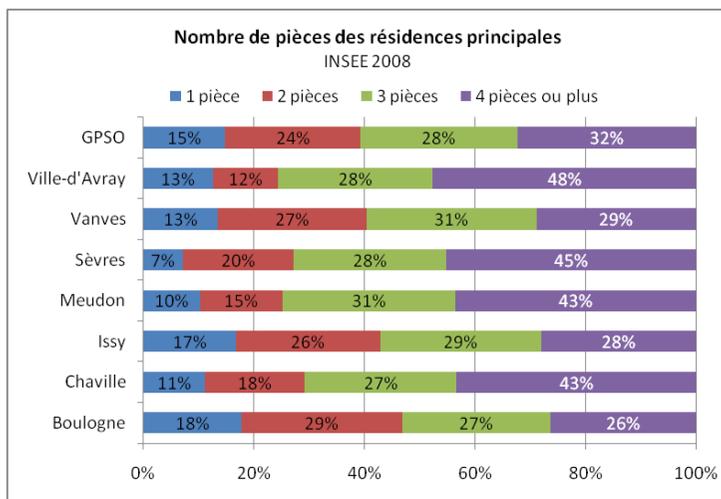
Les logements en collectif représentent plus de 91% du parc. La part des maisons est plus élevée dans les communes les plus éloignées de Paris. La part des maisons est de 25% à Chaville, 21% à Sèvres et 15% à Meudon et Ville d'Avray.

Le parc de logements de l'agglomération se développe fortement depuis la fin des années 1960. En 1968, l'ensemble des 7 communes regroupait 111 101 logements, contre 153 123 en 2008. L'augmentation du nombre de logements a été particulièrement forte dans les communes limitrophes de Paris, qui ont connu un important renouvellement de leur tissu urbain. Boulogne-Billancourt comptait 48 000 logements en 1968, contre 61 600 aujourd'hui. A Issy-les-Moulineaux, l'augmentation du nombre de logements a connu une très importante accélération depuis les années 1990 (19 200 logements en 1968 contre 32 000 en 2008).

GPSO compte 153 123 logements, dont 90% de résidences principales. Les résidences secondaires et occasionnelles sont très peu nombreuses. On en compte 4 643 à l'échelle de l'agglomération, soit 3% de l'ensemble du parc. On dénombre 7% de logements vacants, ce taux s'explique en partie par la surreprésentation des petits logements locatifs privés, qui sont générateurs de vacance frictionnelle de courte durée due à la rotation entre deux locataires. Aussi, si l'on considère uniquement la vacance de longue durée (plus de deux ans), on ne dénombre plus que 4096 logements vacants sur le territoire soit 2,7% du parc de logements.



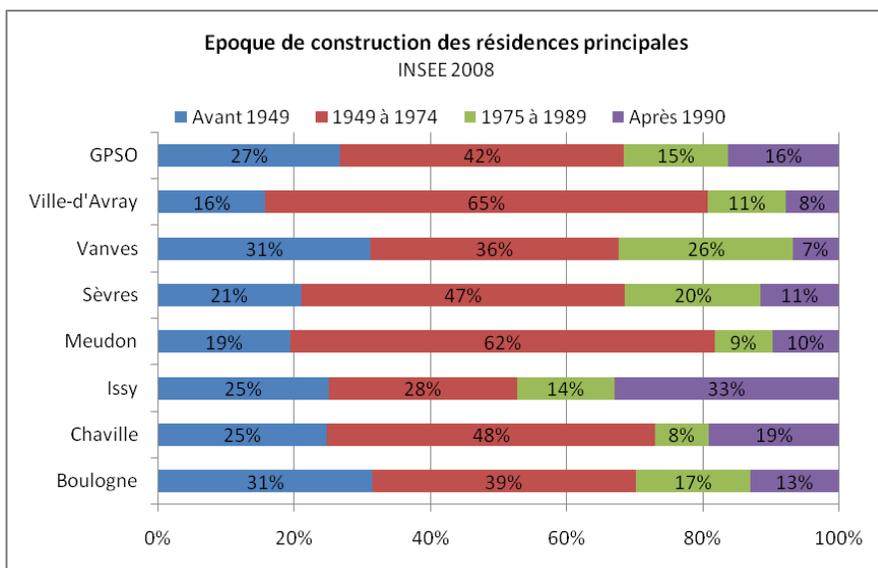




● *Peu de grands logements dans les communes limitrophes de Paris*

Les petits logements sont surreprésentés dans l'agglomération par rapport aux moyennes départementales et régionales. Les T1 et T2 représentent 39% des logements de GPSO, et plus de 47% à Boulogne-Billancourt, contre 32% en Ile-de-France et 37% dans les Hauts-de-Seine. A l'inverse, les grands logements sont relativement peu représentés, notamment dans les communes limitrophes de Paris. Il y a moins de 30% de T4 ou plus à Vanves, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, contre près de 45% à Sèvres, Meudon et Ville d'Avray (ces dernières comptent à l'inverse très peu de T1 et T2).

Cette structure du parc de logements explique que les jeunes couples avec enfants ont tendance à quitter les communes limitrophes de Paris pour s'installer plus loin dans le département, voire en grande couronne. Les grands logements sont rares et les prix sont très élevés, très difficilement accessibles pour les ménages aux revenus intermédiaires.



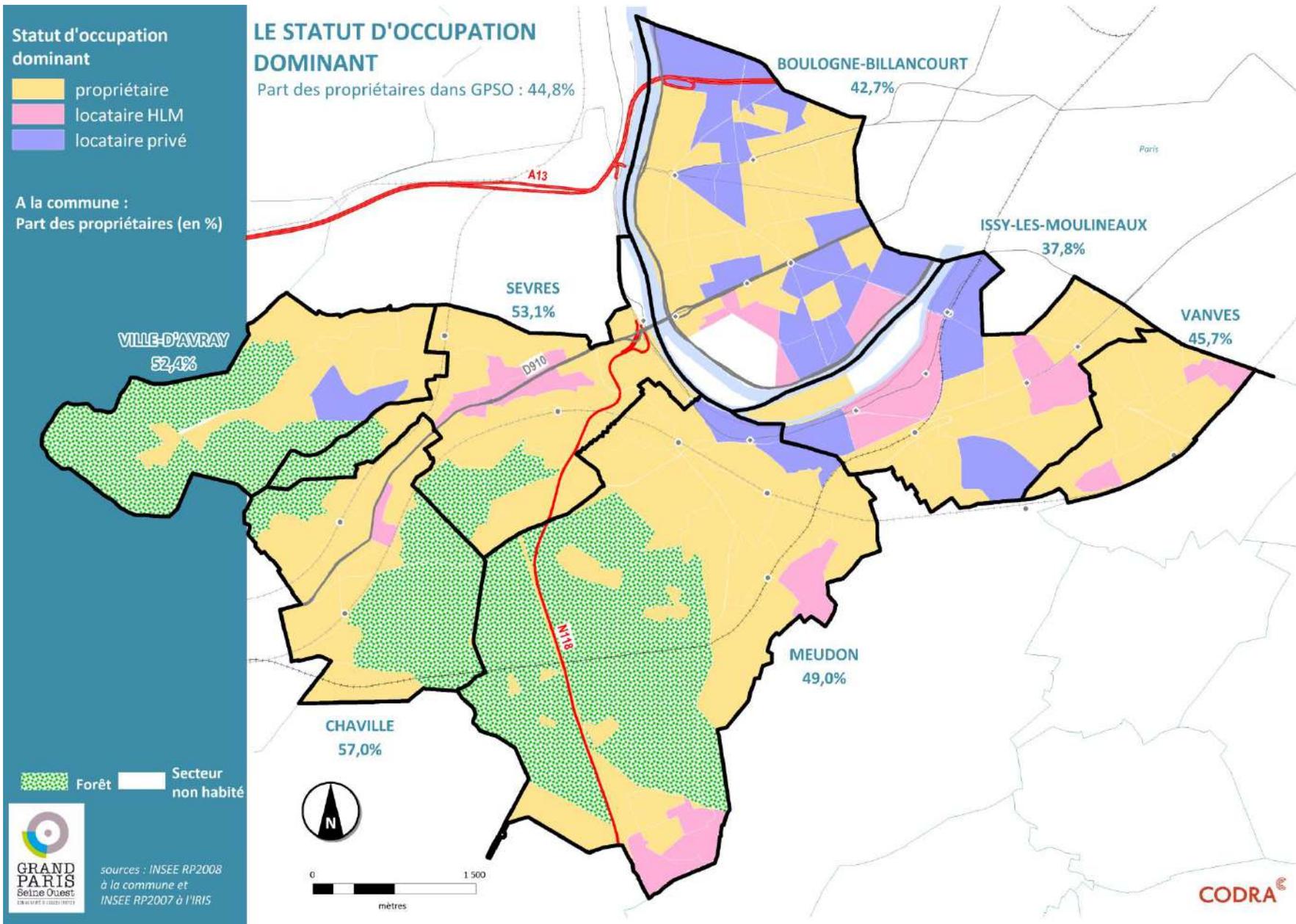
● *Les constructions récentes se concentrent le long des axes structurants et en bord de Seine*

Si les deux tiers des logements de GPSO ont été construits avant 1975, le parc poursuit son développement avec la construction de nouveaux logements.

A l'échelle de l'agglomération, les logements construits après 1990 représentent 16% du parc. Ils représentent plus d'un tiers des logements à Issy-les-Moulineaux, qui a développé d'importants projets urbains depuis les années 1990.

Les logements construits depuis 1990 se concentrent surtout sur les bords de Seine, avec notamment les ZAC des Chartreux et des Bords de Seine à Issy-les-Moulineaux.

La Dg10 constitue également un lieu privilégié d'implantation des nouvelles constructions à Sèvres et Chaville.

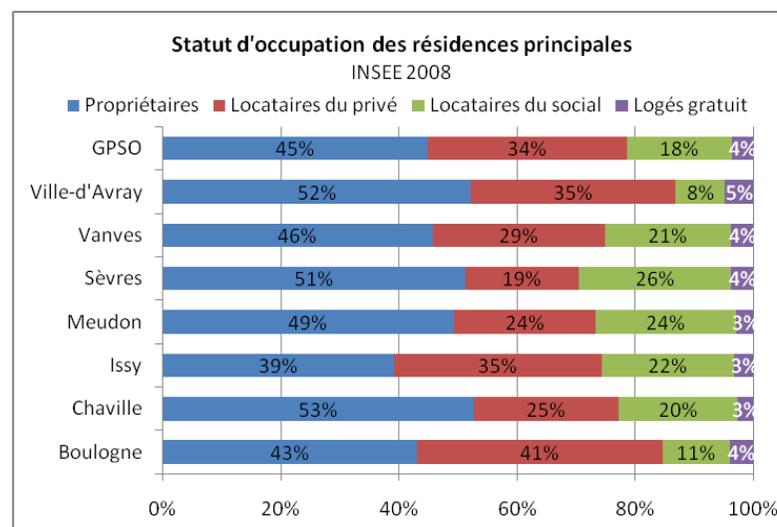


● 45% de propriétaires occupants

La part des propriétaires occupants est particulièrement faible à Issy-les-Moulineaux (39%) et Boulogne-Billancourt (43%). Dans ces deux villes limitrophes de Paris, les prix sont très élevés et le parc locatif privé est très développé, avec plus d'un tiers des ménages qui sont locataires du privé.

A l'inverse, la part des propriétaires occupants est plus élevée dans les communes éloignées de Paris, avec plus de 50% de propriétaires à Chaville, Ville d'Avray et Sèvres.

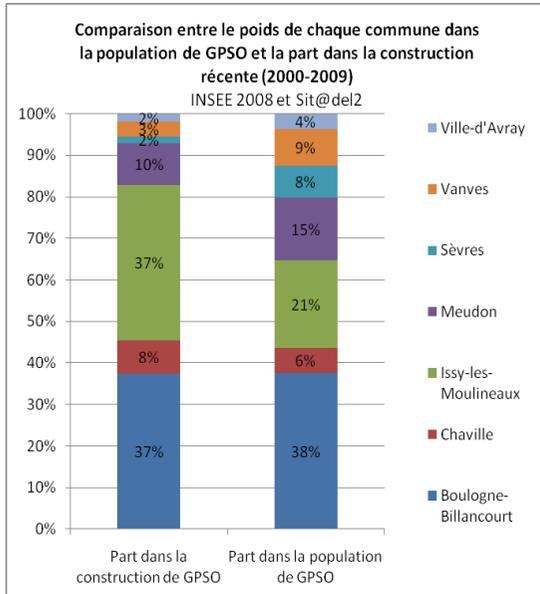
A l'échelle de GPSO, la part des propriétaires a augmenté de 5 points depuis 1999, au détriment du parc locatif privé qui a baissé de 3 points pendant la même période.



	Nombre total de logements commencés chaque année										Total 2000-2009	Moyenne annuelle
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Boulogne-Billancourt	171	125	201	490	207	591	188	907	1 096	265	4 241	424
Chaville	92	14	132	57	44	110	12	102	335	11	909	91
Issy-les-Moulineaux	664	698	483	204	667	771	204	308	58	192	4 249	425
Meudon	267	144	110	97	227	54	58	139	34	14	1 144	114
Sèvres	3	11	7	26	27	15	25	60	8	4	186	19
Vanves	40	13	54	12	156	7	46	21	14	31	394	39
Ville-d'Avray	4	1	4	0	73	13	1	32	5	91	224	22
GPSO	1 241	1 006	991	886	1 401	1 561	534	1 569	1 550	608	11 347	1 135

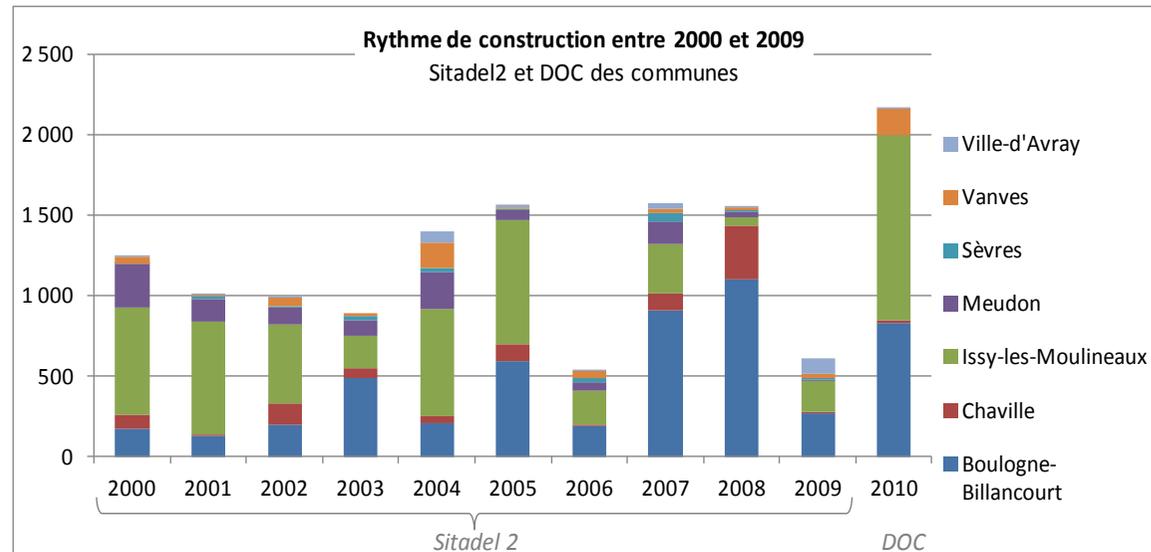
SOURCE : SIT@DEL 2

2.1. 1 135 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2009 (source : Sitadel)



Le nombre de mises en chantier de logements a été particulièrement faible en 2006 et 2009, avec seulement 600 logements commencés, notamment du fait des effets de la crise économique et l'arrêt de plusieurs opérations. En revanche, l'année 2010 semble marquer une bonne reprise du marché de l'immobilier, avec 2 167 déclarations d'ouverture de chantier sur le territoire. Ce chiffre très élevé s'explique notamment par le démarrage des travaux du projet d'aménagement du Fort d'Issy, avec 846 logements démarrés en 2010.

En moyenne pendant les années 2000, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt représentent chacune plus d'un tiers de la construction neuve de l'agglomération. Excepté l'année 2010 et le Fort d'Issy, le rythme de construction s'est plutôt ralenti à Issy-les-Moulineaux sur la seconde partie des années 2000, avec la fin des grandes opérations d'aménagement des Bords de Seine ou des Chartreux. A l'inverse, le rythme de construction s'est accéléré à Boulogne-Billancourt, avec le démarrage de la ZAC Seguin-Rives de Seine.



2.2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1999 et 2008

Les constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement : la décohabitation, le vieillissement... ;
- l'évolution démographique ;
- l'alimentation des réserves de fluidité, pour détendre un peu le marché.

L'exercice qui suit consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoin sur le marché de l'habitat, d'une manière générale.

● *Le renouvellement du parc de logements*

Parc de logements total en 2008	- Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc
153 123	- 143 659	=	9 464
Nombre de logements construits entre 2000 et 2008 (Sitadel)	- Variation du parc de logements entre 2000 et 2008	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
10 739	- 9 464	=	1 275

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation ou d'opération d'urbanisme par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Sur cette période, le renouvellement de parc a concerné 1 275 logements, soit une moyenne de 142 logements par an, ce qui correspond à 0,10% du parc des résidences principales de 1999 renouvelé chaque année.

● *Les phénomènes de desserrement des ménages*

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) en 2008 avait été atteint dès 1999.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 2008 était atteinte en 1999 (1)	- Résidences principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
129 617	- 128 282	=	1 335

Entre 1999 et 2008, 1 335 logements ont été nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages, soit près de 148 logements par an, soit à peine 13% de la construction. Sur les territoires urbains comme celui de GPSO, on ne tirera pas comme conclusion que le besoin pour favoriser le desserrement des ménages n'est que de 148 logements par an. En effet, le calcul étant fondé sur l'évolution de la taille des ménages, il annihile les effets des migrations

(1) La formule est : population 1999 divisée par taille des ménages 2008, soit 279 972 divisé par 2,16

résidentielles dans le parc existant où des ménages plus grands remplacent des petits ménages. Ainsi la taille des ménages baisse peu mais le besoin de desserrement n'est pas satisfait localement.

● *La variation des résidences secondaires et des logements vacants*

Entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants a diminué (- 541 logements) tandis que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté (+139 logements).

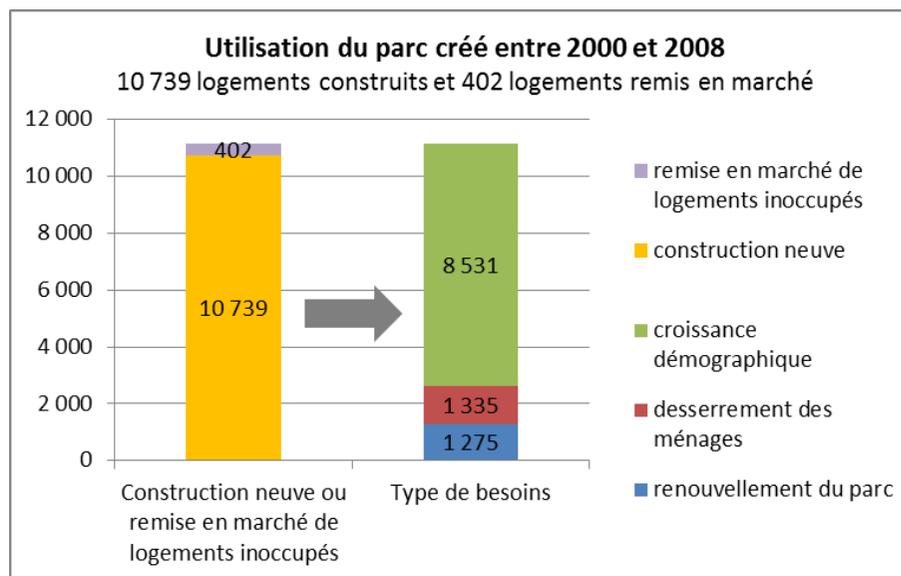
Au total, le stock de logements inoccupés a donc diminué sur la période, avec 402 logements qui étaient inoccupés en 1999 mais qui ont été réintroduits dans le parc de résidences principales. Cela représente donc environ 45 logements qui ont été remis en marché par an sur la période 1999-2008.

● *La croissance démographique*

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par différence :

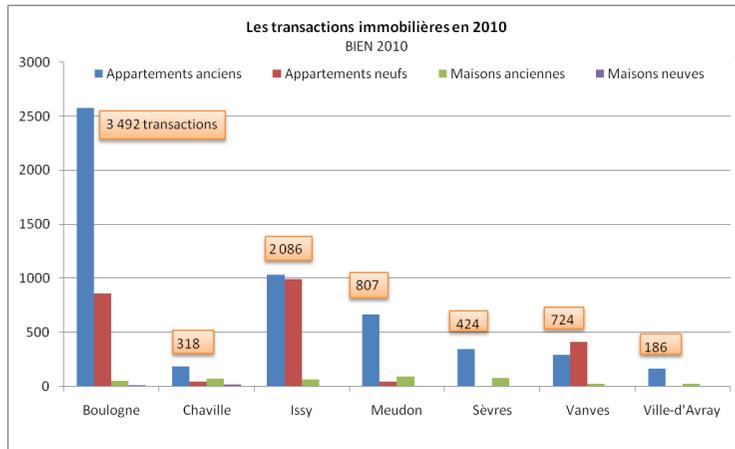
Nombre de logements construits entre 2000 et 2009	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance et des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
10 739	-	1 275	-	1 335	-	402	=	8 531

Sur la période, 8 531 logements ont permis de répondre aux besoins de la croissance démographique, relativement soutenue en effet.



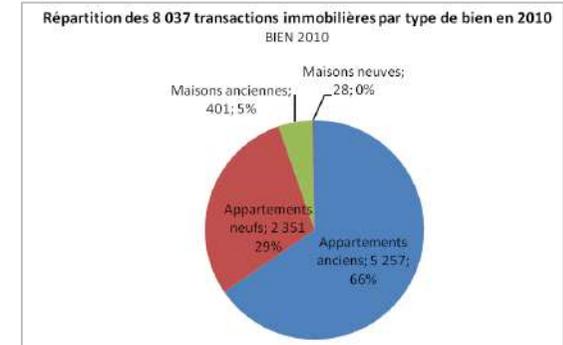
[3] Le marché de l'accession à la propriété

3.1. Plus de 8 000 transactions enregistrées à GPSO en 2010



Le marché immobilier concerne surtout le collectif. Les maisons individuelles sont des biens très valorisés et très recherchés mais la rotation est beaucoup plus faible sur ce segment du marché.

Le marché du neuf représente près de 30% de l'ensemble des transactions de l'agglomération. Le neuf pèse beaucoup plus dans les communes limitrophes de Paris qui construisent davantage. A Vanves notamment, il y a eu plus de ventes en neuf qu'en ancien enregistrées en 2010.



	Nombre de transactions en 2010	Parc total privé (parc total moins logements SRU)	Part des transactions sur le parc de logements	Dont part des transactions en ancien
Boulogne-B.	3 492	54 353	6,4%	4,8%
Chaville	318	7 294	4,4%	3,5%
Issy-les-Mx	2 086	25 014	8,3%	4,4%
Meudon	807	15 698	5,1%	4,8%
Sèvres	424	8 063	5,3%	5,3%
Vanves	724	11 011	6,6%	2,9%
Ville-d'Avray	186	4 864	3,8%	3,8%
GPSO	8 037	126 297	6,4%	4,5%

SOURCE : BIEN 2010, INSEE 2008 (NOMBRE DE LOGEMENTS) ET DECOMPTE SRU 2010

	Boulogne	Chaville	Issy	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	GPSO
Appartements anciens	2 574	183	1 031	668	348	290	163	5 257
Appartements neufs	857	47	991	47		409		2 351
Maisons anciennes	51	70	64	92	76	25	23	401
Maisons neuves	10	18						28
Total par commune	3 492	318	2 086	807	424	724	186	8 037

SOURCE : BIEN 2010

Les 8 037 transactions enregistrées en 2010 représentent environ 6,4% de l'ensemble du parc de logements hors logements sociaux. Les mouvements sont plus nombreux dans les communes limitrophes de Paris, et notamment à Issy-les-Moulineaux où les transactions en 2010 ont concerné près de 9% du parc de logements privés. Toutefois, cela est en partie dû aux transactions de logements neufs, qui ont été très nombreuses sur ces trois villes en 2010.

Si l'on ne considère que les transactions concernant l'ancien, il y a davantage de rotations dans le marché de l'accession à Sèvres, Meudon et Boulogne-Billancourt.

3.2. L'immobilier neuf : plus de 2 350 transactions enregistrées en 2010

● Un prix médian de 6 710 €/m² en 2010 pour les appartements neufs

Selon la base BIEN, alimentée par les données des notaires lors de chaque transaction immobilière, il faut compter environ 6 710 € par m² pour acquérir un appartement neuf. Les prix sont beaucoup plus élevés dans les communes limitrophes de Paris, et notamment à Boulogne-Billancourt où le prix médian est de 7 220 €/m².

Il est à noter que le nombre de transactions en neuf a été particulièrement élevé en 2010, puisqu'il dépasse largement le rythme de construction annuel moyen enregistré pendant ces dernières années. Cela s'explique par la reprise de la construction avec 2 167 déclarations d'ouverture de chantier enregistrées en 2010.

Appartements neufs	Boulogne-B.	Chaville	Issy-les-Mx.	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	GPSO
Prix médian	390 800 €	164 500 €	312 000 €	400 000 €	-	124 700 €	-	318 000 €
Prix médian au m ²	7 220 €	5 940 €	6 430 €	5 790 €	-	6 700 €	-	6 710 €
Nombre de transactions 2010	857	47	991	47	-	409	-	2 351

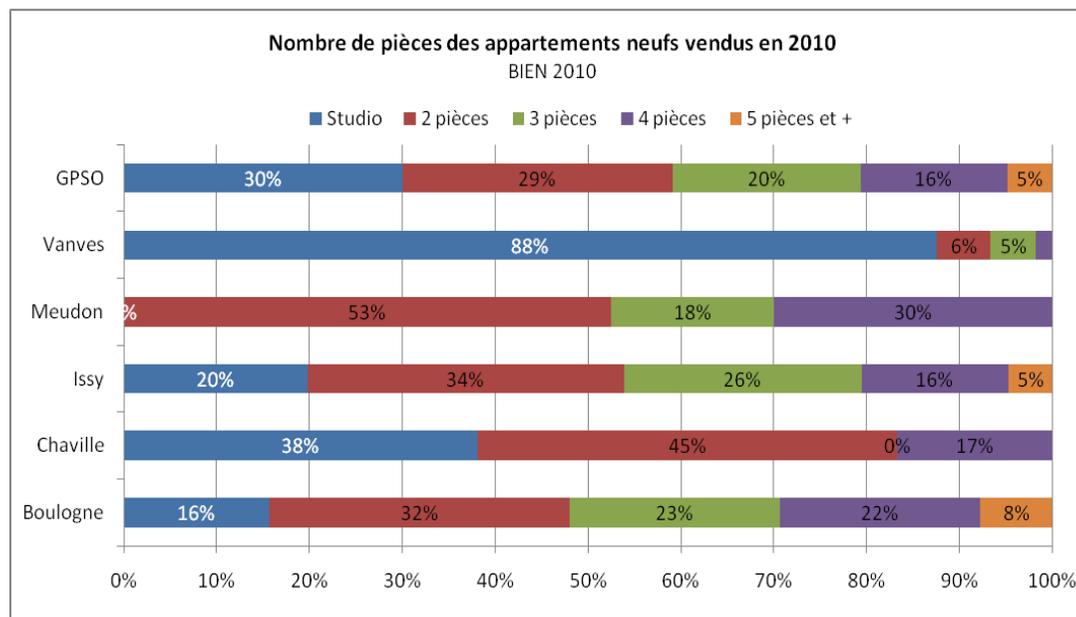
SOURCE : BIEN 2010

● Près de 60 % de T1 et T2

La production neuve est surtout orientée vers les petites typologies, plus faciles à commercialiser pour les promoteurs et à mettre en location pour des investisseurs. Ainsi, les studios et deux pièces représentent près de 60% des appartements neufs achetés en 2010. Ces chiffres sont toutefois à nuancer compte-tenu de la résidence livrée à Vanves qui vient augmenter considérablement le nombre de studios vendus (353 studios vendus à Vanves en 2010 sur 403 transactions).

● L'accession en neuf en individuel reste marginale

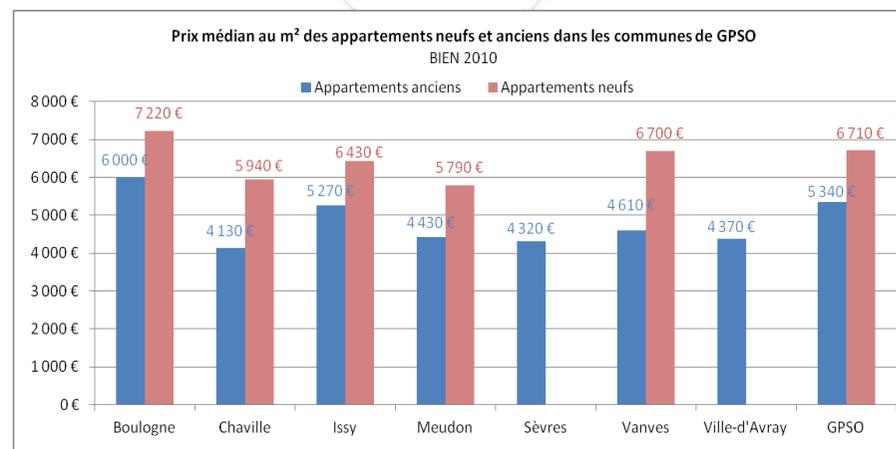
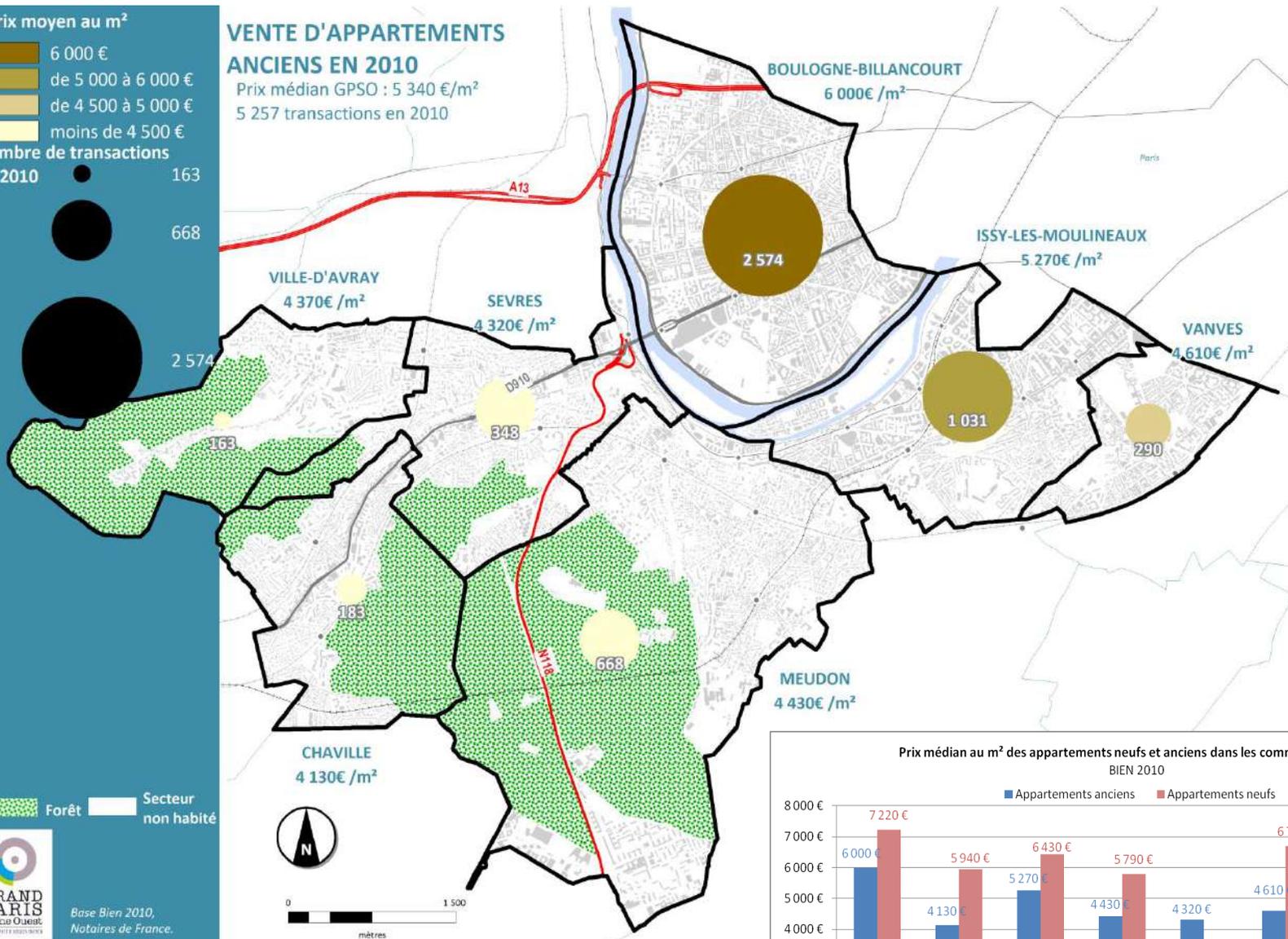
En 2010, 28 maisons neuves ont été achetées sur l'agglomération, dont 10 à Boulogne-Billancourt et 18 à Chaville. Au regard du contexte urbain et des enjeux d'aménagement du territoire, ce segment reste et restera marginal à l'avenir.





VENTE D'APPARTEMENTS ANCIENS EN 2010

Prix médian GPSO : 5 340 €/m²
5 257 transactions en 2010



3.3. La revente d'appartements anciens : 5 257 transactions en 2010

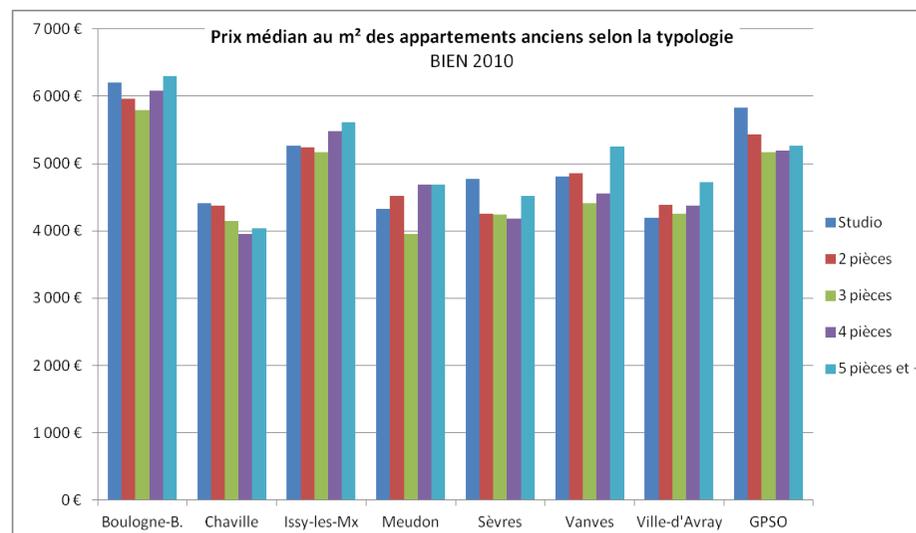
● Un prix médian de 5 340 €/m²

Les prix sont plus élevés dans les communes limitrophes de Paris. Il faut compter environ 6 000 €/m² à Boulogne-Billancourt et 5 270 €/m² à Issy-les-Moulineaux, alors que dans les quatre communes plus éloignées de Paris, le prix médian au mètre carré est compris entre 4 100 € et 4 400 €.

Le prix des appartements anciens est très inférieur à celui des appartements neufs. En moyenne, les prix en neuf sont 25% plus élevés qu'en ancien. Les marchés du neuf et de l'ancien sont particulièrement en décalage à Chaville et à Vanves, où les prix en neuf sont près de 45% supérieurs à ceux de l'ancien.

Il est à noter également que dans les communes limitrophes de Paris, les prix au m² ne diminuent pas pour les grands logements, contrairement à ce que l'on observe le plus souvent.

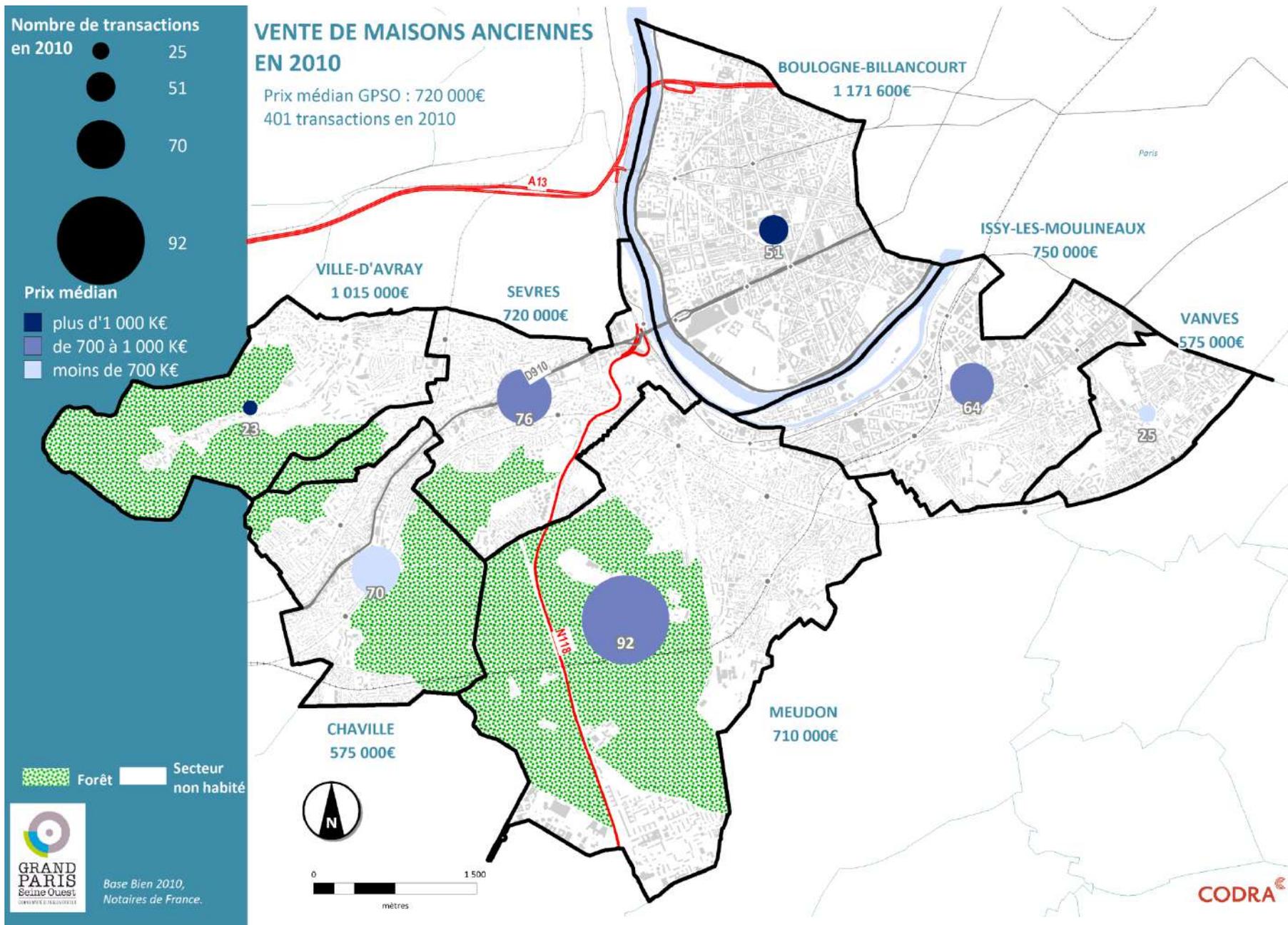
Cela confirme que la pression est particulièrement forte sur les grands logements, compte-tenu de leur rareté.



Appartements anciens	Boulogne-B.	Chaville	Issy-les-Mx	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	GPSO
Nombre de ventes en 2010	2574	183	1031	668	348	290	163	5 257
Prix médian au m ²	6 000 €	4 130 €	5 270 €	4 430 €	4 320 €	4 610 €	4 370 €	5 340 €
Prix médian global	296 800 €	242 500 €	265 300 €	240 000 €	270 000 €	249 000 €	342 500 €	278 000 €

SOURCE : BIEN 2010





3.4. 401 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2010

En 2010, 401 maisons ont été vendues sur l'ensemble de l'agglomération. Rapporté au nombre total de maisons (13 000), on voit que chaque année, environ 3% du parc en individuel change de propriétaire. En moyenne, les personnes revendent leur maison au bout de 7 ans. La durée d'occupation est plus élevée à Sèvres et Ville d'Avray, où les ménages revendent leur maison après 9,6 années.

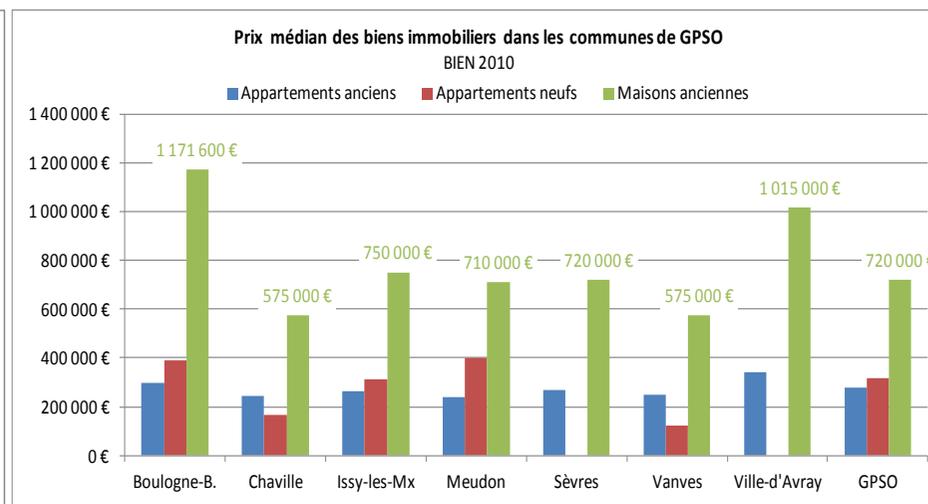
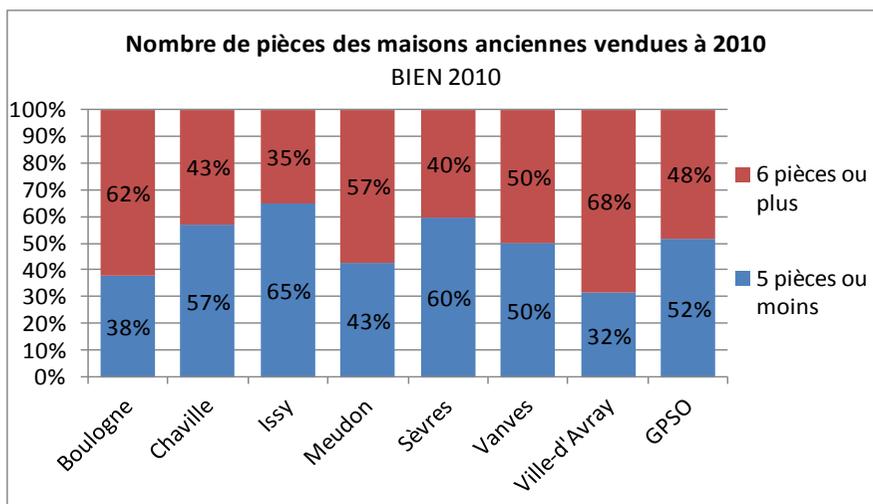
Maisons anciennes

	Boulogne-B.	Chaville	Issy-les-Mx	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	GPSO
Nombre de transactions en 2010	51	70	64	92	76	25	23	401
Prix médian en 2010	1 171 600 €	575 000 €	750 000 €	710 000 €	720 000 €	575 000 €	1 015 000 €	720 000 €

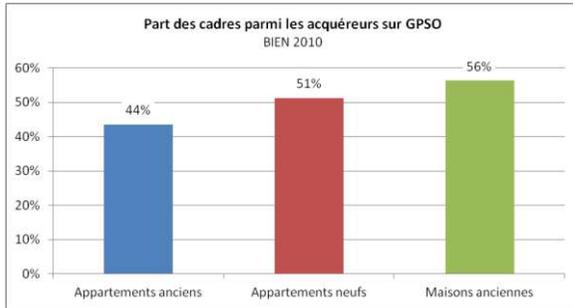
● Des écarts de prix très importants avec le marché des appartements

Les maisons individuelles sont des biens très valorisés et donc très chers. Le coût d'acquisition représente souvent plus du double du prix d'un appartement. Le prix médian d'une maison ancienne est de plus d'un million d'euros à Boulogne-Billancourt et Ville d'Avray, qui comptent surtout de très grandes maisons. Pour Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres, le prix médian est autour de 720 000 €. Le marché est plus abordable à Chaville et Vanves, où les maisons sont plutôt moins chères (575 000 €).

La comparaison sur une année est toutefois délicate car il apparaît, comme à Vanves ou Chaville, que le bien moyen collectif neuf est moins cher que l'ancien. En effet, les caractéristiques des appartements vendus cette années étaient très spécifiques (petites surfaces).



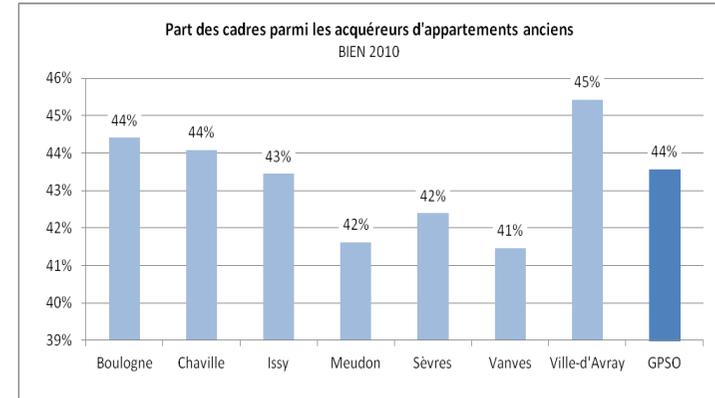
3.5. Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix : une corrélation évidente



Face à ce marché de l'immobilier, les acquéreurs sont des ménages à hauts revenus et les jeunes sont de fait peu représentés.

Les cadres représentent près de la moitié des acquéreurs d'un bien immobilier sur le territoire de GPSO. La part des cadres est particulièrement élevée pour les appartements neufs et les maisons anciennes, où les prix sont plus élevés. On compte plus de 62% de cadres parmi les acquéreurs de maisons individuelles à Issy-les-Moulineaux et Meudon.

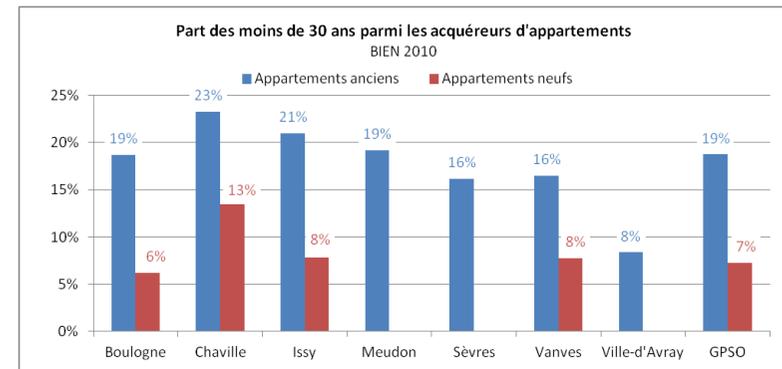
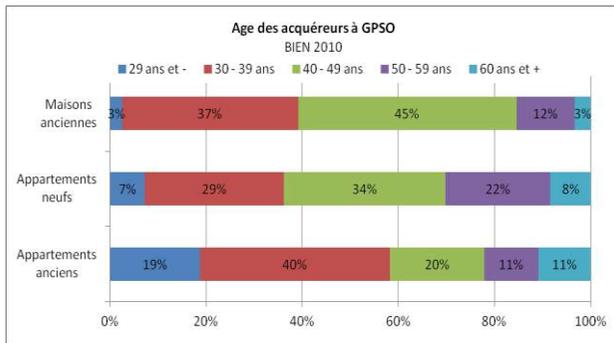
En collectif, les cadres sont surtout nombreux à Ville d'Avray, ainsi que dans les villes limitrophes de Paris à l'exception de Vanves où la part des cadres est plutôt faible par rapport au reste de GPSO.



● 19% des acquéreurs d'appartements anciens ont moins de 30 ans

Vu les niveaux de prix très élevés du territoire, les jeunes sont peu nombreux à parvenir à accéder à la propriété sur le territoire de GPSO. Sur le marché des appartements anciens, on compte moins de 20% de moins de 30 ans. Leur part est encore plus faible sur le marché des appartements neufs et celui des maisons anciennes.

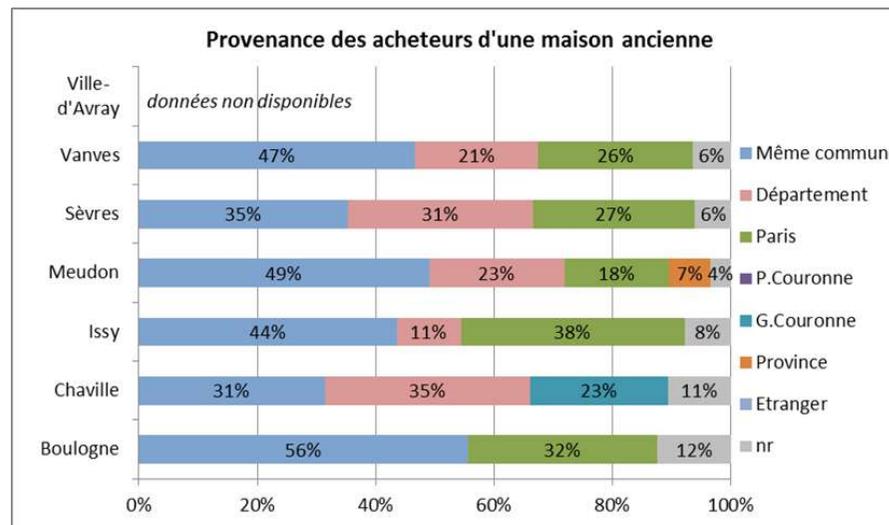
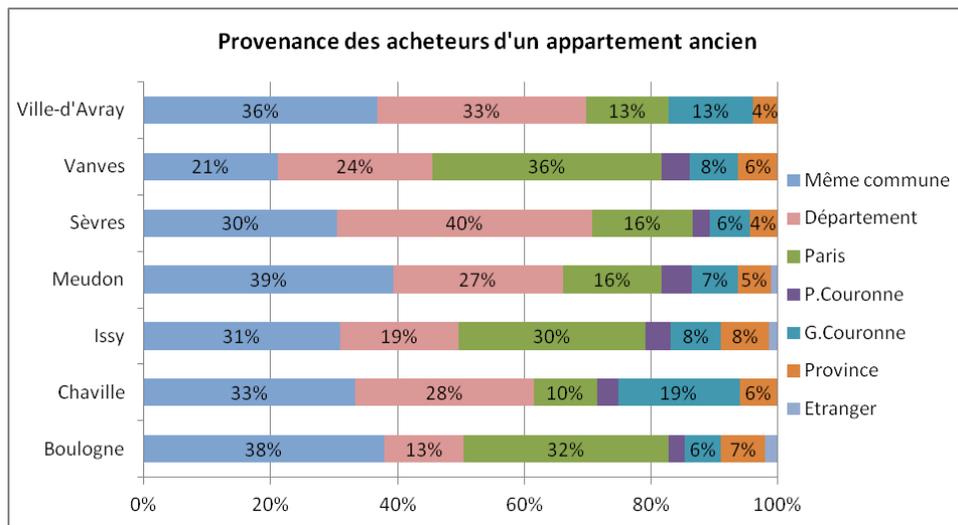
La part des moins de 30 ans est particulièrement faible à Ville d'Avray (8% des acquéreurs d'appartements anciens) ainsi qu'à Sèvres et Vanves. Il est probable que la structure du parc à vendre corresponde moins aux besoins de ces ménages car les prix constatés ne sont pas parmi les plus élevés.



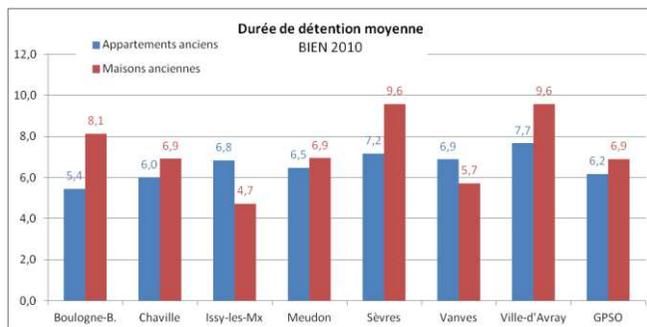
● Un marché capté par les ménages qui y résident déjà et les Parisiens

Parmi les acquéreurs d'appartements anciens, environ un tiers résident déjà sur la commune où ils achètent. La proportion de Parisiens est très forte dans les communes limitrophes de Paris : près d'un tiers des acquéreurs. Leur part est bien plus faible sur les autres communes de GPSO, où les Parisiens représentent entre 10% et 16%. Les ménages issus du reste des Hauts-de-Seine ou de la grande couronne sont donc plus présents sur les communes les plus éloignées de Paris.

Le marché est particulièrement inscrit localement pour les maisons anciennes. Plus de la moitié des acquéreurs d'une maison ancienne viennent déjà de la commune à Boulogne-Billancourt, Meudon ou Vanves. Les parisiens représentent environ un tiers des acquéreurs, particulièrement présents dans les communes limitrophes de Paris. Le reste des acquéreurs vient du département. Les ménages de la grande couronne sont absents de ce marché de l'individuel, exclus par les niveaux de prix trop élevés, à l'exception de Chaville qui compte 23% de ménages venant de la grande couronne, des Yvelines notamment.



3.6. Les vendeurs sont plus âgés... ce qui conduit au rajeunissement par renouvellement de la population

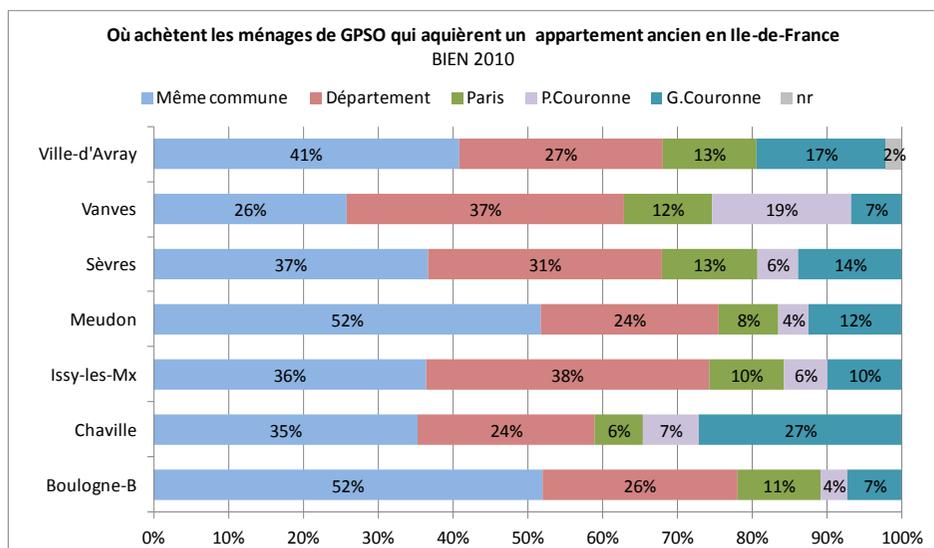
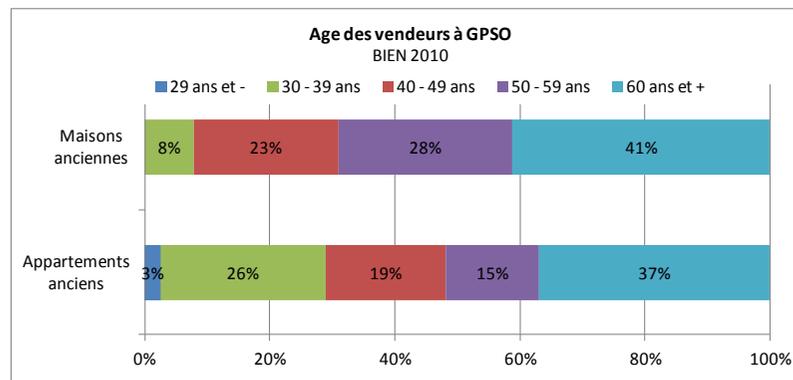


Les plus de 60 ans représentent environ 40% des vendeurs, sans doute des personnes qui quittent la région parisienne en abordant la retraite.

En moyenne, un ménage revend son logement après 6 ans de détention pour un appartement et 7 ans pour une maison.

La rotation est particulièrement élevée pour les appartements à Boulogne-Billancourt, où les ménages restent en moyenne 5,4 années dans leur logement avant de le revendre.

Les ménages restent à l'inverse plus longtemps à Sèvres et Ville d'Avray (durée de détention moyenne de 7 ans pour les appartements et près de 10 ans pour les maisons).



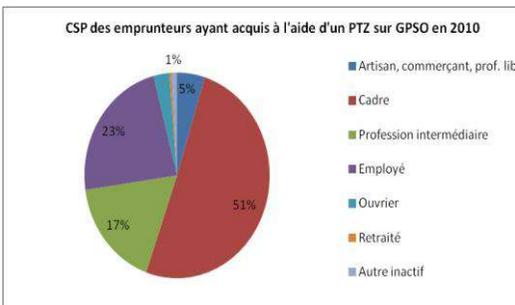
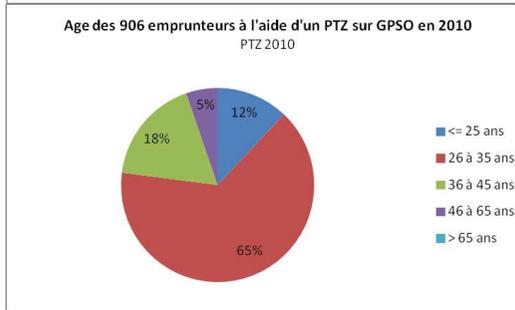
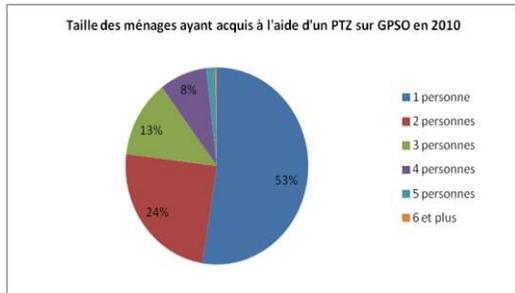
● Les ménages doivent s'éloigner de Paris pour acquérir un appartement

Sur le marché des appartements anciens, environ la moitié des acquéreurs restent sur la commune où ils habitaient déjà.

Si 10% réussissent à acheter à Paris, ils sont plus nombreux à s'orienter vers une autre commune du département (environ 1/3) et la grande couronne.

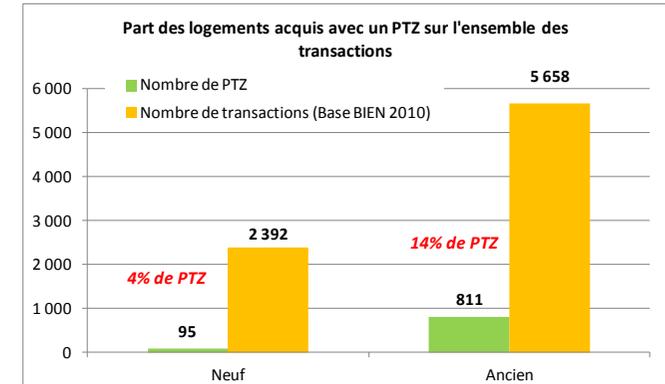
Le marché des maisons individuelles est beaucoup plus tourné vers la grande couronne, où l'offre est plus disponible. Parmi les ménages qui habitaient GPSO et qui ont acquis une maison, près de la moitié se sont installés en grande couronne, un quart dans le reste du département. Environ 20% ont trouvé une maison dans la commune où ils résidaient déjà. On peut noter à Vanves la part de 19% d'acquéreurs en petite couronne, qui peut probablement s'expliquer par l'importance de l'offre mise en marché en neuf dans les communes proches (Montrouge et Châtillon).

3.7. Seulement 906 PTZ mobilisés par des acquéreurs en 2010



En 2010, 906 logements ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ, dont 95 logements neufs et 811 logements anciens. Rapporté au nombre de transactions enregistrées en 2010 par les notaires, cela indique que le PTZ – Prêt à Taux Zéro destiné à aider les primo-accédants - concerne environ 4% du marché des logements neufs et 14% du marché de l'ancien.

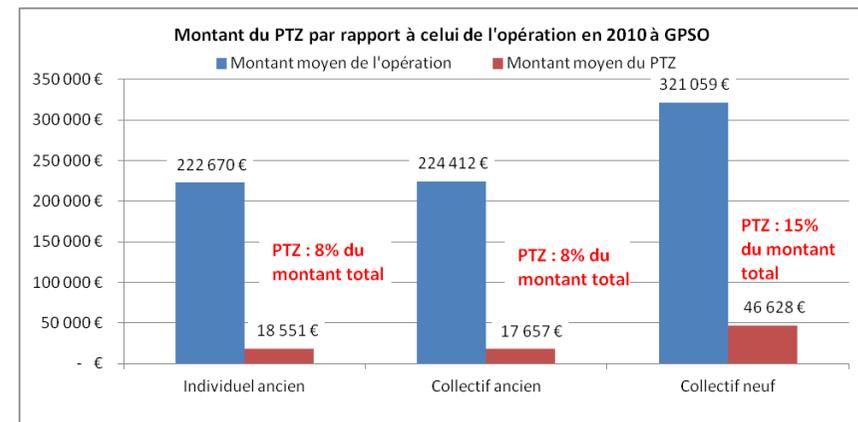
Les ménages qui bénéficient d'un PTZ sont surtout des petits ménages, jeunes et aisés. Parmi les 906 acquéreurs à l'aide d'un PTZ, on compte 77% de moins de 35 ans. Les cadres sont très représentés (51% des acquéreurs), de même que les petits ménages d'une seule personne (53%)



Les logements acquis à l'aide d'un PTZ sont surtout des appartements, avec 801 PTZ en collectif et 105 PTZ en individuel.

Pour les appartements anciens, le montant du PTZ s'élève en moyenne à 17 650 €, soit environ 8% du montant total de l'opération.

Le PTZ est plus élevé en neuf. D'un montant moyen de 46 600 €, il représente environ 15% du montant global de l'opération sur ce segment de marché.



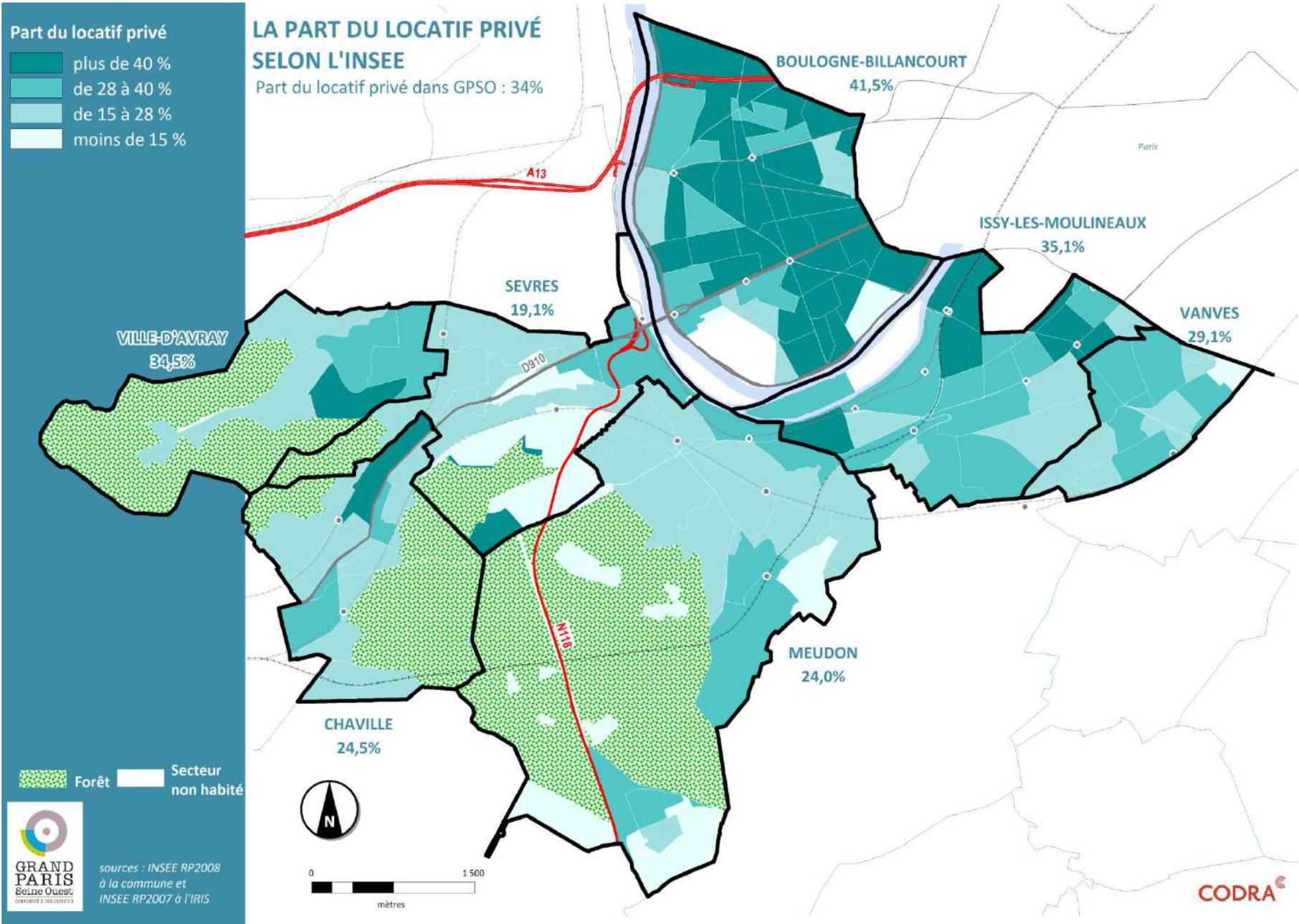
Enjeux pour le PLH :

Il est donc clairement lisible que cet accompagnement financier à l'accession dite intermédiaire est peu mobilisé sur le territoire de GPSO, non pas faute de désir d'accéder mais par incapacité à faire correspondre les produits et les ressources des ménages.

A noter en outre que la mobilisation d'un PTZ pour accéder dans l'ancien a pris fin le 1^{er} janvier 2012. Cette opportunité d'accueillir des ménages intermédiaires en accession sera d'autant réduite.

Favoriser une accession plus abordable est déjà une préoccupation des élus du territoire qu'il faudra développer.





[4] Le marché du locatif privé est bien représenté

4.1. Près de 47 000 locataires du parc privé, soit un tiers des résidences principales

	Locataires du privé	Part sur l'ensemble des résidences principales
Boulogne-B.	22 842	41%
Chaville	1 966	25%
Issy-les-M.	10 265	35%
Meudon	4 620	24%
Sèvres	1 826	19%
Vanves	3 636	29%
Ville-d'Avray	1 573	35%
GPSO	46 727	34%

SOURCE : INSEE 2008

Sur l'ensemble de GPSO, les locataires du privé représentent environ un tiers des ménages, soit une part beaucoup plus élevée qu'à l'échelle régionale (27,3%), et départementale (30%).

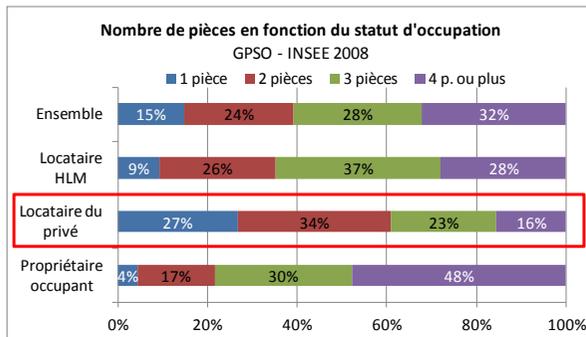
Le parc locatif privé est particulièrement important dans les communes limitrophes de Paris. Il représente 41% des logements à Boulogne-Billancourt et 35% à Issy-les-Moulineaux.

La situation de Ville d'Avray est spécifique avec une offre également importante (35% du parc), liée au patrimoine de Gecina qui dispose d'un parc de 711 logements sur la commune.

Dans les autres communes, il représente environ 25% du parc des résidences principales.

La part des locataires du privé est en baisse depuis 1999 (moins 4 points à l'échelle de l'agglomération), au bénéfice de la part des propriétaires occupants.

Ce constat est probablement à mettre en relation avec l'augmentation des prix de l'immobilier qui rend moins favorable les investissements défiscalisés notamment. Toutefois, le nombre des logements locatifs n'a pas diminué et constitue une capacité d'accueil d'autant plus importante que les remises sur le marché sont plus fréquentes.



● *Un patrimoine diversifié mais dominé par les petites surfaces*

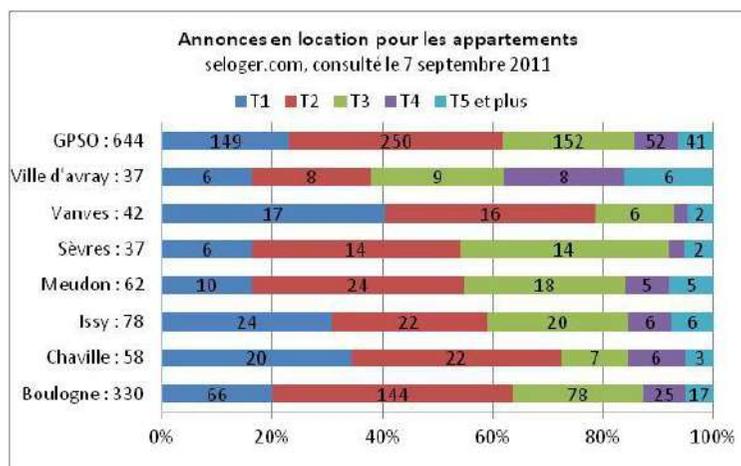
Les petites typologies sont bien plus représentées dans le parc locatif privé que dans l'ensemble du parc de logements. Le parc locatif privé compte 27% de studios et 34% de deux pièces. Dans les communes limitrophes de Paris, les petites typologies sont particulièrement nombreuses. Il y a plus de 64% de T1-T2 à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves.

● *Un parc parfois moins valorisé en termes de confort*

Selon l'INSEE, en 2008, l'agglomération compte 6 241 logements sans baignoire ni douche dans une pièce réservée, ce qui représente environ 4,5% de l'ensemble des résidences principales. Ces logements qualifiés statistiquement comme inconfortables sont surtout présents dans le parc locatif privé, où ils représentent 6% des logements. Il y a 2 507 logements sans salle de bain dans les logements privés loués vides, et 917 logements sans salle de bain dans les logements loués meublés.



4.2. Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements



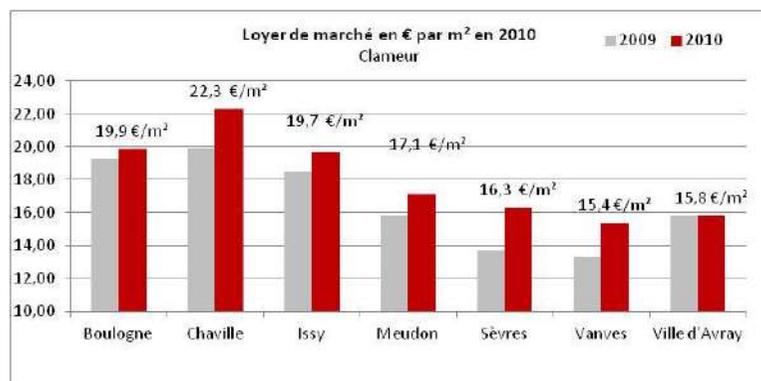
La rotation est estimée à environ 25% selon Clameur, ce qui veut dire que plus de 11 000 logements changeraient d'occupant chaque année. Cette rotation est très élevée et contribue à expliquer les évolutions démographiques et les renouvellements de population.

D'ailleurs, l'activité immobilière apparaît très dynamique au regard des annonces pour des offres locatives.

La consultation en instantané du site « seloger.com » à la rentrée 2011 a indiqué 644 offres de logements disponibles à la location. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les typologies à la location sont assez diversifiées. Mais les T1 et T2 représentent près des 2/3 des possibilités :

- 23% d'annonces pour des T1
- 39% d'annonces pour des T2
- 24% d'annonces pour des T3
- 8% d'annonces pour des T4
- 6% d'annonces pour des T5/6

4.3. Des prix élevés et en nette augmentation entre 2009 et 2010



● Selon Clameur, des loyers échelonnés entre 15€ et 22€ par m² selon les communes

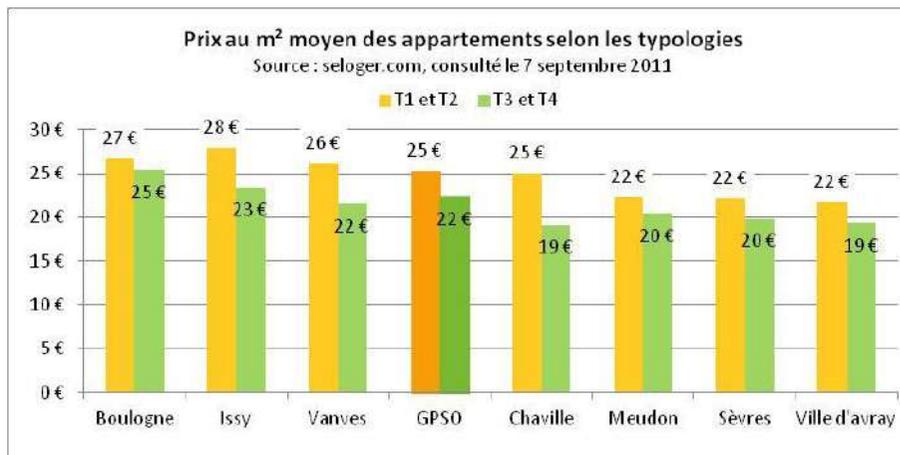
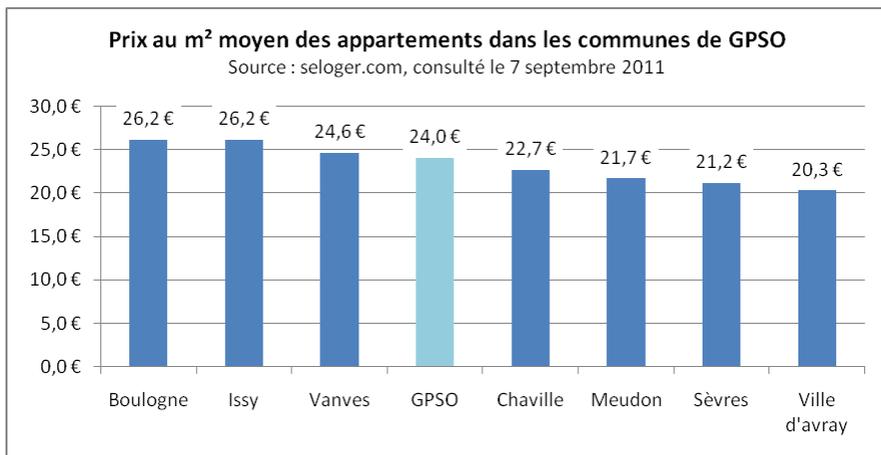
Du fait de la proximité de Paris et de l'attractivité du territoire, les prix en locatif privé sont très élevés, ce qui en fait un parc difficilement accessible pour des revenus contraints.

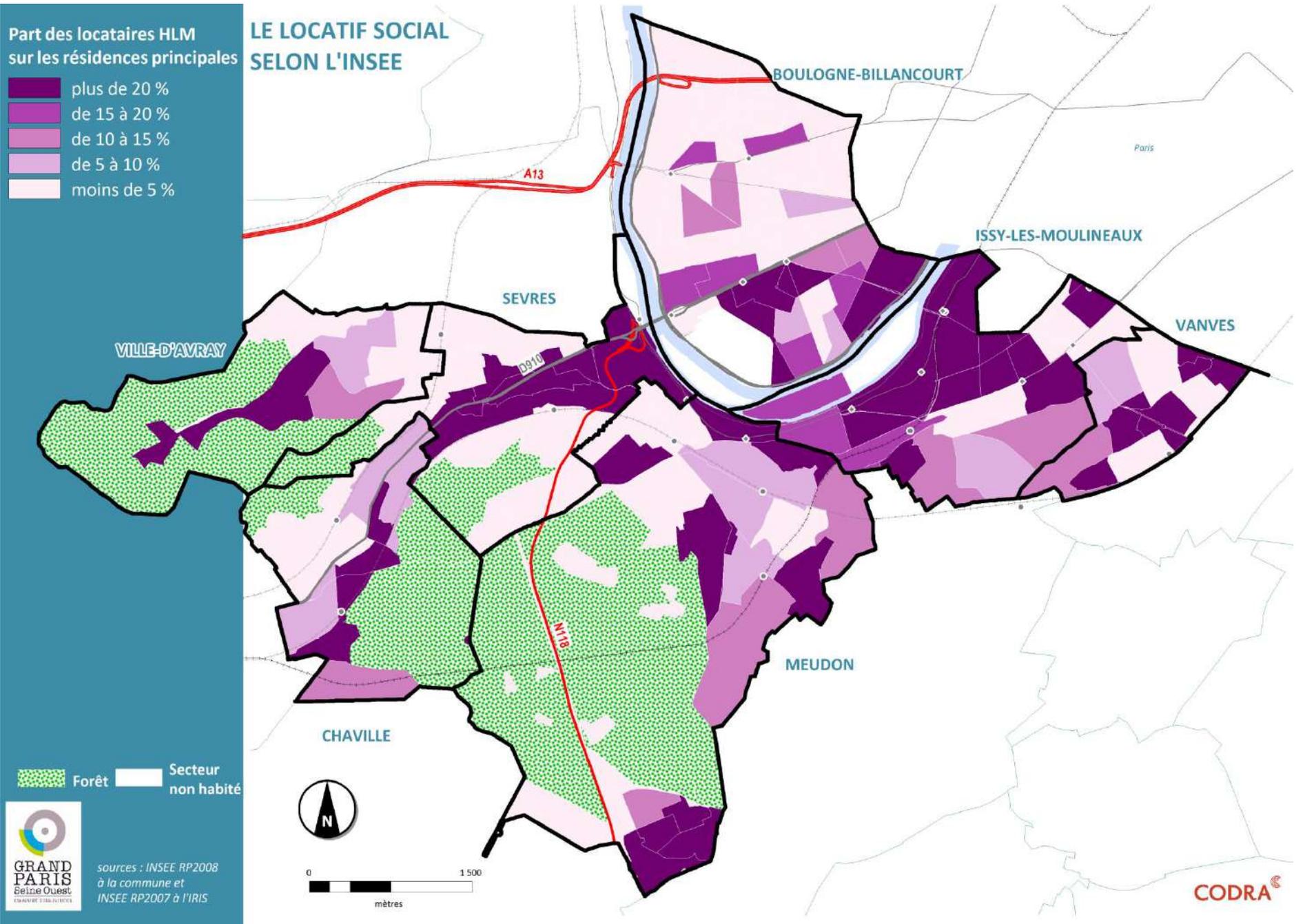
Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux ont logiquement un prix moyen élevé, d'autant plus que le parc comporte un grand nombre de petites typologies, dont le prix moyen à la location est plus élevé. Chaville se démarque également, mais c'est sans doute davantage la rareté qui fait le prix.

● **Le prix au m² moyen à la relocation avoisine 24 €.**

Il monte jusqu'à 27 € - 28 € du m² pour un petit logement à Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux. Assez classiquement, les offres les plus disponibles concernent les petits logements, où la rotation est plus élevée. Cela est particulièrement vrai à Vanves, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, où plus des deux tiers des annonces recensées concernent des T1 et T2.

Ainsi, en moyenne sur GPSO, il faut compter près de 680 € pour un studio, 1 000 € pour un T2, 1 500 € pour un T3 et 2 000 € pour un T4. Ces prix élevés rendent très difficiles les possibilités de logements des ménages aux revenus modestes et même intermédiaires.





5.1. 27 618 logements sociaux selon le décompte SRU 2011, soit 19,55% des résidences principales

SRU 2011	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux
Boulogne-Billancourt	7 529	13,44%
Chaville	1 923	22,55%
Issy-les-Moulineaux	7 214	24,20%
Meudon	5 267	26,50%
Sèvres	2 302	24,03%
Vanves	2 983	23,55%
Ville-d'Avray	400	8,46%
GPSO	27 618	19,55%

SOURCE : DECOMPTE SRU 2011

Actualisation SRU 2012	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux
Boulogne-Billancourt	7 757	13,68%
Chaville	2 028	23,16%
Issy-les-Moulineaux	7 212	24,13%
Meudon	5 321	26,77%
Sèvres	2 302	23,51%*
Vanves	2 983	23,66%
Ville-d'Avray	509	10,50%
GPSO	28 112	19,73%

SOURCE : DECOMPTE SRU 2012

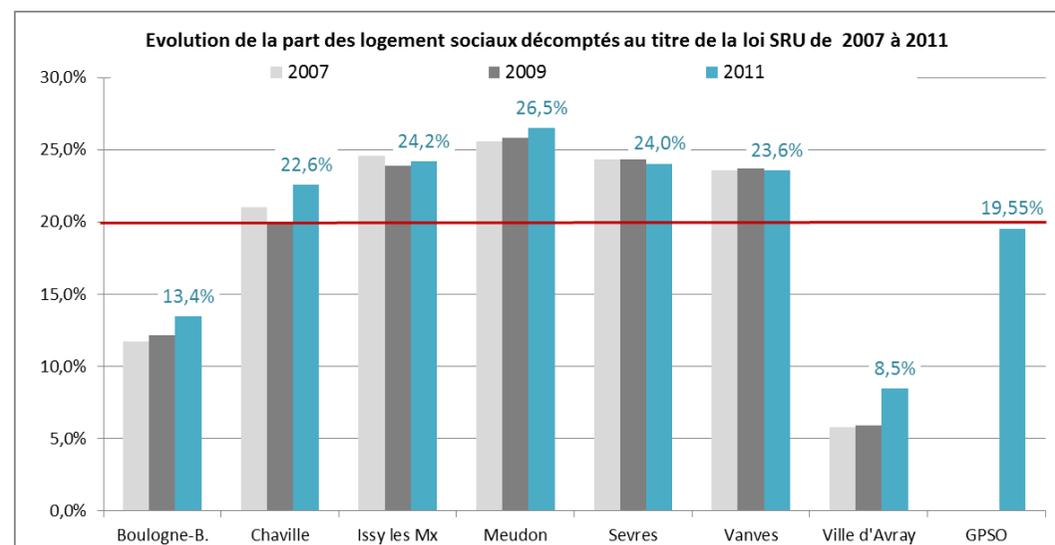
*chiffre à confirmer

Cinq communes de GPSO ont un taux de logement social compris entre 20% et 26% des résidences principales. Deux communes sont en situation de rattrapage par rapport à la loi SRU : Boulogne-Billancourt (13,44%) et Ville d'Avray (8,46%).

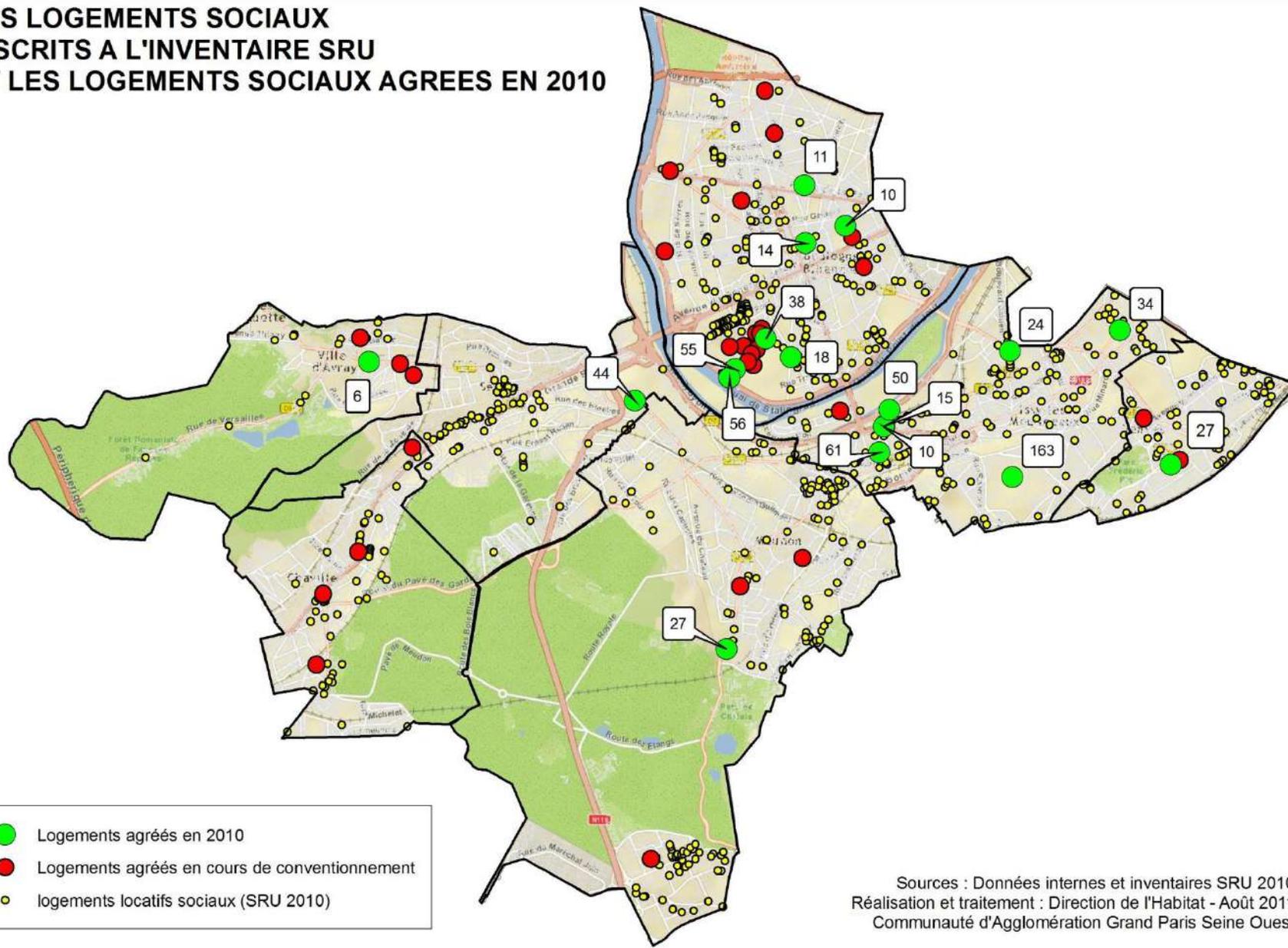
L'offre locative sociale connaît une augmentation régulière, toutes les communes fournissant des efforts importants pour maintenir ou accroître leur taux en développant l'offre, dans un contexte de marché pourtant difficile.

A Boulogne-Billancourt, le rattrapage se fait notamment dans le cadre de l'important projet d'aménagement de la ZAC Seguin-Rives de Seine. Au total, près de 1 800 logements sociaux seront livrés sur cette ZAC, soit un tiers de l'ensemble des programmes de logements. Des efforts sont également réalisés pour rééquilibrer la répartition géographique des logements sociaux, notamment dans les quartiers situés au Nord de la ville qui en sont peu pourvus. En 2010, 35 logements (trois adresses) ont été agréés dans ces quartiers, dans le cadre d'acquisitions sans travaux par des bailleurs sociaux.

A Ville d'Avray, le taux de logement social est passé à 8,46% en 2011 contre 5,89% en 2010, avec la mise en service de 118 logements sociaux. Cette hausse devrait se poursuivre aux prochains décomptes SRU, pour passer à environ 10% du parc de résidences principales.

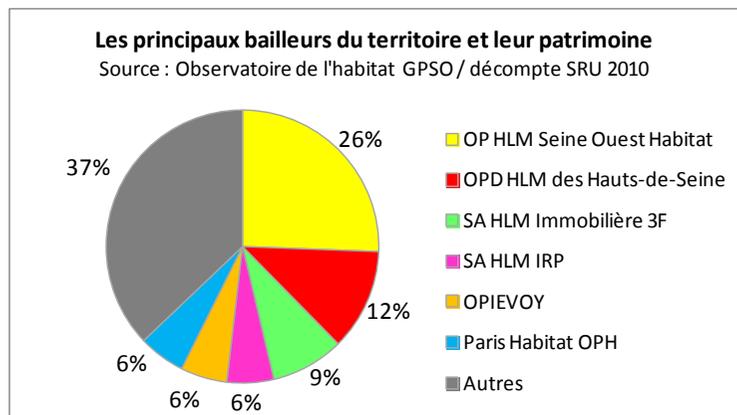


LES LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS A L'INVENTAIRE SRU ET LES LOGEMENTS SOCIAUX AGREES EN 2010



Sources : Données internes et inventaires SRU 2010
Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat - Août 2011
Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest

5.2. 19 bailleurs gèrent au moins 300 logements



On compte au total 71 bailleurs de logements conventionnés présents sur le territoire de l'agglomération.

Quelques bailleurs sont des partenaires réguliers des communes et notamment l'OPH intercommunal Seine Ouest Habitat qui est le bailleur le plus important, avec plus de 7 000 logements gérés, soit un quart du parc social de l'agglomération.

Les principaux bailleurs sont ensuite l'office départemental (3 200 logements gérés) et I3F (2 300 logements). Les bailleurs IRP, Opievoy et Paris Habitat gèrent chacun environ 1 500 logements sur GPSO.

	Boulogne- Billancourt	Chaville	Issy-les-Moulineaux	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville d'Avray
Nombre total de logements sociaux	7 246	1 661	7 178	5 180	2 302	2 977	282
Principaux bailleurs par commune	OPH 92 (1 653) Paris Habitat (1 483) Seine Ouest H. (971) I3F (674)	Opievoy (974) I3F (120) OPH 92 (114) Espace Habitat Construction(82)	Seine Ouest H. (3 612) Aximo (571) OPH 92 (496) Efidis (321)	Seine Ouest H. (2 281) IRP (1 431) OPH 92 (273) Logis Transport (218)	I3F (902 logements) Semi-Sèvres (522) Opievoy (416) Efidis (159)	Logement francilien (1 064) OPH 92 (687) Toit et Joie (219) Batigère (190)	I3F (166) Efidis (94) Alva (12) Batigère (5)

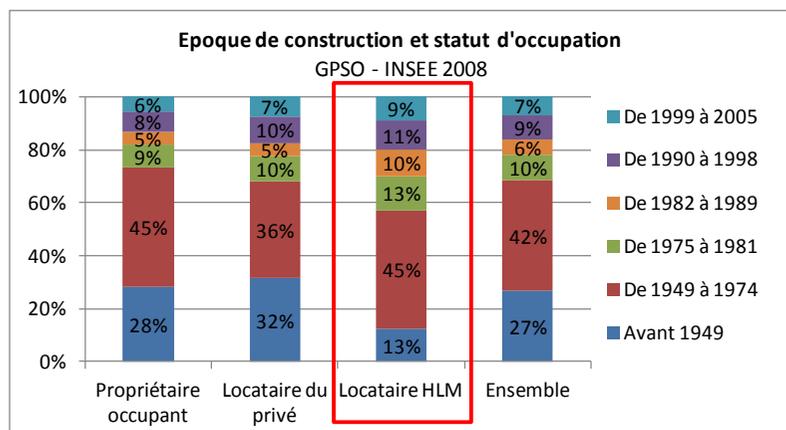
SOURCE : DECOMPTE SRU 2010

Le tableau ci-dessus donne un aperçu de la présence plus ou moins forte des principaux bailleurs, une géographie des acteurs qui est à prendre en compte dans la mise en œuvre des politiques locales

- Seine Ouest Habitat est le principal bailleur d'Issy-les-Moulineaux (plus de 3 600 logements) et de Meudon (2 280 logements), ce qui représente près de la moitié du parc social pour ces deux villes.
- I3F est le principal bailleur social de Sèvres et Ville d'Avray.
- IRP est surtout présent à Meudon, deuxième bailleur de la ville.
- L'Opievoy est le premier bailleur de Chaville, également présent sur la ville de Sèvres qui dispose d'un patrimoine via la SEMI-Sèvres.
- Enfin à Vanves, c'est Logement Francilien qui est le plus représenté, alors qu'il est plus rare dans les autres communes..



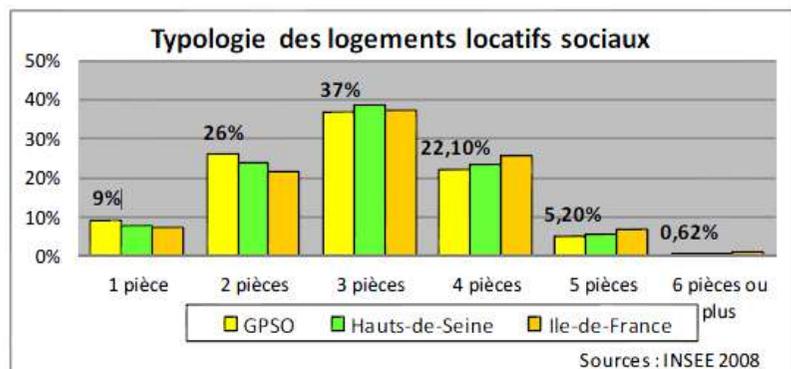
5.3. Les principales caractéristiques du parc locatif social



● *Un patrimoine plutôt récent et une permanence des développements de l'offre*

Le parc social est globalement plus récent que le parc de logements privés du territoire. 43% du parc social a été construit après 1975, contre 32% pour l'ensemble des logements de l'agglomération. Le parc social continue son développement, avec près de 20% du parc construit depuis 1990. Cette part est plus élevée que dans les Hauts-de-Seine (17%), et qu'en moyenne régionale (14%).

D'après l'Observatoire de l'habitat de GPSO, cette moyenne cache d'importantes disparités entre les villes. En effet, Boulogne-Billancourt et Vanves se caractérisent par l'ancienneté de leur parc de logement social puisque respectivement 27% et 16% de leur parc ont été construits avant 1949. A Meudon, 81% des logements sociaux ont été construits avant 1975. Issy-les-Moulineaux et Chaville présentent des parcs plus récents : respectivement 17% et 13% de leurs logements sociaux ont été achevés entre 1999 et 2005.



SOURCE : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT GPSO / 2010

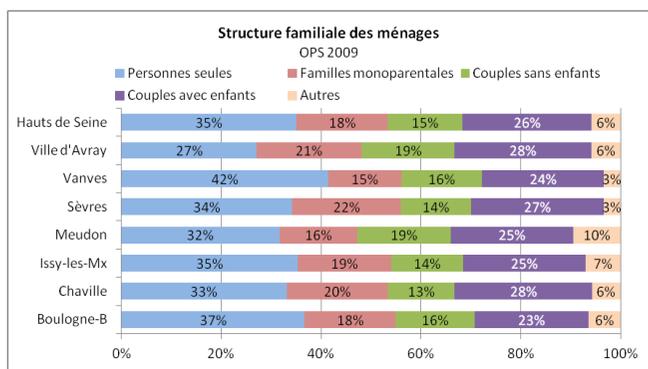
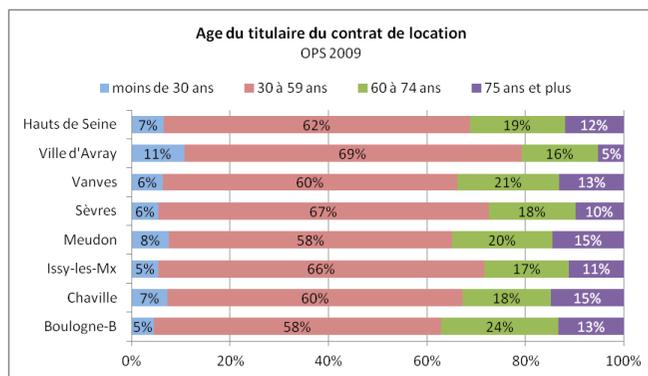
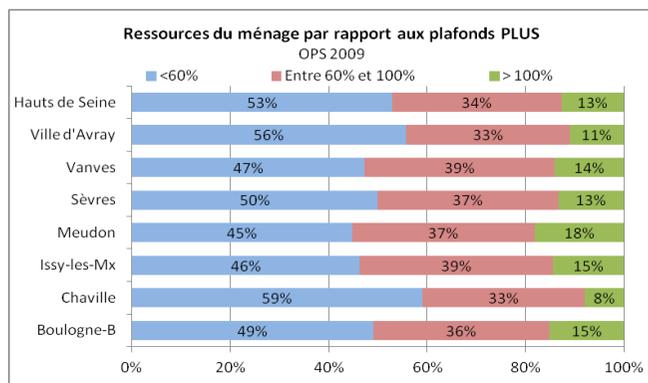
● *Des typologies diversifiées pour une structure de parc équilibrée dans l'ensemble*

Le parc social de l'agglomération compte un tiers de petits logements (T1 ou T2), 37% de T3 et 28% de grands logements de T4 ou plus. Les logements sont globalement plus grands que dans le parc locatif privé, qui compte 61% de T1 et T2.

Toutefois, comparé aux données départementales et régionales, le parc social de GPSO compte une part assez élevée de petits logements. Les T1 et T2 représentent 35% du parc de GPSO, alors qu'ils ne représentent que 29% du parc à l'échelle de l'Ile-de-France.

A l'inverse, GPSO compte moins de grands logements (28%), qu'en moyenne dans la Région (34%)

5.4. L'occupation du parc social



L'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS) permet d'avoir des éléments statistiques sur le profil des ménages occupant le parc social.

Les ménages aux revenus très modestes (inférieurs à 60% des plafonds PLUS) représentent la moitié des occupants du parc social de l'agglomération. A Chaville et Ville d'Avray, la part de ces ménages est plus élevée (59% à Chaville et 56% à Ville d'Avray).

Les ménages aux ressources supérieures aux plafonds PLUS représentent environ 15% des occupants du parc social à Vanves, Sèvres, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt. Ils sont plus nombreux à Meudon (18%).

Les personnes âgées sont plus nombreuses dans le parc social. Les plus de 60 ans représentent environ un tiers des occupants du parc social, alors qu'ils représentent 20% de l'ensemble de la population. Les plus de 60 ans sont particulièrement nombreux à Boulogne-Billancourt (37% des occupants). C'est une préoccupation pour les bailleurs qui doivent ajuster leur offre à la capacité d'autonomie des occupants qui vieillissent.

A l'inverse, les jeunes sont sous-représentés dans le parc social. Les locataires de moins de 30 ans représentent environ 6% des titulaires de contrat de location. La faible rotation conjuguée à une demande extrêmement élevée de ce public expliquent ce résultat et témoignent clairement d'un réel besoin dont la satisfaction reste à améliorer.

Les familles monoparentales sont beaucoup plus nombreuses dans le parc social. Ces ménages représentent environ 20% des occupants du parc social, alors qu'ils ne représentent que 9% de l'ensemble des ménages quel que soit le type de logements (INSEE 2008). Il apparaît clairement que le besoin de trouver un logement adapté à des ressources souvent divisées de moitié à l'occasion des divorces et séparations fait apparaître le parc social comme un recours précieux.

Les personnes seules représentent environ un tiers des occupants du parc social. Elles sont particulièrement nombreuses à Vanves, où 42% des occupants du parc social sont des personnes isolées. C'est une tendance forte des évolutions socio-démographiques à l'œuvre en France et probablement un enjeu des politiques locales de l'habitat de demain.



5.5. Le fonctionnement du parc social

● Un taux de rotation très faible

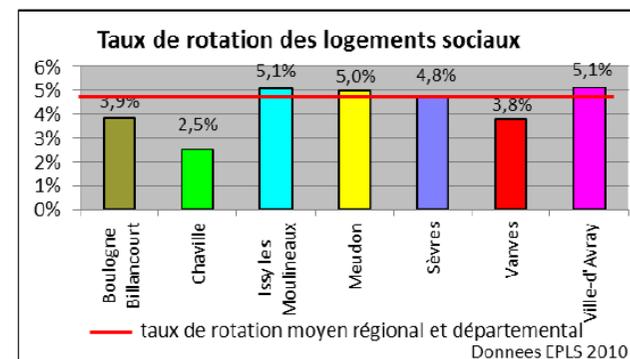
	Nombre d'emménagements en 2010
Boulogne-B.	267
Chaville	49
Issy	379
Meudon	248
Sèvres	120
Vanves	112
Ville-d'Avray	14
GPSO	1 189

SOURCE: EPLS 2010

En 2010, le taux de rotation ⁽¹⁾ dans le parc locatif social est de **4,41%** pour l'ensemble du territoire de GPSO, soit un taux légèrement inférieur aux moyennes régionales (4,84%) et départementales (4,78%). La rotation est donc très faible, un millier de logements se libèrent chaque année, ce qui explique les délais d'attente très longs pour obtenir un logement social. Les mouvements sont beaucoup moins importants que dans le parc locatif privé de GPSO.

C'est l'indicateur de tension du marché, il est probablement à l'étiage.

En 2010, 1 189 nouveaux ménages ont pu emménager dans le parc social de l'agglomération.

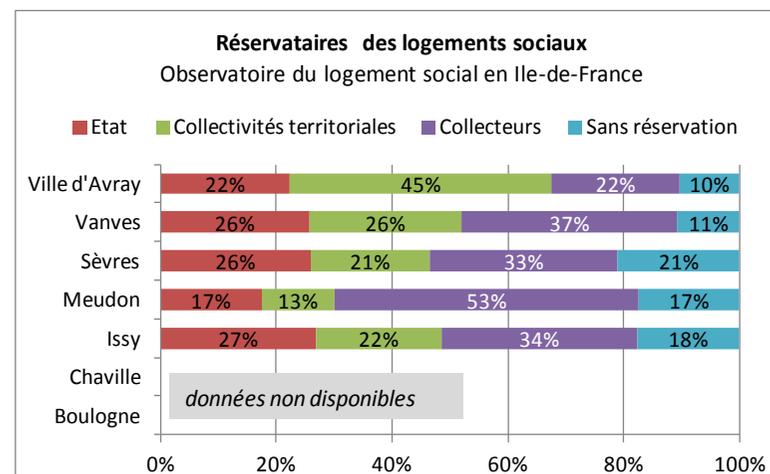


● Des droits de réservation variables selon les communes

Les données de l'Observatoire du logement social de l'Etat permettent de connaître les différents réservataires des logements sociaux par commune. Les données pour Boulogne-Billancourt et Chaville ne sont pas disponibles, les données recueillies n'étant pas suffisamment représentatives (moins de 65% de taux de réponse).

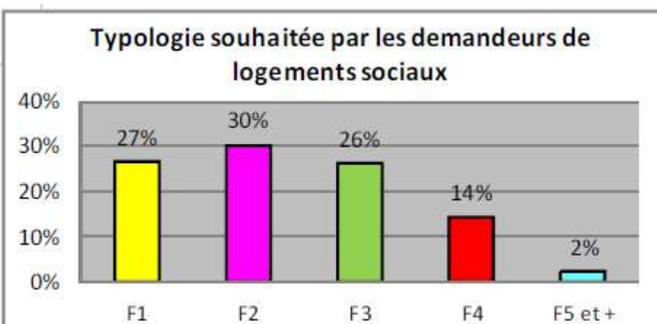
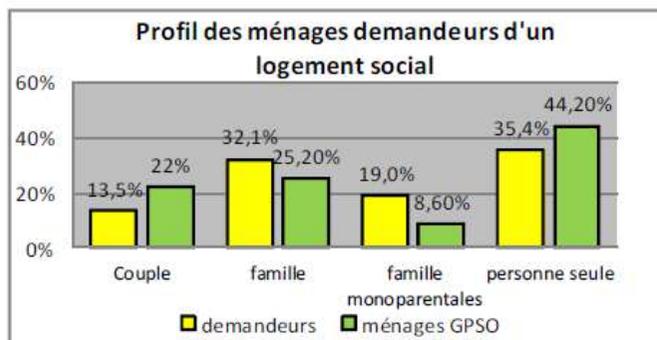
La question des réservations et des contingents est évidemment très importante et fait l'objet de toutes les attentions dans les communes, qui bénéficient cependant de la délégation du contingent préfectoral.

La mise en œuvre du DALO remet cette question au premier plan, depuis que les collecteurs du 1% sont également soumis à l'obligation de relogement. La nécessité d'un travail partenarial est vivement pointée.



⁽¹⁾ Source : Observatoire de l'habitat de GPSO

5.6. 8 454 demandeurs d'un logement social recensés auprès des villes au 31 décembre 2010



A compter du 31 mars 2011, la réforme de l'enregistrement du numéro unique a été rendue opérationnelle sur l'ensemble du territoire français. Ce dispositif vise à simplifier les démarches des demandeurs qui n'auront désormais qu'un seul enregistrement à effectuer même s'ils ciblent plusieurs communes dans leur demande de logement social. Ainsi, les demandeurs peuvent sélectionner jusqu'à 5 communes dans leur dossier d'inscription. Cet enregistrement à choix multiples contribue à augmenter le nombre de demandeurs et par ailleurs rend peu exploitable les données à l'échelle de la Communauté d'agglomération : un même demandeur peut être comptabilisé jusqu'à 5 fois s'il a inscrit dans ses choix 5 des villes de la Communauté d'agglomération.

La DRILH travaille actuellement à la mise en œuvre d'une méthodologie visant à permettre la comptabilisation sans multiple comptes du nombre de demandeurs à l'échelle des villes, intercommunalités, départements et régions.

Dans l'attente de données cohérentes, l'analyse de la demande de logement a été réalisée sur la base des informations fournies par les services logement des villes. Au 31 décembre 2010, il y avait 8 454 demandeurs d'un logement social recensés auprès des villes (source : Observatoire de l'habitat de GPSO).

Les demandeurs sont surtout des petits ménages. Les personnes seules représentent 35% de l'ensemble de demandeurs. Les familles monoparentales sont surreprésentées par rapport à l'ensemble de la population, puisqu'elles représentent 19% des demandeurs contre 9% de l'ensemble de la population. Ces profils de ménage expliquent que les petits logements soient les plus demandés. 30% des demandeurs souhaitent un F2, 27% un F1 et 26% un F3. Les grands logements sont peu demandés, avec seulement 16% des demandeurs qui souhaitent un F4 ou plus.

Enjeux pour le PLH :

GPSO est un territoire où le parc locatif social est bien présent et en situation de développement, avec les efforts constants des villes et de l'agglomération pour favoriser la mixité sociale et urbaine.

Néanmoins, face à la pression francilienne et du fait d'une attractivité également perceptible pour le parc locatif social de ce territoire, le rapport/offre demande est extrêmement tendu.

La poursuite du développement de l'offre locative sociale est un enjeu pointé dans les PLH antérieurs, qu'il s'agira de prolonger dans les futurs développements. La réponse au logement des actifs du territoire constitue un enjeu primordial à faire valoir dans les développements d'offres nouvelle, dans une large palette allant du PLAi au PLS.





Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat

[1] Les PLU affichent les ambitions globales

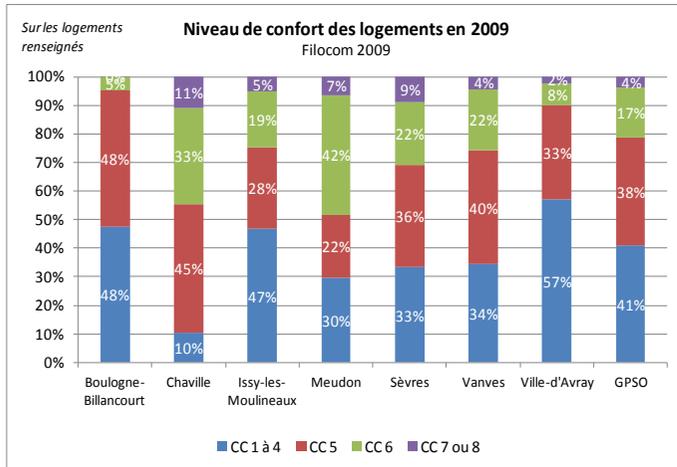
	Date d'approbation du PLU	Objectif démographique envisagé	Objectif en terme de logements sociaux	ZAC actives ou principaux projets d'aménagement	Mesures prises favorables à la production de logements aidés
Boulogne-Billancourt	Approuvé en 2004, en cours de révision générale	Concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la Ville est une croissance modérée.	Les objectifs de réalisation de logements sociaux tendent à rapprocher le stock de logements aidés de 20% du parc total de logements	- ZAC Seguin-Rives de Seine (10% du territoire de la Ville)	- Stationnement : mesures plus favorables pour les logements sociaux (entre 0,7 et 1 place requise par logement aidé en fonction des zones) - Un tiers de logements sociaux imposés dans la ZAC Seguin-Rives de Seine - Trois emplacements réservés pour du logement social, correspondant à un total d'environ 460 logements
Chaville	5 avril 2012	Stabiliser la population autour de 20 000 habitants en 2020.	Maintenir la proportion de logements locatifs aidés autour de 20% à 25%	- ZAC du Centre-ville - OAP logements à l'Atrium	- 25% de logements locatifs sociaux dans tout programme supérieur à 3 200 m ² ou 40 logements - 33% de T1 et T2 dans tout programme de plus de 1 600 m ²
Issy-les-Moulineaux	8 décembre 2005		Conserver les 25% de logements à caractère social dans le parc communal	- ZAC Corentin - ZAC Centre-Ville - ZAC Bords de Seine - ZAC des Chartreux - Fort d'Issy - ZAC du Pont d'Issy	- Stationnement : mesures plus favorables pour les logements sociaux (0,5 place par studio et une place pour les autres logements) que pour l'accession (1 place pour T1/T2, 1,5 places pour T3/T4 et 2 places pour T6 et plus)



	Date d'approbation du PLU	Objectif démographique envisagé	Objectif en terme de logements sociaux	ZAC actives ou principaux projets d'aménagement	Mesures prises favorables à la production de logements aidés
Meudon	13 avril 2010	Après une baisse constante de la population depuis 1975, l'objectif est de poursuivre la création de logements, afin de stabiliser la population entre 45 000 et 46 000 habitants et de retrouver le niveau de population de 1990	Conserver un taux moyen de 25% de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Site de l'ONERA - Secteur Rodin - Pointe de Trivaux - Meudon sur Seine 	<ul style="list-style-type: none"> - Majoration de 20% du COS pour les projets respectant des critères de performances énergétiques - Dépassement de COS de 50% pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans un secteur de Meudon-sur-Seine (5-11 route de Vaugirard)
Sèvres	10 mai 2007	Maintenir la population au niveau de 2005, autour de 22 000 habitants (...) ceci implique la construction d'environ 40 logements par an	Maintenir son parc de logement social autour de 25% du parc total de résidences principales	Développement de l'habitat au plus près des pôles d'animation de la commune (centre-ville, gares, berges de Seine)	<ul style="list-style-type: none"> - Majoration de 20% du COS pour les constructions représentant un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation - Majoration de 50% du COS en zone UR pour les programmes de logements locatifs sociaux
Vanves	22 juin 2011	Maintenir, voire augmenter la population	Favoriser la mixité sociale, avec la création de logements sociaux		<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs de mixité sociale dans la zone regroupant les axes structurants et les pôles de centralité (UAb), pour toute opération de logement de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 25% minimum des logements ou de la surface de plancher devront être affectés à des logements aidés - Dépassement de COS de 20% pour du logement social - Stationnement : la norme minimale de 1 place par logement est ramenée à 0,5 place par logement pour les logements locatifs ou en accession bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat
Ville-d'Avray	PLU en cours d'élaboration (arrêté en juin 2013)	Accompagner une évolution modérée de la population	Améliorer la mixité sociale en poursuivant la production de logements sociaux		<ul style="list-style-type: none"> - 13 emplacements réservés pour la réalisation de logements, dont au moins 50% devront être des locatifs sociaux - Dans toutes les zones urbaines résidentielles, au moins 30% de logements sociaux dans tout programme d'au moins 6 logements ou 400 m² de surface de plancher - Stationnement : mesures plus favorables pour les logements locatifs sociaux (1 place par logement)

[2] Les dispositifs d'amélioration du parc de logement

2.1. En préalable, les caractéristiques de confort du parc de logements



Les difficultés de révision des bases cadastrales amènent à prendre avec précaution ces données qui ne sont pas homogènes sur l'ensemble des communes et dépendent des volontés d'actualisation pour des raisons fiscales. Avec 4% de logements en classement cadastral 7 ou 8, l'agglomération compte peu de logements inconfortables.

La répartition du parc par classement cadastral est très différente selon les communes. Chaville, et dans une moindre mesure Meudon et Sèvres, comptent très peu de logements classés en classement cadastral 1 à 5, mais une part importante de logements classés 6. A l'inverse, Boulogne-Billancourt et Ville d'Avray comptent une part très importante de logements classés 1 à 5, et peu de logements en classement cadastral 6.

● 2 706 logements potentiellement indignes

Le croisement de données statistiques entre l'état de confort des logements et les revenus des ménages permet d'identifier le parc privé potentiellement indigne (PPPI).

En 2009, l'agglomération compte 2 706 logements potentiellement indignes, ce qui représente environ 2,4% du parc total des résidences principales privées. Les logements potentiellement indignes sont majoritairement représentés dans le parc locatif privé.

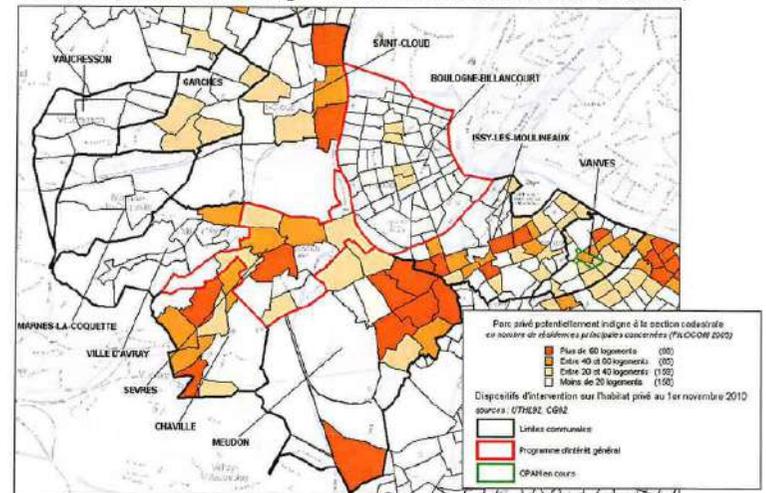
Le nombre de PPPI a diminué depuis 2003 de 343 logements. Cette baisse devrait se poursuivre avec les actions programmées d'amélioration de l'habitat mises en place ou prévues sur l'ensemble des communes de l'agglomération (cf infra).

La part du PPPI est plus élevée à Issy-les-Moulineaux et Meudon, où elle concerne plus de 4% des résidences privées.

	Nombre de PPPI 2003	Nombre de PPPI 2009	Part du PPPI dans l'ensemble des résidences principales privées
Boulogne-B	350	274	0,58%
Chaville	302	235	3,58%
Issy-les-Mx	1088	933	4,37%
Meudon	608	626	4,38%
Sèvres	235	218	3,00%
Vanves	415	367	3,55%
Ville d'Avray	51	53	1,28%
GPSO	3 049	2 706	2,43%

SOURCE : FILOCOM 2009

Parc privé potentiellement indigne à la section cadastrale en 2007 (Source : ANAH)



SOURCE : PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT POUR LE PLH

2.2. Opération Habitat Qualité à Boulogne-Billancourt et Sèvres (ex-Val de Seine)

A l'issue de l'élaboration du PLH de Val de Seine, une étude pré-opérationnelle a été conduite par le PACT 92. Cette étude a conduit à identifier 79 immeubles comptant 950 logements, retenus comme prioritaires pour une intervention de l'agglomération.

Au regard des difficultés et dysfonctionnements répertoriés, un dispositif d'amélioration de l'habitat a été mis en place, qui permet d'adapter les moyens à la situation de chaque immeuble identifié. L'animation de ce dispositif, intitulé « Opération Habitat Qualité » (OHQ), a été confiée à Urbanis, pour une durée de 6 ans (avril 2010 à mars 2016).

L'Opération Habitat Qualité comprend trois volets et trois dispositifs :

- **un Programme d'Intérêt Général (PIG) de « lutte contre l'habitat dégradé » (53 adresses)**

destiné à traiter les monopropriétés, les hôtels meublés et les copropriétés en voie de dégradation, dans une optique incitative (dispositif existant avec l'OHQ, convention signée le 28 décembre 2009)

- **une OPAH « Copropriété » (10 copropriétés)**

à destination des copropriétés cumulant des difficultés techniques, financières, d'occupation et de fonctionnement

- **un Plan de sauvegarde (une adresse)**

devant répondre aux problèmes spécifiques d'une copropriété déqualifiée

Après un an et demi d'opération, un avancement régulier prolongeant le travail initié en première année sur la réalisation des diagnostics et la mise en œuvre des stratégies préconisées est constaté. Les résultats concrets déjà enregistrés sont conformes à l'avancée d'une opération prévue sur 6 années.

Il est constaté que le potentiel de l'opération est concentré sur un volume d'adresses inférieur aux prévisions de l'étude pré opérationnelle, ce qui appelle à être compensé par un renouvellement important du stock initial des immeubles concernés par l'OHQ.

Au 30 septembre 2011,

- 57 diagnostics d'immeubles ont été réalisés ;
- 14 immeubles ont été labellisés par l'Anah comme copropriété dégradée ;
- 4 immeubles ont été labellisés par la Région comme copropriété en difficulté ;
- 5 immeubles ont réalisé près de 300 000 € HT de travaux ;
- 4 immeubles ont décidé de réaliser plus de 850 000 € HT de travaux ;
- 17 immeubles étudient la réalisation de plus de 1 400 000 € HT de travaux ;
- Plus de 110 000 € de subventions ont été demandées pour 41 propriétaires auprès de 4 financeurs.

2.3. Opération Habitat Qualité 2 à Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray achevée en 2011 (ex Arc-de-Seine) et début de l'OHQ2

Compte tenu de l'adoption récente de son PLH, l'ancienne communauté d'agglomération d'Arc de Seine n'avait pas encore engagé d'étude spécifique sur l'habitat privé (en dehors du territoire de Vanves). GPSO a donc souhaité engager une étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du parc privé des 5 communes ex-Arc de Seine. Urbanis a été missionné en mai 2010 pour réaliser cette étude.

Dans un souci de cohérence avec le dispositif Opération Habitat Qualité mis en place sur les ex-communes de Val de Seine, 5 thématiques ont été particulièrement ciblées dans cette étude : la lutte contre la vacance, la résorption de l'habitat indigne, la pratique de loyers maîtrisés, l'aide aux copropriétés en difficulté, l'amélioration thermique.

Le diagnostic montre que le territoire est ponctuellement concerné par une problématique d'habitat indigne. Les situations d'indignité sont surtout repérées dans certains secteurs : Rodin-Défense ou Sud du cimetière à Issy-les-Moulineaux, le centre-ville à Ville d'Avray, ou encore le Val Fleury à Meudon.

En conclusion, l'étude pré-opérationnelle préconise de mettre en œuvre une action resserrée et renforcée sur les situations les plus difficiles à l'adresse voire au bâtiment, compte-tenu de l'hétérogénéité des territoires et des situations. Il existe un potentiel pour lancer une opération incitative ciblée sur le traitement de l'indignité de type PIG. L'étude considère également opportun d'accompagner plus fortement les copropriétés dégradées dans leur redressement global grâce à un dispositif renforcé.

Ainsi, un dispositif similaire à l'Opération Habitat Qualité 1, baptisé OHQ2, a été lancé sur les ex-communes d'Arc de Seine en 2012 avec la mise en œuvre de dispositifs spécifiques appropriés à chaque immeuble.

L'opération est fondée sur l'articulation de deux dispositifs : d'une part, un Programme d'Intérêt Général (PIG), d'une durée de quatre ans, ciblé sur le traitement de l'indignité avec un recours ponctuel aux procédures coercitives et d'autre part, une OPAH Copropriété (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), d'une durée de trois ans, offrant un accompagnement renforcé aux copropriétés dégradées.

L'ensemble du dispositif porte sur un volume global de 83 adresses (16 monopropriétés et 67 copropriétés) représentant plus de 1 000 logements avec un objectif global d'amélioration de 262 logements. Le dispositif prévoit la possibilité de faire entrer de nouvelles adresses en fonction des sorties de l'opération.

Synthèse par commune et par thématique de l'étude pré-opérationnelle (Urbanis – Décembre 2010)

	Meudon	Vanves	Issy	Ville d'Avray	Chaville
Habitat indigne	moyen	moyen	moyen	faible	faible
Prod logts loyers maîtrisés	moyen	moyen	moyen	faible	faible
Vacance	faible	faible	faible	faible	faible
Copropriétés dégradées	moyen	moyen	moyen	moyen	moyen
Précarité énergétique	moyen	moyen	moyen	faible	faible
Adaptation PMR	moyen	faible	faible	élevé	faible

SOURCE : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE, URBANIS



2.4. L'OPAH Saint-Rémy dans le centre-ville de Vanves

L'OPAH a été mise en place pour une durée initiale de 3 ans (2007 - 2010). Elle a été prolongée d'un an jusqu'à septembre 2011.

Le périmètre de l'OPAH Saint-Rémy concerne 129 immeubles et 913 logements privés de plus de 15 ans. 60% de ces logements sont occupés par leur propriétaire, 40% sont occupés par un ménage locataire. L'objectif de l'OPAH était de réaliser des travaux concernant 235 logements, soit plus d'un logement sur quatre. (source : PACT des Hauts-de-Seine, OPAH Saint-Rémy Vanves, Bilan de fin d'OPAH 2007-2011)

Suivi global des logements améliorés sur 4 ans

Nombre de logements à améliorer	Objectifs	Réalisés	%
Propriétaires occupants	108	165	153%
Propriétaires bailleurs	127	71	56%
TOTAL	235	236	100%

SOURCE : PACT DES HAUTS-DE-SEINE, OPAH SAINT-REMY VANVES, BILAN DE FIN D'OPAH

Objectifs et réalisations après 4 ans d'OPAH (Septembre 2007- Septembre 2011)

Thèmes d'intervention	Objectifs convention	Réalisations
Ravalement immeubles (dont avec surcoût architectural)	120 dossiers (15)	121 (35)
Sortie d'insalubrité, suppression du risque d'accessibilité au plomb	40 dossiers	42
Travaux d'adaptation aux personnes à mobilité réduite	20 dossiers	23
Production de loyers intermédiaires (et conventionnés/PST)	30 logements (et 5)	2 (et 0)
Remise sur le marché de logements vacants avec loyers maîtrisés (dont loyer conventionné ou PST)	20 (5)	0 (0)

SOURCE : PACT DES HAUTS-DE-SEINE, OPAH SAINT-REMY VANVES, BILAN DE FIN D'OPAH 2007-2011

Pendant les 4 années de l'OPAH, l'équipe de suivi-animation du PACT des Hauts-de-Seine a reçu plus de 1 156 sollicitations sur les 375 permanences tenues. Plus de 169 visites ont eu lieu pendant les 4 ans de l'OPAH dont : 96 visites techniques préliminaires, 41 visites-conseils ou de repérage et 7 visites-conseils avec prescriptions architecturales.

L'opération est marquée par la prépondérance des demandes des propriétaires occupants, représentant 70% des demandeurs, tandis que les propriétaires bailleurs représentent 26 % des demandeurs.

Les aides sollicitées sur les 4 années se répartissent de la manière suivante :

Financeurs	Nb. d'aides engagées	Montants des aides engagées	% des aides
Anah	98	234 896 €	43%
Région IDF	1	5 025 €	1%
Conseil général 92	84	134 288 €	25%
Ville/GPSO	219	149 306 €	28%
CIL prêt 1%	1	18 000 €	3%
Total des aides	403	541 515 €	100%
Montant des travaux aidés		1 652 700 €	

Les projets de travaux sur parties communes sont à plus de 60% des travaux de ravalement (en terme de montant).

Concernant les travaux sur parties privatives, plus de la moitié sont des réfections partielles (électricité, plomberie, étanchéité...). Au niveau des montants de travaux, les réhabilitations complètes et mise aux normes électriques représentent la moitié des montants de travaux.



2.5. Un accompagnement des propriétaires pour leurs travaux d'amélioration

Depuis 2011, GPSO a confié une mission au PACT Paris-Hauts de Seine pour aider les propriétaires à réaliser des travaux dans leur logement.

Le PACT assure des permanences dans 6 des 7 Villes de l'agglomération, qui permettent aux propriétaires d'avoir accès aux informations sur les différents volets d'amélioration de leur logement : lutte contre l'insalubrité, adaptation à la dépendance, amélioration des performances thermiques, isolation, énergies renouvelables...

Les permanences du PACT permettent également d'informer les propriétaires sur les autres dispositifs existants, mis en place par l'Anah et le Conseil général notamment. Le PACT conseille ainsi les propriétaires sur la nature des travaux à réaliser et aide au montage et au suivi des demandes de subventions auprès des différents financeurs.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2009, le PACT est également mandaté comme prestataire unique par le Conseil général des Hauts-de-Seine pour l'élaboration et le suivi des dossiers de demandes d'aides dans le cadre de l'amélioration de l'habitat privé, du dispositif APA-HABITAT et du volet aide à la pierre du règlement PDALPD.

● *Les aides existantes en faveur de l'amélioration des performances énergétiques de logements*

● **Le programme « Habiter Mieux »**

Pour lutter contre la précarité énergétique, l'Etat a mis en place le programme « Habiter mieux », qui permet d'aider les propriétaires aux faibles ressources à effectuer des travaux pour améliorer les performances énergétiques de leur logement. Pour engager cette aide, le programme nécessite la signature d'un contrat local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique entre l'Etat et le Conseil général. Dans les Hauts de Seine, ce contrat a été signé en juin 2011, permettant ainsi de formaliser la contribution des différents partenaires. Ce nouveau dispositif permet aux ménages de recevoir jusqu'à 1 600 € pour la réalisation de travaux améliorant d'au moins 25% la performance énergétique du logement.

Cette aide est attribuée sous plafonds de ressources (16 400 € pour une personne seule, 33 760 € pour un ménage de 4 personnes...)



● Les dispositifs mis en place par GPSO

L'agglomération de GPSO s'est dotée d'une agence locale de l'énergie, Grand Paris Seine Ouest Energie, pour accompagner et mettre en œuvre une politique locale ambitieuse en matière de maîtrise de l'énergie. L'agence s'adresse à la fois aux particuliers, aux administrations, aux entreprises et aux artisans. Composée d'une équipe de 5 personnes, l'agence a pour mission d'informer et sensibiliser aux enjeux énergétiques et de conseiller et accompagner les maîtres d'ouvrage désireux de diminuer leur consommation d'énergie. Des permanences sont assurées mensuellement dans chaque ville.



Dans le cadre de son Plan Climat – Energie Territorial, GPSO subventionne certains travaux liés à la maîtrise des énergies et encourage les équipements à énergies renouvelables.

1. Subvention pour les équipements à énergies renouvelables :

Bénéficiaires : propriétaires de maisons individuelles qui souhaitent installer des équipements à énergies renouvelables (ENR).

Six types de travaux sont éligibles :

- Chauffe-eau solaire individuel --> aide forfaitaire de 800 €
- Système solaire combiné --> aide forfaitaire de 800 €
- Capteur photovoltaïque --> aide forfaitaire de 500 €
- Pompe à chaleur géothermale (sur nappe ou à capteurs verticaux ou horizontaux) --> aide de 800 €
- Poêle à bois --> aide forfaitaire de 500 €
- Chaudière à bois automatique --> aide forfaitaire de 900 €

2. Subvention pour l'isolation des toitures en maisons individuelles :

Bénéficiaires : propriétaires de maisons individuelles construites avant 1990, qui souhaitent installer ou remplacer l'isolation de leur toiture.

Trois types de travaux sont éligibles :

- l'isolation des planchers de combles perdus,
- l'isolation des charpentes, par l'intérieur ou l'extérieur,
- l'isolation d'un toit terrasse.

Montant de la subvention : forfait de 1 200 € + bonus éventuel de 500 €.

Le bonus est attribué pour deux cas (non cumulables) :

- dépassement certain de la résistance thermique demandée (liée au type et à l'épaisseur de l'isolant employé),
- utilisation de "matériaux sains" (dans une liste donnée).



3. Subvention pour l'isolation des toitures des immeubles collectifs inscrits dans l'Opération Habitat Qualité (OHQ) :

Depuis 2012, GPSO aide également les immeubles collectifs d'habitation (copropriétés et monopropriétés) inscrits dans l'OHQ. Ainsi, les diagnostics d'immeubles comprennent une estimation des performances énergétiques des immeubles et des logements, le repérage des situations de précarité énergétique, ainsi que l'évaluation des possibilités d'amélioration énergétique.

Bénéficiaires : les syndicats de copropriétaires et les propriétaires bailleurs uniques

Trois types de travaux sont éligibles (travaux identiques à la subvention pour l'isolation des toitures) :

- l'isolation des planchers de combles perdus,
- l'isolation des charpentes, par l'intérieur ou l'extérieur,
- l'isolation d'un toit terrasse.

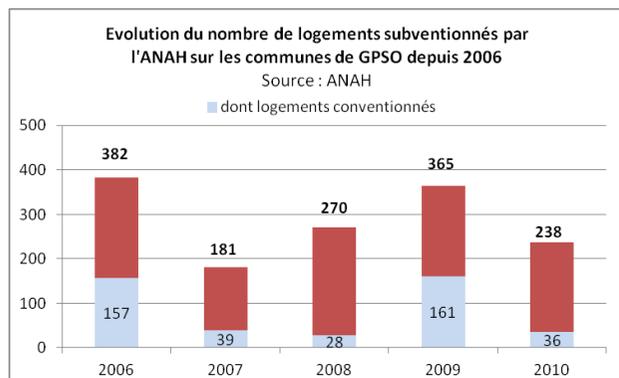
Montant de la subvention : taux de subvention maximal de 5% des dépenses subventionnables avec un plafonnement de 300€ par m² isolé.

Le bonus est attribué pour deux cas (cumulables) :

- dépassement certain de la résistance thermique demandée (liée au type et à l'épaisseur de l'isolant employé) : bonus de 15% des dépenses subventionnables et plafonnement de 350€/ m² isolé.
- utilisation de "matériaux sains" (dans une liste donnée) : bonus de 20% des dépenses subventionnables et plafonnement de 400€/ m² isolé.



2.6. Bilan des aides de l'Anah



En 2010, l'Anah a subventionné des travaux concernant 238 logements. Ce nombre est relativement faible comparé aux années précédentes (382 logements subventionnés en 2006, 365 en 2009), mais ces pics rencontrés en 2006 et 2009 étaient dus à des conventionnements d'immeubles faisant partie du parc de bailleurs institutionnels ayant bénéficié d'aides de l'Anah.

Parmi les 238 logements subventionnés en 2010, 15% ont bénéficié d'un conventionnement à l'issue des travaux, soit 33 logements. Presque tous les conventionnements se sont faits à un niveau de loyer intermédiaire, ce qui correspond à environ 17,5 € du m². Seuls trois logements ont été conventionnés avec un loyer social ou très social (6, 4 €/m² ou 6 € du m² environ).

Le faible nombre de conventionnements s'explique par la différence très importante entre les niveaux de loyers conventionnés et les loyers du marché privé. Les loyers privés s'élevant parfois à plus de 25 €/m² sur l'agglomération, le conventionnement représente un grand manque à gagner pour les propriétaires-bailleurs, que les subventions peinent à compenser.

Engagement : 2010

	Nb de dossiers	Nb logts subv.	dont loyer conv. très social (A)	dont loyer conventionné (B)	dont loyer intermédiaire (C)	% ABC / logts subventionnés
Boulogne-B	62	109	0	1	5	6%
Chaville	5	5	0	0	1	20%
Issy-les-Mx	22	22	0	0	0	0%
Meudon	23	49	0	0	5	10%
Sèvres	2	16	0	0	15	94%
Vanves	23	35	1	1	7	26%
Ville d'avray	2	2	0	0	0	0%
GPSO	139	238	1	2	33	15%

SOURCE : ANAH

Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages



Statut d'occupation	Type de bâti	Profil de produits ou d'occupants	Niveau d'offre disponible sur le marché actuel :	Type de logement	Offre par rapport à la demande		
					GPSO	Communes couronne parisienne : Boulogne, Issy, Vanves	Meudon, Chaville, Sèvres, Ville d'Avray
PROPRIETAIRES / ACCEDANTS 47%	INDIVIDUEL L 8%		près de 22 000 logements mis en marché				
		Social		Revente lgt HLM, accession sociale règlementée, PSLA	<< !	<< !	<< !
		Intermédiaire	105 PTZ en 2010	Accession aidée profil "PTZ "	<< !	<< !	<< !
	Libre	400 maisons anciennes vendues en 2010	Secteur privé classique, revente principalement	<< !	<< !	<< !	
	COLLECTIF 39%	Social		Revente lgt HLM, accession sociale règlementée, PSLA	<<	<<	<<
		Intermédiaire	801 PTZ en 2010 (neuf et ancien)	Accession aidée profil "PTZ "	<<	<<	<<
Libre		7 600 appartements neufs et anciens vendus en 2010	Secteur privé classique, neuf ou occasion	<	<<	<	
LOCATAIRES 53%	INDIVIDUEL 1%	Social	rotation nulle	PLAi, PLUS et PLS / attributions dans le parc social	<< !	<< !	<< !
		Intermédiaire	rotation faible	Défiscalisation plafonnée, parc privé bon marché	<< !	<< !	<< !
		Libre	rotation faible	Secteur privé classique	< !	<< !	< !
	COLLECTIF 52%	Social	environ 1 200 logements attribués	PLAi, PLUS et PLS / attributions dans le parc social	<<	<<	<<
		Intermédiaire		PLI, défiscalisation	<	<<	<
		Libre	11 000 rotations par an	Secteur privé classique	<	<<	<

	Très bien représenté (> 35%)
	Bien représenté (de 5 à 10%)
	Faiblement représenté (moins de 5%)
	Segment marginal

	<<	Offre très inférieure à la demande
	<	Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée qualitativement
	=	Marché équilibré entre offre et demande
	>	Offre supérieure à la demande locale

!

Attention, au regard du contexte urbain, improbable que ce segment se développe



1.1. L'arbre des choix : l'expression d'un marché extrêmement tendu

Au global, ce sont 22 000 logements qui sont mis (1 135 logements neufs) ou remis (mutations et rotations) sur le marché chaque année pour servir une demande régionale exponentielle : on aurait ainsi un taux de rotation global des résidences principales de l'ordre de 16%. C'est quatre fois plus que la rotation dans le parc locatif social :

- la dynamique résidentielle va donc en premier lieu concerner le parc locatif privé, qui représente un tiers des résidences principales ;
- l'accession à la propriété représente également un volume important du fait des mutations dans l'ancien : un quart de l'offre,
- enfin, l'indisponibilité du parc locatif aidé apparaît clairement avec seulement 4% de rotation soit un millier de logements réattribués. Ce parc est figé tandis que tous les autres segments s'activent en faisant monter les prix.

Les trois dernières colonnes tentent de qualifier le rapport entre l'offre et la demande sur l'ensemble de GPSO et en distinguant les communes limitrophes de Paris des autres, ces dernières représentant des marchés légèrement plus abordables. Toutefois, les nuances sont difficiles à établir tant la pression est grande sur tous les segments identifiés dans ce diagramme.

Le problème « mesuré » : l'offre locative sociale est très inférieure à la demande connue, plus de 8 000 demandeurs d'un logement social. La présence d'un parc significatif sur le territoire, l'attractivité des communes qui prévaut aussi auprès des demandeurs d'un logement social, le poids de population et les difficultés économiques conduisent à une surpression autour du parc social, quel que soit le profil des ménages.

Tous les autres segments sont également sous pression : l'offre est toujours inférieure à la demande (caractéristiques de l'Île-de-France) ou bien elle présente des désajustements en termes qualitatifs :

- elle le restera lorsqu'il s'agit d'individuel, que cette agglomération ne produira plus ou marginalement à l'avenir. Le constat ne s'améliorera donc pas
- elle peut être favorisée ou encadrée lorsqu'il s'agit de collectif. Les produits intermédiaires en accession font défaut sur GPSO et provoquent les évactions démographiques que l'on connaît en périphérie proche ou lointaine.

En particulier, les segments « intermédiaires » font défaut. Ils devraient jouer un rôle d'ajustement entre un marché haut de gamme stimulé par la demande extérieure et les besoins des ménages en évolution de parcours résidentiels ou des actifs du territoire. Cela vaut pour le locatif comme pour l'accession. Par défaut, les ménages font des choix de logements moins confortables, en accord avec leurs possibilités financières (parfois au-delà de leur réelle capacité).

Certains segments du marché immobilier sont un peu plus équilibrés : il n'y a pas de stock en libre puisqu'il y a toujours un acheteur. Toutefois, si les communes de GPSO pouvaient construire davantage, nul doute que l'offre rencontrerait une demande dans le contexte francilien actuel.

Il n'y a pas d'offre supérieure à la demande : ce cas de figure n'existe pas dans l'agglomération. Tout produit trouve un acquéreur, le marché bénéficie d'un rayonnement qui dépasse largement les limites locales, régionales et parfois internationales. L'attractivité du territoire est réelle mais elle a un prix.



Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources		Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins							Commentaires
			Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en ancien	Accession en neuf	Offre spécifique	
Etudiants, stagiaires, apprentis			---	-	-				-	L'offre est bien présente, avec 1 916 places pour des étudiants (et 606 places jeunes actifs). Toutefois, l'offre pour les étudiants s'est surtout développée dans le parc privé puisque seuls 239 logements sont conventionnés. Il manque aujourd'hui des logements abordables pour les étudiants.
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	↔	---	-	-				-	L'offre est bien présente avec 606 places en structure pour jeunes actifs et 210 places en projet, mais n'apparaît pas suffisante au regard des besoins croissants. L'offre est également déficitaire en matière d'accueil d'urgence des jeunes. Le parc privé offre des solutions aux jeunes actifs malgré les prix élevés (colocations, locations de petites surfaces...). L'accès au parc social est empêché.
	Moyen	↔	---	-	-	---	---			
	Haut	↔		++	++	-	-			
Couples sans enfants	Faible	↔	---	---	---					Les possibilités de logements dans le parc social sont rares, du fait de la faible rotation des logements dans le parc social. Dans le parc privé, les prix en accession sont élevés et sont inaccessibles pour les ménages aux revenus modestes, notamment les jeunes couples en début de parcours résidentiel.
	Moyen	↔	---	-	-	---	-	---		
	Haut	↔			++		++	++		
Couples avec enfants	Faible	↔	---	---	---					Le logement des couples avec enfants est particulièrement difficile sur le territoire. Les grands logements sont rares dans le parc social, et rares et très chers dans le parc privé, notamment dans les communes limitrophes de Paris, ce qui oblige les familles à s'éloigner pour trouver un logement qui corresponde à leurs besoins et à leurs revenus.
	Moyen	↔	---	---	---	---	-	---		
	Haut	↔			++		++	-		
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	↔	---	---	-					Les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées en général, ils sont pénalisés et pourtant en nombre croissant. Ils représentent une part importante des demandeurs du social.
	Moyen	↔	---	-	-	---	---	---		
	Haut	↔			++		-	---		
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	↔	---	---	-				-	L'offre dédiée de logements pour personnes autonomes est relativement bien développée, avec 462 logements autonomes: 304 places en foyer-logements et 158 places en résidence-services. Mais les demandes sont de plus en plus nombreuses. L'adaptation du parc existant au vieillissement de la population est un enjeu dans ce contexte.
	Moyen	↔	---	-	-		-	---	-	
	Haut	↔			++		++	++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services									-	Offre bien développée, avec 1 800 places en établissement recensées sur le territoire, mais une offre majoritairement décalée par rapport aux revenus des ménages.
			↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	<p>Le segment du locatif social est très difficile d'accès. Le territoire compte 19% de logements sociaux, mais les taux de rotation sont très faibles.</p> <p>Le locatif intermédiaire est peu développé sur GPSO.</p> <p>L'offre locative privée est très présente sur le territoire, avec 34% des ménages qui sont locataires du parc privé. Les niveaux de prix sont toutefois élevés (24 €/m² en moyenne).</p> <p>Le PTZ est mobilisé (906 en 2010), mais il est compromis par l'augmentation des prix de l'immobilier et par sa disparition pour une acquisition dans l'ancien depuis le 1er janvier 2012.</p> <p>L'ancien en collectif permet aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel.</p> <p>Marché actif, notamment dans les grands projets d'aménagement de ZAC à Boulogne ou Issy... Toutefois, les prix sont très élevés et répondent surtout à une demande des ménages aux revenus très élevés</p> <p>L'offre en résidence (jeunes et personnes âgées) est bien développée dans le parc privé, mais les places conventionnées restent insuffisantes pour répondre aux besoins des revenus modestes</p>

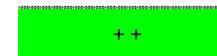
Légende



Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre



Difficile de trouver faute d'offre, niveau de prix décalés par rapport à la demande



Possible



1.2. Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes

Une grande majorité des ménages est concernée par une difficulté de logement.

Certes, les niveaux de ressources des habitants de GPSO sont élevés : avec un niveau de ressources moyen par foyer fiscal de 3 300 €, et un **taux d'effort de 33%** (niveau communément admis pour l'éligibilité d'un locataire ou pour la capacité d'emprunt) les ménages de GPSO peuvent consacrer en moyenne environ 1 100 €/ mois pour leur logement.

Néanmoins, cette moyenne ne concerne pas tous les ménages et ceux dont les revenus sont plus modestes seront évidemment en peine dans un tel contexte. La comparaison de ces revenus modestes avec l'offre de logement est éloquent dans le tableau ci-dessous.

Illustrations avec des profils de ménages	Loyer ou annuité maximum théorique (taux d'effort 33%)	L'offre sur le marché privé
Un jeune, isolé, qui gagne le SMIC	330 €	680 € pour un T1
Un couple sans enfant qui cumule 2 SMIC	660 €	1 000 € pour un T2 en locatif privé Mensualités de 1 300 € pour l'achat d'un T2 de 225 000 € (prêt à 4,95% sur 25 ans)
Un couple avec 2 enfants qui vit avec 2 500 € par mois	830 €	1 500 € pour un T3 en locatif privé Mensualités de 1 800 € pour l'achat d'un T3 de 312 000 € (prêt à 4,95% sur 25 ans) 2 000 € pour un T4 en locatif privé
Un ménage âgé avec une petite retraite (au plus 1 SMIC)	330 €	1 500 € pour un T3 en locatif privé

Les ménages disposant de faibles ressources (20% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM sur le territoire de GPSO), sont en grande difficulté. Les possibilités dans le parc social sont rares. Dans le parc ancien, l'offre est insuffisante et présente souvent des niveaux de loyers/confort inadaptés aux besoins des ménages.

La « classe moyenne » est également malmenée dans ce marché (40% des ménages ont des ressources comprises entre 60% et 130% des plafonds PLUS). Le parc social ne la prend pas spécialement en compte et les opportunités abordables dans le privé sont rares. Des efforts ont été entrepris en accession aidée mais l'offre reste insuffisante. La production en neuf est, elle, inaccessible.



Lorsque les revenus des ménages sont plus élevés, ils trouvent sur ce marché une large palette de possibilités pour se loger, quel que soit leur choix résidentiel. Ces ménages deviennent de ce fait de plus en plus présents : 40% des ménages.

Enfin, on peut noter que **l'offre de logement spécifique**, adaptée à des publics comme les jeunes en formation, en insertion, ou les personnes plus âgées, n'est pas non plus à la hauteur des besoins. Pourtant, de nombreuses structures existent déjà pour lesquelles les communes se sont fortement mobilisées. Notamment, les besoins des ménages âgés à faibles ressources, des jeunes en insertion professionnelle et des étudiants ne sont pas suffisamment couverts. Il y aura donc des pistes d'action à explorer dans le cadre de la politique locale.



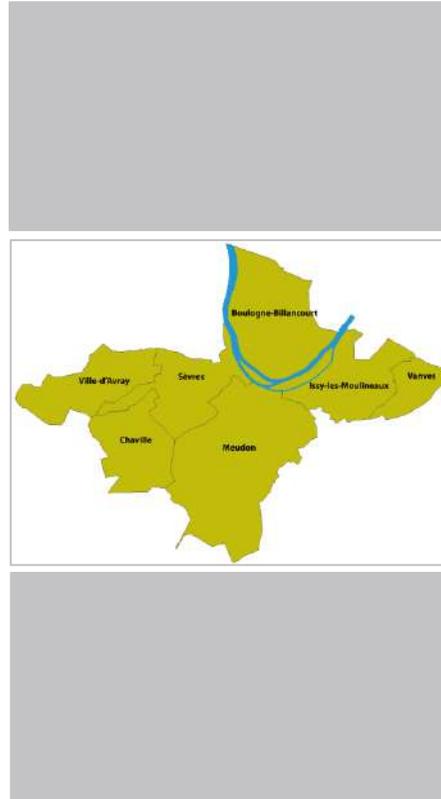
1.3. Les orientations stratégiques et les enjeux du PLH

Pour conclure sur l'ensemble des investigations conduites pour établir ce diagnostic, cinq enjeux ont été mis en évidence et hiérarchisés. L'ensemble structurera la feuille de route du programme des actions à venir :

1. S'inscrire dans une vision durable du développement du territoire de GPSO
2. Maintenir un bon niveau quantitatif de production des logements
3. Fournir une réponse diversifiée de logements pour favoriser les parcours résidentiels
4. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier
5. Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc de logement existant







L'ENONCE DES O B J E C T I F S





Des enjeux identifiés dans le diagnostic à la définition des orientations

Le second volet du PLH consiste à définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs que l'agglomération et les communes vont se fixer pour les six années qui viennent. Il vise également à exposer les orientations pour l'action et le programme afférent pour parvenir aux objectifs de la politique mise en œuvre par GPSO.

Cet engagement est ambitieux, dans un contexte où la lisibilité des dispositifs et des financements relatifs à l'habitat est faible au-delà de deux ans. En outre, malgré son exceptionnelle attractivité, le territoire n'échappe pas au contexte économique difficile.

GPSO a montré, par son engagement dans un Contrat de Développement Territorial qu'il a été le premier à signer en Ile-de-France, sa ferme volonté de s'inscrire dans un développement renouvelé de l'espace francilien.

Si cette attractivité intrinsèque est positive, elle a des conséquences sur la production de logements du territoire. En effet, la valorisation hors du commun observée ces dernières années du marché de l'immobilier rend aujourd'hui extrêmement difficiles non seulement les montages opérationnels ayant pour objet la production exclusive de logements sociaux, mais aussi ceux qui en réservent une part significative. Le développement de l'offre intermédiaire destinée par exemple aux actifs du territoire est également affecté.

Les élus communautaires s'engagent et souhaitent favoriser les équilibres sur le territoire qui doit demeurer un espace attractif au plan économique et résidentiel.

Les cinq enjeux identifiés dans le diagnostic trouvent leur déclinaison dans les différents volets du programme des actions :

1. S'inscrire dans une vision durable du développement du territoire de GPSO

- ⇒ Enjeu de réponses adaptées aux problématiques d'aménagement durable : des questions de densité, de mobilité ou de charges énergétiques
- ⇒ Enjeu de cohérence avec les autres politiques territoriales d'aménagement
- ⇒ Enjeu de qualité des développements urbains

*Ce premier enjeu est par nature transversal et constitue finalement un préalable à la mise en œuvre du PLH et des autres politiques développées par GPSO. De fait, s'engager dans un programme ambitieux de constructions ne peut exclure cette préoccupation fondamentale d'agir en cohérence et en responsabilité par rapport à un développement durable du territoire de GPSO. Ce sera le rôle des équipes en charge de l'animation du PLH, décrit dans le **volet n°4** du programme des actions du PLH.*



2. Maintenir un bon niveau quantitatif de production des logements

- ⇒ Enjeu de politique foncière, de projets d'aménagement d'initiative publique notamment
- ⇒ Enjeu opérationnel de contractualisation des objectifs avec les différents partenaires (publics et privés)
- ⇒ Enjeu de cohérence avec les objectifs du SCoT, de la loi du Grand Paris et du SDRIF

*Dans le contexte d'élaboration de ce deuxième PLH, c'est le premier enjeu décliné dans le **volet n° 1** du programme des actions. En résonance toutefois avec la vision durable du développement de GPSO, quels objectifs quantitatifs retenir pour conserver le cadre de vie de ce territoire ?*

3. Fournir une réponse diversifiée de logements pour favoriser les parcours résidentiels

- ⇒ Enjeu de produire des logements nouveaux adaptés à la réalité des besoins des ménages de GPSO
- ⇒ Enjeu de diversité de l'offre et de maîtrise des productions nouvelles, à partir d'un foncier et d'un aménagement maîtrisé

*Certes, il faut produire des logements pour répondre aux besoins franciliens qui sont immenses, mais il est essentiel aussi de faire correspondre l'offre de logements aux budgets des ménages, qui sont en décalage par rapport au marché. Cette deuxième problématique est étroitement liée à la précédente (**volet n° 1** du programme des actions). Les volumes influenceront également sur les objectifs qualitatifs, pour des raisons évidemment budgétaires des collectivités.*

4. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

- ⇒ Enjeu des réponses adaptées aux publics ayant des spécificités fortes à prendre en compte : jeunes en insertion, personnes âgées...
- ⇒ Enjeu de permettre l'application du droit au logement pour les ménages les plus défavorisés et d'assurer des possibilités de parcours résidentiel après avoir réglé les urgences

*L'action est déjà très engagée sur ce territoire pour cibler objectifs et moyens sur un certain nombre de publics spécifiques (dans le sens où une réponse particulière doit y être apportée). Les typologies de logements qui seront programmées dans le premier volet du PLH devront en partie être dédiées aux besoins spécifiques de certains publics. Cet enjeu sera décliné dans le **volet n° 2** du programme des actions.*



5. Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc de logement existant

- ⇒ Enjeu de confort du parc privé comme du parc social (le bâti), notamment énergétique
- ⇒ Enjeu d'adaptation des logements aux ménages en place

*Le défi énergétique, le confort du logement pour tous, l'adaptation au vieillissement... sont autant de sujets pour le parc existant, privé comme public. Ils constituent l'essentiel du **volet n° 3** du programme des actions, dont la plupart d'entre elles sont engagées, dans la continuité des PLH existants, et étendues aujourd'hui à l'ensemble du territoire.*





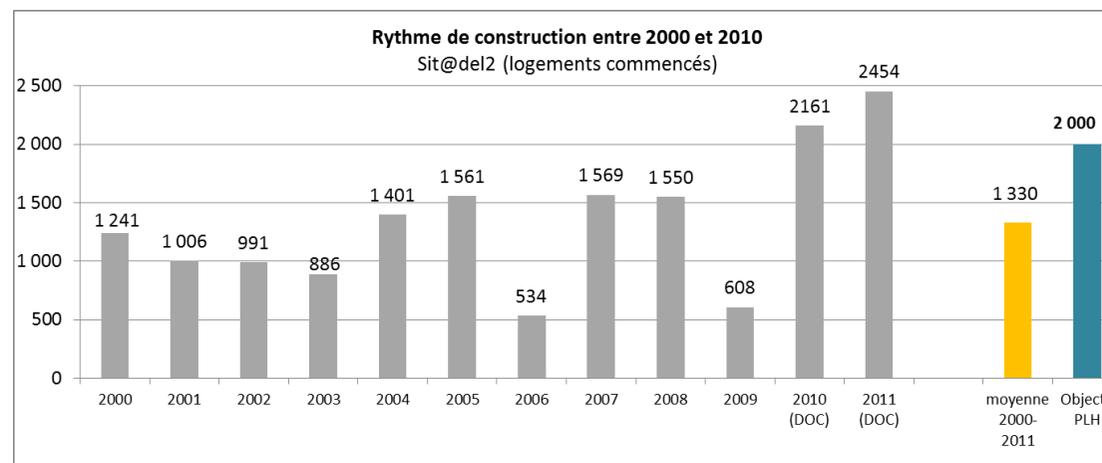
Tendre vers la production de 2 000 logements par an

[1] Le rythme de construction actuel

Un Programme Local de l'Habitat est une traduction politique de l'exercice de la compétence "équilibre social de l'habitat" par un territoire. En Ile-de-France, la mise en application de la loi sur le Grand Paris et de sa déclinaison par le biais de la territorialisation des objectifs logements (TOL) revient à pré-déterminer en partie cette politique de l'habitat. Toutefois, si ce constat vaut pour le territoire de GPSO, les élus, qui ont affirmé la volonté de tendre vers la production de 2 000 logements neufs par an, ont également souhaité identifier avec précision les besoins de la population auxquels cet effort va permettre de répondre (dans un territoire où a pourtant été démontré le dynamisme de la construction).

Depuis le début des années 2000, les communes de GPSO ont construit environ 1 330 logements par an. Cette moyenne cache une forte montée en puissance de la construction sur la fin des années 2000. En 2010, 2 161 logements ont été mis en chantier, et en 2011, ce sont près de 2 500 logements qui ont été commencés.

Ce niveau de production a été rendu possible notamment par des grandes opérations d'aménagement sur des terrains en mutation (Usines Renault à Boulogne-Billancourt, Fort d'Issy...)



[2] Les besoins à satisfaire sont de nature diverse

2.1. Répondre aux besoins des ménages et du parc actuel

Population totale 2012 :	304 410
Population municipale 2008 : (dernier recensement complet disponible)	298 804
Nombre de résidences principales 2008 :	138 148
Taille des ménages 2008 :	2,16
Baisse estimée annuelle :	0,40%
Taille des ménages 2018 :	2,08
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger la même population mais en prenant en compte la diminution de la taille des ménages :	143 797
Nombre de résidences principales nécessaires pour le desserrement en 10 ans :	5 649
<i>par an</i>	<i>565</i>

● Les besoins de desserrement des ménages

Les besoins liés au desserrement des ménages sont les besoins en logements induits par la réduction de la taille des ménages. Avec le vieillissement de la population, les divorces... il faut un nombre de logements plus élevés pour loger le même nombre d'habitants.

Les ménages de GPSO sont globalement petits, avec 2,16 personnes par ménage, contre 2,38 personnes en moyenne en Ile-de-France et 2,26 dans le département des Hauts-de-Seine. La taille des ménages est particulièrement petite dans les communes limitrophes de Paris.

Malgré cette situation de départ, le desserrement des ménages devrait se poursuivre, notamment dans les communes où la taille des ménages est encore relativement élevée. Les perspectives de l'INSEE prévoient une diminution au plan national de 0,50% par an de la taille des ménages. En considérant que cette baisse ne sera que de 0,40% à GPSO, la taille des ménages serait de 2,08 en 2018. Pour répondre à cette diminution de la taille des ménages, il faut prévoir 565 logements par an. C'est le besoin de desserrement.

● Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements induit également des besoins de construction de logements, pour remplacer des logements vétustes ou permettre le renouvellement du tissu urbain existant.

Un taux de renouvellement de 0,20% par an du nombre de résidences principales peut être prévu si l'on n'envisage pas de grandes opérations de renouvellement urbain. On verra que la prise en compte de l'objectif des 2 000 logements nécessitera assurément de prévoir un taux plus élevé de renouvellement. Néanmoins, le taux de 0,20% apparaît comme un seuil minimum nécessaire pour répondre aux besoins du parc actuel.

Ce sont ainsi : $138\,148 \times 0,20\% = 276$ logements par an qui devraient être consacrés au minimum au renouvellement.

Par nécessité, le taux de renouvellement va augmenter dans l'engagement de construire 2 000 logements : après les opérations sur les secteurs en mutation en cours, tout projet d'envergure induira des démolitions préalables et donc augmentera la part du renouvellement du parc.



Point mort intercommunal et réparti par commune
(au prorata des résidences principales)

	par an	en 6 ans	Part de chaque commune (=part des résidences principales)
Boulogne-Billancourt	335	2 011	40%
Chaville	49	293	6%
Issy-les-Moulineaux	178	1 069	21%
Meudon	117	703	14%
Sèvres	58	349	7%
Vanves	76	456	9%
Ville-d'Avray	28	167	3%
GPSO	841	5 046	100%

- **Le point mort, seuil minimal de construction pour ne pas perdre d'habitants**

Compte tenu de ces besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc, la production de 841 logements par an est nécessaire pour maintenir la population actuelle. Une production inférieure à ce rythme pourrait entraîner une perte de population, et une production supérieure permettrait d'accueillir de nouveaux habitants.

- **Le point mort décliné par commune**

Pour calculer le point mort à l'échelle de chaque commune, les indicateurs choisis sont les mêmes que ceux utilisés à l'échelle de GPSO, sans prendre en compte les spécificités de certaines communes : taux de renouvellement de -0,20% par an des résidences principales, et baisse de la taille des ménages de 0,40% par an. La répartition de ce point mort est donc faite au prorata du poids de chaque commune dans l'ensemble de GPSO, en fonction du nombre de résidences principales.

Ce point de repère sera important dans les communes où la capacité de développement est plus restreinte, même si la notion reste théorique et ne présume pas des mouvements résidentiels dans le parc existant.

2.2. Fluidifier le marché immobilier

En **accession** : Plus de 8 000 €/m² dans certains programmes neufs commercialisés en 2012

En **location** dans le parc privé : Jusqu'à 24 €/m² à la relocation

Des délais d'attente très longs dans le parc social

Le marché immobilier est extrêmement tendu sur l'agglomération de GPSO. En accession comme en location, les ménages ont des difficultés à trouver un logement qui correspond à leurs besoins.

L'effort de construction permettra de mettre sur le marché davantage de logements pour participer à sa détente. Même si la tension est immense à l'échelle de toute la région et ne se résoudra pas avec les seuls efforts de l'agglomération, les communes sont conscientes de la nécessité de produire des logements pour répondre aux besoins des ménages.

2.3. S'inscrire dans la dynamique métropolitaine

L'agglomération souhaite participer au développement du Grand Paris. Le renforcement de la construction de logements est une nécessité pour accompagner ce projet. La loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 prévoit un objectif ambitieux de 70 000 logements par an construits en Ile-de-France, ce qui représente une très forte hausse de la production de logements par rapport au rythme actuel (près du doublement).

L'agglomération de GPSO entend contribuer à cette dynamique. Cela est d'autant plus important que le territoire va accueillir trois nouvelles gares du Grand Paris Express, investissements lourds qui se doivent de bénéficier à un nombre de ménages importants. Ce sera en tout état de cause une amélioration de la desserte pour les 304 000 habitants et les actifs du territoire.



[3] Les différentes hypothèses envisagées

3.1. Le scénario initial (présenté au comité de pilotage du 25 juin 2012)

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, un premier recensement des projets des communes avait permis d'identifier environ 1 200 logements neufs potentiels construits par an durant la période du PLH (2013-2018). En se fondant sur ces perspectives, l'objectif de production de 1 500 logements par an a semblé réaliste. Il s'agissait déjà d'un objectif ambitieux, supérieur à la moyenne de construction des 10 dernières années.

Soucieuses de maintenir la part du logement social dans les cinq villes qui ont entre 20% et 26% de logements sociaux, et de prendre en compte les objectifs de rattrapage par rapport à la loi SRU de Boulogne-Billancourt et Ville d'Avray, les communes s'étaient fixées l'objectif de production de 30% de logements sociaux, soit 450 logements neufs par an. Ce sont ces objectifs qui ont été présentés en comité de pilotage PLH devant les personnes morales associées le 25 juin 2012.

3.2. Les attentes de l'Etat dans le cadre du CDT

A la suite de ce comité de pilotage, les services de la Préfecture des Hauts-de-Seine ont écrit à GPSO pour demander à ce que le PLH marque une progression plus rapide de la construction de logements pour atteindre l'objectif annuel de 2 000 logements, rappelant que cet objectif a été inscrit dans l'accord cadre du contrat de développement territorial (CDT) signé par les sept Maires, l'agglomération et l'Etat le 21 mars 2012 et dans le porter à connaissance du Préfet, et qu'ainsi il s'impose au PLH.

3.3. La réponse de GPSO et des communes

Afin de prendre en compte cette injonction de l'Etat, et conscientes de l'effort de construction nécessaire pour répondre aux enjeux du Grand Paris, les communes ont recherché des possibilités d'augmentation de leur production neuve. Elles ont identifié de nouvelles perspectives de projets, qui ont permis la territorialisation de 1 800 logements neufs par an à l'horizon du PLH selon les hypothèses les plus favorables.

Ce travail a donc permis de faire évoluer les objectifs du PLH pour répondre aux attentes de l'Etat. Les communes peuvent s'engager à tendre vers la production de 2 000 logements neufs par an, en menant à bien les projets qu'elles ont identifiés et en menant une action foncière volontariste pour produire les logements manquants à l'atteinte de l'objectif des 2 000 logements neufs par an.

Toutefois, l'effort consenti pour passer d'un objectif de 1 500 logements à 2 000 logements a amené à réduire la part relative du logement social. L'intensification du rythme de production va nécessairement conduire à produire plus de logements libres, pour des raisons économiques et de financements du logement social. Néanmoins, en volume,

l'objectif reste supérieur à ce qui a été présenté au comité de pilotage de juin, puisque l'objectif de 25% de 2 000 logements amène à la réalisation de 500 logements sociaux neufs par an.

● *Les projets recensés par les communes*

Les nouvelles perspectives de projets cumulent entre 10 000 et 11 000 logements qui pourraient être mis en chantier pendant les six années du PLH, soit environ 1 800 logements par an selon les hypothèses les plus favorables.

Ces perspectives comprennent les logements en diffus, environ 200 à 250 par an pour l'ensemble des sept communes. Elles comprennent également 250 logements supplémentaires potentiels qui pourraient être réalisés à Issy-les-Moulineaux autour de la gare Issy RER, et 148 logements à Ville d'Avray sur lesquels la commune accepte de s'engager mais qui ne sont pas encore identifiés.

Projets à l'échéance du PLH - Commencement entre 2013 et 2018

	Logements identifiés	diffus ou projet non défini	Total en 6 ans	Total par an
Boulogne-Billancourt	3 308	780	4 088	681
Chaville	529	15	544	91
Issy-les-Moulineaux	3016 à 3266	300 à 600	3 316 à 3 866	552 à 644
Meudon	1 250	70	1 320	220
Sèvres	319	36	355	59
Vanves	439	84	523	87
Ville d'Avray	20	148	168	28
GPSO : total identifiés	8 881 à 9 131	1 433 à 1 733	10 314 à 10 864	1 719 à 1 811
à localiser			environ 1 200	environ 200
GPSO : total			12 000	2 000

Restent donc au moins 1 200 logements à localiser sur 6 ans, selon les opportunités opérationnelles qui seront détectées à la fois par une stratégie foncière active, par la concrétisation de cessions de terrains des collectivités publiques et de l'Etat, et par la dynamique immobilière plus ou moins favorisée par les dispositifs législatifs.





Les orientations qualitatives de la programmation

Ce volet du programme local de l'habitat est évidemment impliquant pour tous les acteurs : l'Etat et le Conseil Régional qui fixent les objectifs (SDRIF), l'Etat décidant en outre des enveloppes budgétaires, le Conseil Général qui est délégataire des aides à la pierre notamment, GPSO qui accompagne la production sociale, les bailleurs sociaux et promoteurs qui produisent ou intègrent la feuille de route. Le territoire est déjà très engagé dans cet effort de mixité et de diversité de l'offre et le PLH confirme cet engagement.

[1] Une agglomération qui compte près de 20% de logements sociaux

● Cinq communes ont entre 20% et 26% de logements sociaux

A l'échelle de l'agglomération, la part du logement social est de 19,55% en 2011 et de 19,73% en 2012. Cinq communes ont entre 20% et 26,5% de logements sociaux.

Deux communes sont en situation de rattrapage par rapport à la loi SRU : Boulogne-Billancourt (13,4% en 2011, 13,68% en 2012) et Ville d'Avray (8,5% en 2011, 10,5% en 2012).
* Chiffre à confirmer

Part du logement social par commune (Décompte SRU 2011)

	nombre de logements sociaux au 01/01/2011	nombre de résidences principales au 01/01/2011	pourcentage de logements sociaux au 01/01/2011
Boulogne-Billancourt	7 529	56 019	13,44%
Chaville	1 923	8 527	22,55%
Issy-les-Moulineaux	7 214	29 816	24,20%
Meudon	5 267	19 951	26,50%
Sèvres	2 302	9 578	24,03%
Vanves	2 983	12 664	23,55%
Ville d'Avray	400	4 728	8,46%
GPSO	27 618	141 283	19,55%

Actualisation SRU 2012	Nombre de logements sociaux	Part des logements sociaux
Boulogne-Billancourt	7 757	13,68%
Chaville	2 028	23,16%
Issy-les-Moulineaux	7 212	24,13%
Meudon	5 321	26,77%
Sèvres	2 302	23,51%*
Vanves	2 983	23,66%
Ville-d'Avray	509	10,50%
GPSO	28 112	19,73%

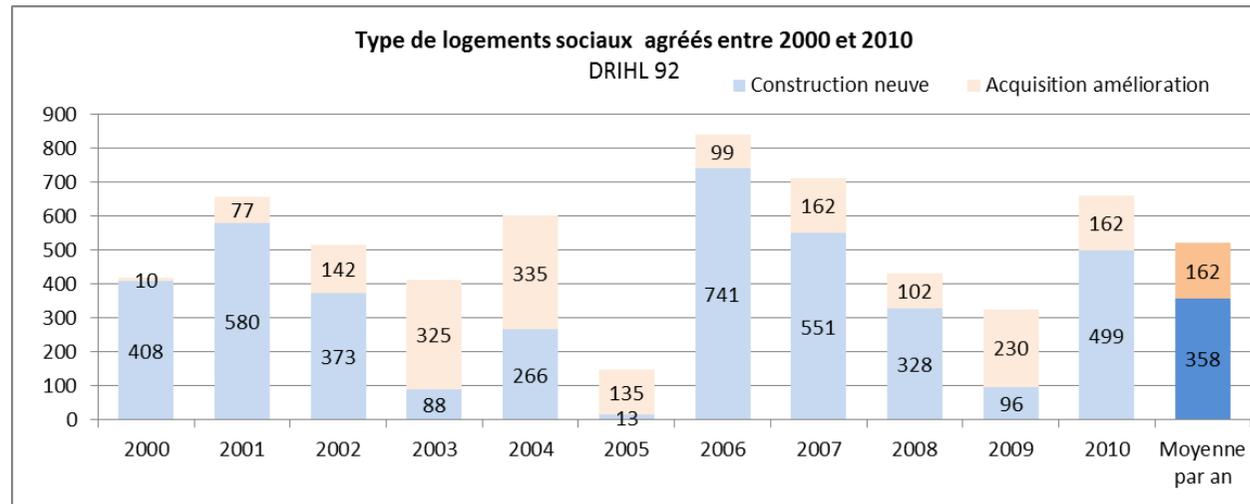
SOURCE : DECOMPTE SRU 2012



● **520 agréments par an en moyenne depuis 10 ans**

En moyenne entre 2000 et 2010, 520 logements sociaux ont été agrés par an, dont 358 logements en construction neuve et 162 logements conventionnés dans le parc ancien.

Rapporté à la construction neuve, les logements sociaux agrés représentent un peu plus d'un quart des logements produits sur les années 2 000 (358 logements sociaux neufs agrés en moyenne, sur 1 330 logements construits).



2.1. Un objectif ambitieux qui permet d'anticiper l'augmentation attendue du seuil minimum de 25% de logements sociaux

La loi n°2013-61 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 dite « loi Duflot » porte l'obligation aux communes de GPSO d'atteindre un taux de logement social de 25% d'ici 2025. A part Meudon, qui compte déjà plus de 25% de logements sociaux (26,50% SRU 2011, 26.8% en 2012), toutes les communes sont en situation de rattrapage par rapport à ce nouveau seuil.

Chaville, Sèvres, Vanves et Issy-les-Moulineaux ne sont pas très éloignées des 25% de logements sociaux, et leurs obligations de rattrapage ne devraient pas être difficiles à atteindre. Les obligations de Boulogne-Billancourt et de Ville d'Avray seront plus complexes à réaliser, ces deux communes étant déjà en situation de rattrapage par rapport au taux SRU actuel de 20%.

Si les obligations triennales pour la période 2014-2016 ne sont pas encore connues, les communes s'engagent à atteindre les objectifs qui leur seront notifiés. Les premières estimations de l'Etat montrent que pour répondre à la somme des objectifs triennaux des six communes, il faudrait produire environ 665 logements sociaux par an pendant la première période triennale 2014-2016. Ces premières estimations se fondent sur le décompte SRU de 2011. L'objectif de production de 650 logements sociaux par an en est donc proche. Il témoigne de la volonté des communes de développer le parc social sur ce territoire où les prix de l'immobilier très élevés éloignent du marché du logement privé un grand nombre de ménages.

Compte-tenu de la restriction des crédits de l'Etat et des prix du foncier très élevés, cela nécessitera de définir avec les partenaires concernés un cadre de collaboration qui permette à GPSO de réaliser ses ambitions. Cependant, les communes concernées s'engagent à respecter leurs obligations triennales.



2.2. Produire 25% de logements sociaux dans la construction neuve

L'objectif est de produire 500 logements sociaux neufs par an, soit 3 000 logements au total pendant la durée du PLH.

La grande majorité de ces logements est déjà fléchée, puisque les projets des communes comptent 3 005 logements sociaux, soit environ 28% des projets (cf. synthèses des objectifs par commune p. 181).

Pour favoriser la production de logements sociaux dans la construction neuve, plusieurs communes ont déjà pris des mesures incitatives dans leur PLU :

- **Chaville** : Dans les zones urbaines, les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.
- **Vanves** : dans les zones UAb (axes structurants et pôles de centralité), pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 25% minimum des logements ou de la surface de plancher doivent être affectés à des logements aides. De plus, dépassement de COS de 20% et mesures favorables concernant le stationnement pour du logement social .
- **Meudon** : dépassement de COS de 50% pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le secteur de Meudon-sur-Seine, et majoration de 20% du COS pour les projets respectant des critères énergétiques.
- **Sèvres** : Majoration de 50% du COS en zone UR pour les programmes de logements locatifs sociaux, et majoration de 20% du COS pour les constructions représentant un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation.
- **Issy-les-Moulineaux** : Dépassement de COS dans la limite de 20% pour des constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Mesures favorables concernant le stationnement pour le logement social.
- **Boulogne-Billancourt** : Un tiers de logements sociaux imposés dans la ZAC Seguin-Rives de Seine, trois emplacements réservés pour du logement social (correspondant à un total d'environ 460 logements) et mesures concernant le nombre de places de stationnement à réaliser plus favorables pour les logements sociaux (de 0 à 0,7 et 1 place requise par logement aidé en fonction des zones)

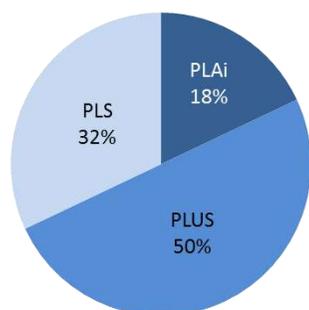
2.3. Agréer 150 logements sociaux par an dans le parc ancien

Ces conventionnements, avec ou sans travaux, permettent notamment de développer du parc social dans les quartiers qui en sont peu pourvus mais qui n'ont pas de foncier disponible pour des constructions neuves. Ce dispositif est également un moyen efficace pour rénover certains bâtiments anciens dégradés.

En moyenne entre 2000 et 2010, 162 logements sociaux par an ont été conventionnés dans le parc ancien. Ce rythme était très soutenu, et le maintenir à ce niveau constitue un objectif ambitieux. En effet, les opérations les plus faciles à réaliser (monopropriétés notamment) ont déjà été réalisées et les opportunités sont de plus en plus rares et complexes à mettre en œuvre. Néanmoins, les deux Opérations Habitat Qualité en œuvre sur le territoire et la veille sur les déclarations d'intention d'aliéner liée au droit de préemption urbain devraient permettre d'identifier des opportunités de conventionnement dans le parc ancien.



2.4. Répartition par type de financement



L'objectif du PLH concernant les types de logements sociaux est de produire environ 50% de PLUS, 32% de PLS et 18% de PLA-I. Cette répartition est au moins conforme à ce qui est demandé par l'Etat dans son porter à connaissance. (« *La production locative sociale future doit cibler au moins 2/3 de logements PLUS-PLAI. La part du PLAi doit être maintenue à 15%* »).

La part du PLS est donc maintenue à environ un tiers de la production de logements sociaux. Cela permet de répondre aux besoins en logement des actifs du territoire. Cette proportion est également nécessaire pour l'équilibre financier des opérations de logements sociaux notamment en acquisition amélioration, dans un contexte immobilier et foncier des plus tendus. Par ailleurs, la vocation sociale du PLS sera renforcée, avec la volonté de limiter les prix de sortie du PLS proches de 13 €/m².

L'objectif de production de 18% de PLAi permet de tenir compte des besoins des ménages en difficulté face au logement. Cette part équivaut à deux points de plus que ce qui s'est fait en moyenne sur l'agglomération ces dix dernières années, puisque les PLAi représentent 16% des logements sociaux financés entre 2000 et 2010. Notons que cela correspond à une augmentation importante par rapport aux anciens PLH d'Arc de Seine et de Val de Seine, qui prévoient tous les deux un objectif de 10% de PLAi dans l'offre sociale nouvelle.

Aux 500 logements sociaux neufs, s'ajoute un objectif de 150 logements sociaux annuels en acquisition-amélioration dans le parc privé existant. La nature de ces opérations comprend, outre le prix du foncier, des contraintes spécifiques liées notamment à la réalisation de travaux (parfois en site occupé), à leur coût et aux modalités d'occupation des immeubles (niveaux des loyers pratiqués). Cependant, la répartition par type de produit de logement social, 50% PLUS, 32% PLS et 18% PLA-I s'applique globalement aux opérations en construction neuve et en acquisition-amélioration sur l'ensemble du territoire communautaire.

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

(somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage)

	Loyer par m ² et par mois	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
Locatif très social PLAi	env. 6 €/m ²	12 285 €	20 028 €	24 073 € 26 254 €*	26 434 € 28 736 €*
Locatif social PLUS	env. 7 €/m ²	22 334 €	33 378 €	40 124 € 43 759 €*	48 061 € 52 242 €*
Locatif PLS	env. 13 €/m ²	29 034 €	43 391 €	52 161 € 56 883 €*	62 479 € 67 915 €*

* Pour les communes limitrophes de Paris : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves



2.5. Une augmentation à terme de la part du logement social à l'échelle de l'agglomération

Estimation de la part du logement social à l'issue du PLH

SRU 2011 (situation au 01/01/2011)

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux
GPSO	141 283	27 618	19,55%

Réalisations 2011 - 2012

	Nombre de nouvelles résidences principales	Logements sociaux en construction neuve	Logements sociaux conventionnés parc ancien
2011	2 000	1 093	160
2012	2 000		160

Estimation situation au 1er janvier 2013

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Part du logement social
GPSO	145 283	29 031	19,98%

Objectifs du PLH

	Nombre de résidences principales	Logements sociaux en construction neuve	Logements sociaux conventionnés parc ancien
par an	2 000	500	150
en 6 ans	12 000	3 000	900

Simulation à l'issue du PLH (situation au 1er janvier 2019)

	Simulation nombre de résidences principales	Simulation du nombre de logements sociaux	Simulation de la part du logement social
GPSO	157 283	32 931	20,94%

Le décompte SRU 2011 fait état de 27 618 logements sociaux, soit 19,55% des résidences principales de GPSO.

Les objectifs fixés dans le cadre de ce PLH concerneront les années 2013 – 2018. Compte-tenu de la production de logements en 2011 et 2012, on peut estimer que la part du logement social à l'échelle de GPSO au 1^{er} janvier 2013 serait de 20% des résidences principales.

Le PLH fixe l'objectif de production de 2 000 logements nouveaux par an, soit 12 000 logements en 6 ans.

Concernant le parc social, l'objectif est de produire 500 logements sociaux neufs et de conventionner 150 logements dans le parc ancien, soit en 6 ans 3 000 logements sociaux neufs et 900 conventionnements dans l'ancien.

Ainsi, à l'issue du PLH, l'agglomération devrait compter 32 931 logements sociaux, ce qui représenterait presque 21% des résidences principales. La part du logement social devrait donc augmenter de 1,39 point par rapport à la situation actuelle.



[3] Produire 20% de logements intermédiaires

Les prix de l'immobilier sont extrêmement élevés sur l'agglomération, et s'éloignent de plus en plus de la réalité des ressources des ménages en général. Une grande partie d'entre eux – habitants ou actifs – ne parviennent pas à y trouver un logement qui corresponde à leurs revenus et voient leur parcours résidentiel bloqué, induisant un départ en grande couronne pour se loger ou bien une sur-occupation de leur logement. Les ménages sont contraints à de longs déplacements domicile-travail, et la question du logement des actifs devient peu à peu une préoccupation des entreprises.

Il est donc important de développer une offre de logements dits intermédiaires, en location comme en accession, afin que le territoire puisse continuer à loger tous les ménages, et notamment les jeunes et les familles.

Proposition de déclinaison des 20% de logements intermédiaire, qui pourra être réajustée en fonction des évolutions des dispositifs et de leurs conditions de financements :

⇒ Le **PLI** : il s'agit d'un prêt qui permet de financer la construction de logements locatifs soumis à plafonds de ressources (180% des plafonds PLUS). Les niveaux de loyers ne doivent pas dépasser 17,47 €/m² dans la zone de GPSO. Ce type de logements est particulièrement important dans un territoire comme GPSO, où les loyers du parc privé peuvent monter jusqu'à 24 €/m² et sont donc inaccessibles pour une grande partie des ménages aux revenus intermédiaires. Une telle offre peut permettre de compenser pour partie la moindre production de logements locatifs issus de la défiscalisation qui prend fin en 2012.

→ 4% de PLI, soit 80 logements par an (480 en 6 ans)

⇒ L'**accession sociale sécurisée** permet à des ménages intermédiaires d'accéder à la propriété, en leur permettant à la fois de bénéficier d'un prix de vente réduit et de conditions de prêt et de sécurisation plus favorables. Différentes formes d'accession sociale sont possibles : TVA réduite et prime ANRU dans un périmètre de 500 mètres autour d'un projet ANRU, et prêt social de location-accession (PSLA), qui permet une phase de location préalable à l'achat. Difficile à monter notamment en raison de prix de vente plafonnés, l'objectif est modeste mais présent, comme un signe favorable à l'exercice de parcours résidentiels dans un contexte de marché immobilier qui n'y est pas du tout favorable.

→ 2% d'accession sociale, soit 40 logements par an (240 en 6 ans)



⇒ L'**accession maîtrisée** consiste à contenir les prix de sortie d'une partie des programmes neufs, afin de permettre l'accession des ménages aux revenus intermédiaires, notamment grâce au prêt à taux zéro (PTZ), désormais seulement mobilisable dans le neuf et de nouveau soumis à conditions de ressources. Dans les Hauts-de-Seine, le Conseil Général a également mis en place un Prêt Logement, qui vient en complément du PTZ pour les primo-accédants qui résident déjà dans le département.

Pour s'assurer que ces dispositifs profitent aux ménages de l'agglomération, il faudra s'assurer que les prix de sortie soient compatibles avec les plafonds de ressources du PTZ et du Prêt Logement 92.

Des opérations d'accession maîtrisée ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation à Issy-les-Moulineaux, à Meudon et à Chaville. Elles ont permis de réserver une partie des logements neufs à des primo-accédants résidant ou travaillant dans la commune. Cela nécessite de négocier avec les promoteurs dans les opérations majeures d'aménagement, à partir d'un foncier maîtrisé.

→ 14 % d'accession maîtrisée, soit 280 logements par an (1 680 en 6 ans)

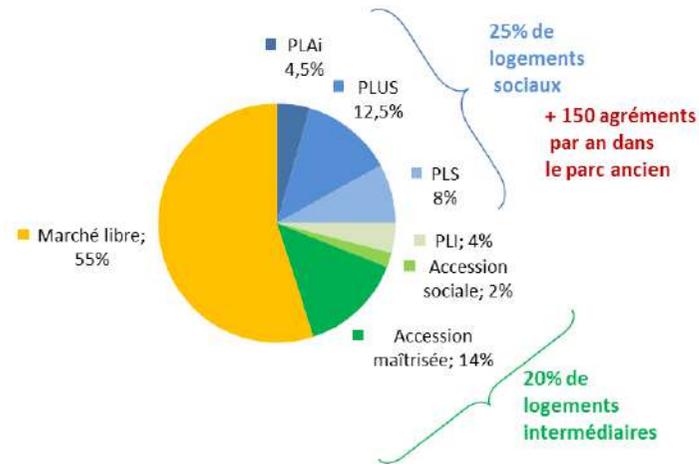
Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

(somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage)

	Prix par m ²	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
PLI	loyer max : 17,7 €/m ² /mois	40 201 €	60 080 €	72 223 €	86 510 €
Accession sociale PSLA	Prix plafonds à 3 982 €/m ²	31 250 €	43 750 €	50 000 €	56 875 €
TVA réduite à 7%		32 228 €	48 164 €	57 899 € 63 140 €*	69 352 € 75 386 €
Accession maîtrisée dont Prêt Logement 92 (CG 92)		35 323 €	49 452 €	64 994 €	77 710 €
Accession maîtrisée PTZ+ (Etat)		43 500 €	60 900 €	73 950 €	87 000 €

* Pour les communes limitrophes de Paris : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves

[4] En synthèse, une programmation ambitieuse et adaptée au contexte de GPSO



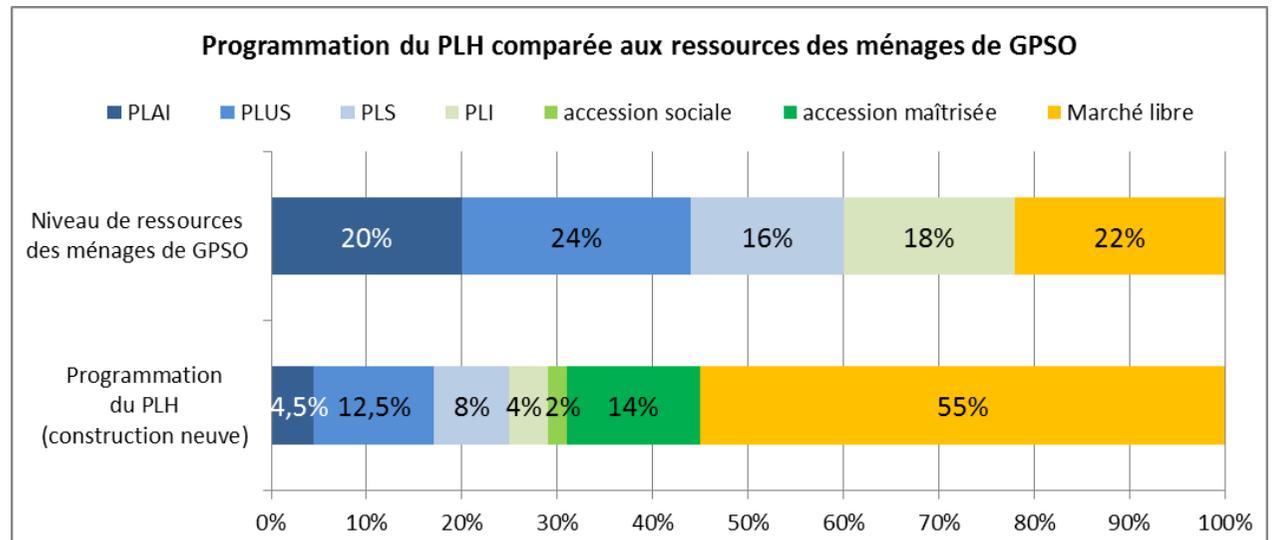
L'objectif visé est donc de produire 2 000 logements par an, soit 12 000 logements au total pendant la durée du PLH.

La répartition par type de produit-logement permet de répondre à la diversité des besoins qui s'expriment, avec notamment :

- **un accent sur le logement locatif social** : 500 logements sociaux neufs par an, auquel il convient d'ajouter un objectif de 150 logements sociaux conventionnés dans le parc ancien par an
- **un effort de développement du parc de logements intermédiaires** : au total, les PLI et l'accession sociale et maîtrisée représente 400 logements par an

Cette programmation permet ainsi d'orienter la construction neuve pour se rapprocher de la réalité des revenus des ménages du territoire.

	Part	Total 6 ans	Par an
PLAi	4,5%	540	90
PLUS	12,5%	1 500	250
PLS	8%	960	160
PLI	4%	480	80
Accession sociale	2%	240	40
Accession maîtrisée	14%	1 680	280
Marché libre	55%	6 600	1 100
TOTAL	100%	12 000	2 000



[5] Déclinaison territoriale des objectifs du PLH

Il est proposé une synthèse des objectifs et des enjeux permettant d'avoir une lecture territorialisée avec la mise en perspective des caractéristiques et des contraintes propres à chaque projet.

Projets de construction neuve à l'échéance du PLH - Commencement entre 2013 et 2018

	Logements identifiés	diffus ou projet non défini	Total en 6 ans	Dont logements sociaux déjà identifiés	Part des logements sociaux déjà identifiés dans les projets de construction neuve
Boulogne-Billancourt <i>114 099 habitants</i>	3 308 <i>551 par an</i>	780 <i>130 par an</i>	4 088 <i>681 par an</i>	1 236 <i>206 par an</i>	30%
Chaville <i>18 831 habitants</i>	529 <i>88 par an</i>	15 <i>3 par an</i>	544 <i>91 par an</i>	256 <i>43 par an</i>	47%
Issy-les-Moulineaux <i>64 848 habitants</i>	3 016 à 3 266 <i>503 à 545 par an</i>	300 à 600 <i>50 à 100 par an</i>	3 316 à 3 866 <i>552 à 644 par an</i>	973 <i>162 par an</i>	environ 27%
Meudon <i>45 578 habitants</i>	1 250 <i>208 par an</i>	70 <i>12 par an</i>	1 320 <i>220 par an</i>	259 <i>43 par an</i>	20%
Sèvres <i>23 307 habitants</i>	319 <i>53 par an</i>	36 <i>6 par an</i>	355 <i>59 par an</i>	87 <i>15 par an</i>	25%
Vanves <i>26 845 habitants</i>	439 <i>73 par an</i>	84 <i>14 par an</i>	523 <i>87 par an</i>	145 <i>24 par an</i>	28%
Ville d'Avray <i>10 902 habitants</i>	20 <i>3 par an</i>	148 <i>25 par an</i>	168 <i>28 par an</i>	50 <i>8 par an</i>	30%
GPSO : total identifiés	8 881 à 9 131 <i>1 480 à 1 522 par an</i>	1 433 à 1 733 <i>239 à 289 par an</i>	10 314 à 10 864 <i>1 719 à 1 811</i>	3 005 <i>501 par an</i>	entre 27% et 29%
à localiser			environ 1 200 <i>envrion 200 par an</i>		
Objectif GPSO			12 000 <i>2 000 par an</i>	3 000 <i>500 par an</i>	25%

Source population : INSEE, population totale en vigueur au 1er janvier 2012

● Entre 10 000 et 11 000 logements déjà identifiés

A ce stade, les communes ont identifié environ 9 000 logements dont la réalisation démarrerait dans les six années du PLH. Dans le diffus, les communes prévoient qu'environ 1 500 logements pourraient être réalisés.

Au total, les engagements des communes permettent d'ores et déjà de territorialiser 10 300 à 10 900 logements, soit environ 1 800 logements neufs par an dans l'hypothèse la plus favorable.

● Rechercher les opportunités foncières pour 1 200 logements supplémentaires

La prise en compte de l'objectif des 2 000 logements par an de l'Etat nécessite de produire 12 000 logements pendant la durée du PLH. Pour atteindre cet objectif, il faudra rechercher des opportunités foncières et opérationnelles pour réaliser les 1 000 à 2 000 logements manquants sur 6 ans par rapport aux projets déjà territorialisés par les communes. Des études fines devront être engagées pour identifier sites et outils permettant d'atteindre cet objectif (détaillés dans le programme des actions).



La définition des orientations thématiques pour l'action

Entre objectifs et programme des actions, les membres et partenaires de GPSO partagent des orientations et une feuille de route communautaire, présentées en quatre grands volets de l'action à venir, en appui des enjeux et des objectifs qui ont été adoptés :

- Un premier volet pour mettre en œuvre la programmation
- Un deuxième volet pour viser à coordonner les développements destinés à des publics en particulier
- Un troisième volet pour traiter de l'amélioration et de la gestion du parc de logements existants
- Un dernier volet essentiel pour proposer une animation globale de la politique locale de l'habitat pour GPSO.

Le contexte et les objectifs de chaque piste d'action sont proposés ensuite en 17 fiches action du PLH 2013-2018.

[1] Volet n°1 : Mettre en œuvre la programmation

● Mettre en place les outils fonciers pour tenir les objectifs de production

Les projets d'ores et déjà identifiés par les communes ne permettent pas d'atteindre les 2 000 logements par an. Pour atteindre cet objectif, il faut mettre en place des outils fonciers et opérationnels pour rechercher des opportunités foncières et ainsi anticiper sur la production de demain.

L'action foncière sera un élément déterminant pour augmenter le rythme de construction et compléter l'important travail d'identification d'opérations nouvelles déjà accompli avec les villes. Il faudra identifier les espaces de densification et de mutation possible dans le tissu urbain existant. Des opportunités seront également recherchées dans les changements d'usage des bâtiments de bureaux anciens ou autour des équipements publics et notamment des gares. Un travail de recensement des terrains de l'Etat ou de ses établissements publics devra également être réalisé avec les services déconcentrés.

Par ailleurs, des outils règlementaires pourront être mis en place pour s'assurer que l'effort de construction ne concerne pas que le marché privé (secteurs de mixité sociale, droit de préemption urbain...).



- **Coordonner le suivi opérationnel de la programmation**

Pour s'assurer du respect des objectifs fixés par le PLH, l'agglomération doit être en mesure de travailler sur les programmations en amont. Cette coordination avec les villes permettra de préciser les types de logements attendus, notamment les catégories et la typologie de logements sociaux, les logements destinés à des publics spécifiques ou les produits d'accession intermédiaires. Une attention doit en particulier être portée sur les tailles des logements, notamment dans les communes limitrophes de Paris où le manque de grands logements empêche les familles de se maintenir sur le territoire.

- **Poursuivre l'effort en faveur du logement social**

Pour favoriser le logement des ménages aux revenus modestes, le PLH prévoit l'agrément de 650 logements sociaux par an (500 logements neufs et 150 logements dans l'ancien). Cet objectif ambitieux nécessitera de mettre en place les outils réglementaires dans les PLU (secteurs de mixité sociale, majoration des droits à construire, droit de préemption, ZAD...). L'agglomération pourra également étudier des modalités d'intervention financière pour définir ses priorités et rendre lisible et prévisible le montant de ses aides.

- **Développer 20% de produits intermédiaires pour favoriser les parcours résidentiels**

Les niveaux de prix et de loyers sont très élevés sur ce territoire, ce qui rend difficilement accessible le marché du logement aux ménages aux revenus intermédiaires. Pour favoriser les parcours résidentiels de ces ménages et éviter les départs en grande couronne, l'agglomération souhaite développer les produits intermédiaires, en locatif avec le PLI comme en accession avec des produits d'accession sociale et maîtrisée.



[2] Volet n°2 : Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

- **Favoriser le logement des actifs du territoire pour réduire les déplacements domicile-travail**

Le territoire de GPSO est un pôle économique très important, qui regroupe près de 165 000 emplois. Compte-tenu des prix très élevés du territoire, certains salariés sont contraints d'habiter loin de leur lieu de travail, ce qui entraîne de longs trajets domicile/travail. Cette question du logement des actifs, à mettre en lien avec les difficultés de transport et de circulation, est une préoccupation de plus en plus importante pour les entreprises. Elle doit être prise en compte par l'agglomération afin de rapprocher l'offre de logements des besoins des actifs du territoire.

- **S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et de la problématique du handicap**

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de GPSO entre une offre en EHPAD étoffée, mais parfois déconnectée en termes de prix, des foyers-logements et des dispositifs (CG et GPSO) visant l'adaptation du parc existant à la perte de mobilité. La poursuite du dispositif d'aide à l'adaptation du logement de GPSO en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées devra s'accompagner d'un renforcement de la communication en direction du grand public et d'une animation partenariale pour anticiper les besoins.

- **Développer encore l'offre et les dispositifs en faveur du logement des jeunes actifs et des étudiants**

Avec 24% de la population âgée de moins de 20 ans, une offre d'établissements supérieurs accueillant 7 000 étudiants par an et un pôle d'emplois particulièrement attractif pour les jeunes en début de parcours professionnel, le développement d'une offre nouvelle pour répondre à cette diversité de besoins des jeunes est un objectif pour l'agglomération. Il pourra se traduire par la création de résidences dédiées conventionnées (pour étudiants et jeunes actifs) et d'une offre de droit commun, en lien avec l'objectif de logement des actifs.



- **Etoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion**

L'offre adaptée aux publics en précarité, qu'ils soient en situation d'urgence ou d'insertion, s'est développée sur le territoire, à la faveur du renforcement de l'offre en maisons relais et de la montée en puissance du dispositif SOLIBAIL. L'agglomération répond ainsi aux obligations fixées par l'article 69 de la loi MOLLE. Pour autant les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le développement d'une offre en PLA-i sera un premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante. Les services de l'Etat ont proposé que l'agglomération soit site pilote dans le cadre de la mise en place de la politique du logement d'abord avec le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO).

- **Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes**

Du fait de son histoire industrielle, le territoire compte un nombre important de foyers de travailleurs migrants gérés par ADOMA, ADEF et COALLIA (ex AFTAM). 8 d'entre eux doivent encore être transformés en résidences sociales. L'évolution de ces structures contribuera à l'amélioration des conditions d'accueil des personnes et de la qualité urbaine de certains secteurs. L'enjeu pour l'agglomération sera de définir et piloter une stratégie d'intervention à l'échelle intercommunale : identifier les foyers prioritaires en collaboration avec les organismes bailleurs et gestionnaires, les Villes et la CILPI (Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrés) et étudier la possibilité de contribuer financièrement à leur amélioration.

- **Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Les objectifs fixés dans le précédent schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, conformément aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000 n'ont pu être réalisés. La proposition foncière identifiée dans le SCoT pourra être étudiée pour identifier une opportunité opérationnelle dans le cadre du futur schéma départemental en cours d'élaboration entre l'Etat et le Conseil général des Hauts-de-Seine.

[3] Volet n°3 : Améliorer et gérer le parc de logements existants

- **S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant : le secteur diffus**

L'accompagnement des habitants dans l'ensemble du parc privé (secteur diffus) pour leurs travaux d'amélioration est complémentaire des opérations programmées qui ciblent les secteurs ou immeubles les plus en difficulté. 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 un enjeu communautaire majeur : améliorer le confort et les performances énergétiques du parc de logements existants.

- **Améliorer l'habitat privé dégradé : les opérations programmées**

GPSO a d'ores et déjà mis en place sur les sept communes des dispositifs ambitieux concernant l'amélioration du parc privé, avec des opérations programmées dites « à l'adresse » et dénommées « Opérations Habitat Qualité » (OHQ). La poursuite de ces dispositifs, qui nécessitent une mise en œuvre pluriannuelle, est confirmée par le PLH.

- **Accompagner les grandes copropriétés du territoire dans leurs projets de travaux**

GPSO compte 177 copropriétés de plus de 100 logements sur son territoire, représentant 37 120 logements, soit 23% des logements du territoire. Afin de les accompagner au mieux dans leur projet de travaux, un dispositif spécifique pourrait permettre de mieux prendre en compte leur besoin en termes d'accompagnement.

- **S'assurer du bon niveau de confort du parc social**

Les opérations de réhabilitation du parc social sont importantes pour maintenir le bon niveau de confort de ces logements ainsi que leur image et leur attractivité. Le soutien de l'agglomération à ces opérations d'amélioration permettra également de travailler à proroger les durées de convention de réservation de ces patrimoines ainsi que de mettre en place de nouvelles conventions.



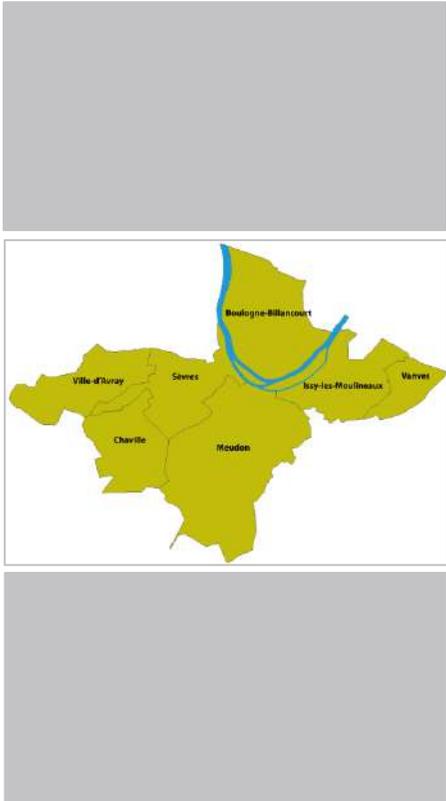
[4] Volet n°4 : Animer la politique locale de l'habitat

L'ensemble des données mobilisées pour l'élaboration du PLH seront actualisées régulièrement, pour suivre l'évolution et s'assurer de la prise en compte des objectifs. GPSO dispose déjà d'un observatoire qui produit notamment un bilan annuel du PLH. La dimension partenariale de cet observatoire pourrait être renforcée, à la fois vis-à-vis des communes et des partenaires locaux.

Par ailleurs, l'élaboration du PLH a permis de mettre en place des nouvelles instances de collaboration (comité de suivi et comité de pilotage), qui continueront de se réunir pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.

Des groupes de travaux thématiques seront installés, afin de renforcer la dimension partenariale de la politique de l'habitat et mettre en œuvre les actions du PLH avec les Villes et les personnes morales associées. Des efforts seront également fournis pour rendre plus lisible les actions en matière d'habitat vis-à-vis de l'ensemble des habitants.





LE PROGRAMME DES ACTIONS





Les 17 fiches-actions

I. Mettre en œuvre la programmation

- 1 Mettre en place les outils fonciers pour tenir les objectifs de production
- 2 Coordonner le suivi opérationnel de la programmation
- 3 Poursuivre l'effort en faveur du logement social
- 4 Développer 20% de produits intermédiaires pour favoriser les parcours résidentiels

II. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

- 5 Favoriser le logement des actifs du territoire pour réduire les déplacements domicile-travail
- 6 S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et de la problématique du handicap
- 7 Développer encore l'offre et les dispositifs en faveur du logement des jeunes actifs et des étudiants
- 8 Etoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion
- 9 Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes
- 10 Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

III. Améliorer et gérer le parc de logements existant

- 11 S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant : le secteur diffus
- 12 Améliorer l'habitat privé dégradé : les opérations programmées
- 13 Accompagner les grandes copropriétés du territoire dans leurs projets de travaux
- 14 S'assurer du bon niveau de confort du parc social

IV. Animer la politique locale de l'habitat

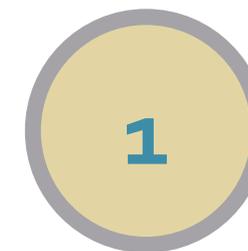
- 15 Installer la gouvernance du PLH
- 16 Consolider l'observatoire de l'habitat
- 17 Coordonner, animer et communiquer sur la politique de l'habitat

Le coût prévisionnel de la politique locale de l'habitat de GPSO sur la durée du PLH, de 2013 à 2018, est estimé à 24 000 000 €, soit environ 4 000 000 € annuels répartis comme suit :

Fonctionnement	Moyenne annuelle 2013/2018	Sur 6 ans
Etudes	65 000 €	390 000 €
Ingénierie habitat privé	825 000 €	4 950 000 €
Observatoire et communication	10 000 €	60 000 €
Total fonctionnement	900 000 €	5 400 000 €
Investissement	Moyenne annuelle 2013/2018	Sur 6 ans
Subventions habitat privé	280 000 €	1 680 000 €
Subventions habitat public	2 620 000 €	15 720 000 €
Subventions accession à la propriété	200 000 €	1 200 000 €
Total investissement	3 100 000 €	18 600 000 €
TOTAL	4 000 000 €	24 000 000 €



Mettre en œuvre la programmation



Mettre en place les outils fonciers pour tenir les objectifs de production

Constats

Le recensement des projets de construction de logements montre qu'environ 1 800 logements seront mis en chantier par an pendant les six années du PLH. Conscientes de l'effort de construction nécessaire pour répondre aux enjeux du Grand Paris, les communes ont accepté de s'engager pour tendre vers un rythme de construction de 2 000 logements par an pendant les six années du PLH (2013-2018). Elles s'engagent à mettre en place les outils fonciers et opérationnels nécessaires pour réaliser cet objectif ambitieux.

Objectifs et moyens d'actions

- Coordonner un programme d'action foncière pour identifier les espaces de densification et de mutation à long terme et constituer des réserves foncières pour la réalisation des objectifs du PLH
 - Préciser notamment les opérations possibles autour des gares du Grand Paris (ZAC éventuellement)
 - Proposer la mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé, notamment autour des gares du Grand Paris, et éventuellement délégué à GPSO dans le cadre de la compétence équilibre social de l'habitat
- Recenser et mobiliser le foncier de l'Etat et de ses établissements publics
 - Renforcer le partenariat avec l'EPF 92 pour les opérations complexes.
 - Mettre en œuvre le droit de priorité en cas de vente d'un immeuble par l'Etat (ou ses établissements publics)
- Inciter les communes à utiliser l'ensemble des outils permettant de renforcer l'action foncière via leur PLU pour optimiser la production des prochaines années dans toute sa diversité
 - Secteurs de mixité sociale
 - Majoration des droits à construire pour les logements sociaux et/ou selon des critères environnementaux

- Changement d'usage (ou de destination) des bureaux anciens.

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Elabore en coordination avec les Villes un programme d'action foncière (PAF)• Exerce le droit de préemption urbain lorsque les Villes souhaitent le déléguer et assure le portage foncier lorsqu'il est délégué par les Villes pour la réalisation de logements sociaux
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Formalisent leur stratégie foncière et renforcent leur action foncière via leur PLU et les opérations d'aménagement• Contribuent à l'élaboration du programme d'action foncière• Exercent le droit de préemption urbain
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Cède ou met à disposition ses terrains mutables ou ceux de ses établissements publics• Assure le suivi du volet foncier de la loi Duflot
EPF 92	<ul style="list-style-type: none">• Assure le portage foncier dans le cadre de conventions avec les Villes

Outils

→ Un programme d'action foncière à l'échelle de GPSO



Indicateurs de suivi

- Identification des terrains mutables et des droits à construire afférents et définition de leur destination (programme d'action foncière)
- Bilan de réalisation des conventions signées avec l'EPF 92

Exemples d'outils d'intervention foncière : la majoration des droits à construire pour des projets respectant des critères de performances énergétiques

Le Conseil Municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements respectant des critères de performances bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 30 %. (Article L128-1 du code de l'urbanisme)

→ Délibération prise à Meudon, Sèvres, Issy-les-Moulineaux

Meudon : Majoration de 20% du COS pour les projets respectant des critères énergétiques

Sèvres : Majoration de 20% du COS en zone UR pour les constructions représentant un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation

Issy-les-Moulineaux : Dépassement de COS dans la limite de 20% pour des constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable

Exemples d'outils d'intervention foncière : le conventionnement avec l'EPF 92

L'intervention de l'EPF 92 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 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).

→ Conventions déjà signées à Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves

Boulogne-Billancourt, 4 secteurs : Rhin et Danube (45 logements dont 30% de logements sociaux), Châteaudun (150 logements dont 30% de sociaux), Paul Bert Aguesseau (55 logements dont 30% de sociaux), Bellevue Est (18 logements dont 30% de sociaux)

Chaville, 3 secteurs : Salengro/Porte Dauphine (50 logements sociaux), Gare rive droite (65 logements dont 25% de logements sociaux, ZAC Centre-ville (30 logements sociaux)

Issy-les-Moulineaux, 3 secteurs : Diderot-Eboué-Marceau (75 logements dont 30% de sociaux), Briand-Verdun (170 logements dont 25% de sociaux), Avenue de Verdun (140 logements dont 25% de sociaux)

Meudon : Secteur Rodin (300 logements – 25% de logements sociaux)

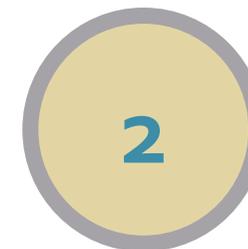
Vanves : St Rémy (40 logements dans le cadre de l'OPAH)

Exemples d'outils d'intervention foncière : la Zone d'aménagement différé (ZAD)

Une ZAD peut être créée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI compétent. Dans une ZAD, un droit de préemption peut être exercé pendant une durée de 6 ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone. Le droit de préemption peut être ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Une ZAD permet donc la constitution de réserves foncières, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions définies à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique de l'habitat, réalisation d'équipements collectifs, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain...) Cf. article. L.212-1 du Code de l'urbanisme et suivants

Mettre en œuvre la programmation



Coordonner le suivi opérationnel de la programmation

Constats

Pour s'assurer du respect des objectifs fixés par le PLH, la Communauté d'agglomération doit être en mesure de travailler sur la programmation de la production en amont. Une bonne coordination avec les Villes permettra de préciser les types de logements attendus, concernant notamment les typologies et catégories de logements sociaux, les logements destinés à des publics spécifiques ou les produits d'accèsion (libre, aidée, sociale).

Objectifs et moyens d'action

- Travailler la programmation en amont pour s'assurer du respect des objectifs du PLH
 - Renforcer le partenariat avec les Villes pour préciser les typologies et catégories de logements attendus
 - S'assurer de la réalisation de grands logements, sur les communes limitrophes de Paris
- Mettre en œuvre les outils de suivi de la programmation avec les Villes incluant leur mise à jour régulière.
- Elaborer un tableau de bord des projets
- Suivre la production et la commercialisation des logements : libres, intermédiaires, sociaux, résidences dédiées à des publics en particulier (jeunes, personnes âgées...)

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• S'assure du respect des objectifs du PLH• Met à jour le tableau de bord des projets• Suit la production et la commercialisation des logements
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Informent GPSO en amont des projets de logements et de leur évolution• Contribuent à la mise à jour des tableaux de bord des projets• Participent à l'élaboration d'un programme d'action foncière, notamment pour identifier les sites à destination d'accèsion à prix maîtrisés

Indicateurs de suivi

- Tous les indicateurs qui permettent de réaliser le bilan de la production de logements dans le cadre du PLH

Outils

→ Tableau de bord interactif entre les services de GPSO et ceux des villes



Mettre en œuvre la programmation



Poursuivre l'effort en faveur du logement social

Constats

Pour favoriser le logement des ménages aux revenus modestes, le PLH prévoit l'agrément de 650 logements sociaux par an (500 logements neufs et 150 logements dans le parc existant). Cet objectif nécessite de mettre en place les outils réglementaires dans les PLU (secteurs de mixité sociale, majoration des droits à construire, droit de préemption, ZAC, ZAD...) en tant que de besoin. L'agglomération devra également définir des modalités d'intervention financière pour définir ses priorités et rendre lisible et prévisible le montant de ses aides.

Objectifs et moyens d'action

- Produire 25% de logements sociaux dans la construction neuve, soit 500 logements sociaux neufs par an :
 - 90 PLAI (18%), 250 PLUS (50%) et 160 PLS (32%)
- Conventionner 150 logements du parc privé existant par an selon l'objectif de répartition de la typologie de financement retenu : 50% PLUS, 32% PLS et 18% PLA-I.
- Définir des modalités d'intervention financière pour GPSO concourant au financement des PLAI, PLUS et PLS
- Plafonner les loyers de sortie des PLS à 13 € par m² par mois
- Favoriser les zones de mixité sociale et les emplacements réservés dans les PLU
- Etudier les DIA et les possibilités de réaliser un programme de logement social en cas de vente d'un immeuble
- Établir avec les Villes un cahier des charges type qui puisse être décliné sur chaque territoire et par programme, et qui permette de préciser les attentes, notamment pour les typologies ou surfaces des logements.
- Renforcer l'action foncière en proposant l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Missionne un prestataire pour l'analyse et l'optimisation financière des opérations de logements sociaux• S'assure du respect des objectifs du PLH• Travaille avec les Villes sur la programmation annuelle des logements sociaux, dans le respect des objectifs triennaux pour les communes soumises à l'art. 55 de la loi SRU• Définit les modalités d'intervention pour le financement du logement social (pouvant inclure des modulations en fonction des catégories et typologies notamment)• Finance la production de logements sociaux• Garantit les emprunts
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Favorisent les zones de mixité dans leur PLU• Travaillent avec la Communauté d'agglomération sur la production et la répartition des logements sociaux, dans le respect de leurs objectifs triennaux pour les communes concernées• Peuvent cofinancer et garantir les opérations de logements sociaux
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Attribue les agréments de logement social• Signe les conventions APL
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">• Montent les opérations de logements sociaux et gèrent les patrimoines
Les collecteurs Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Financent les logements sociaux en contrepartie de droits de réservation

Outils

- Intervention financière
- Zones de mixité sociale dans les PLU
- Droit de préemption urbain
- Programmation d'une part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement (ZAC...)



€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes
Subventions habitat public



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements sociaux agréés, en neuf et dans le parc ancien
- Types de logements sociaux produits (PLAi PLUS, PLS)

Les objectifs triennaux pour la période 2011-2013 des Villes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

Présentation du calcul de l'Etat

Commune	Situation au 01/01/10			nombre de logements sociaux correspondant à 20 % des résidences principales au 1er janvier 2010	logements manquants pour atteindre 20% de logements sociaux	objectif triennal brut : 15 % des logements manquants
	nombre de logements sociaux	nombre de résidences principales	pourcentage de logements sociaux			
Boulogne-Billancourt	7 246	55 616	13,03%	11 123	3 877	581
Ville d'Aray	282	4 787	5,89%	957	675	101

Exemples d'outils du PLU en faveur du logement social à mettre en œuvre par les Villes

Secteurs de diversité sociale :

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. (Article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme)

→ Outils déjà mis en place à Chaville, Vanves et Boulogne-Billancourt

Chaville : Dans les zones urbaines, les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements au secteur locatif social.

Vanves : dans les zones UAb (axes structurants et pôles de centralité), pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 25% minimum des logements ou de la surface de plancher doivent être affectés à des logements aides

Boulogne-Billancourt : Un tiers de logements sociaux imposés dans la ZAC Seguin-Rives de Seine

Emplacements réservés pour du logement social :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (Article L123-2 B du code de l'urbanisme)

→ Outils déjà mis en place par exemple à Boulogne-Billancourt : Trois emplacements réservés dans le PLU pour du logement social, correspondant à un total d'environ 4,60 logements

Exemples d'outils du PLU en faveur du logement social à mettre en œuvre par les Villes

Majoration des droits à construire pour des logements locatifs sociaux

Le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du PLU, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du CCH bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. (Article L127-1 du code de l'urbanisme)

→ Délibération prise à Meudon, Sèvres, Vanves

Meudon : dépassement de COS de 50% pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans le secteur de Meudon-sur-Seine

Sèvres : Majoration de 50% du COS en zone UR pour les programmes de logements locatifs sociaux

Vanves : Dépassement de 20% du COS sur toute la commune

Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs sociaux

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. (Article L123-1-13 du code de l'urbanisme)

→ **Boulogne-Billancourt** : entre 0,7 et 1 place requise par logement aidé en fonction des zones, et exemption de créer des places de stationnement pour la construction de bâtiments affectés à du logement aidé dans le cas où l'unité foncière est inférieure à 1 200 m².

→ **Vanves** : la norme minimale de 1 place par logement est ramenée à 0,5 place par logement pour les logements locatifs ou en accession bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat

→ **Issy-les-Moulineaux** : pour les logements sociaux, 0,5 place par studio et 1 place pour les autres typologies (en accession : 1 place pour T1 et T2, 1,5 places pour T3, T4 et T5, 2 places pour T6 et plus)

Instauration d'un droit de préemption urbain renforcé en vue de réaliser du logement locatif social

La Ville de Boulogne-Billancourt a délibéré le 16 novembre 2006 sur l'exercice d'un droit de préemption urbain renforcé (articles L211 et suivants du code de l'urbanisme) sur des zones pauvres en logements sociaux (nord de la route de la Reine) et dans un secteur en forte mutation (abords de la ZAC Seguin-Rives de Seine).

Mettre en œuvre la programmation

Développer 20% de produits intermédiaires pour favoriser les parcours résidentiels vers le PLI et l'accèsion sociale et maîtrisée

4

Constats

Les niveaux de prix et de loyers sont très élevés sur le territoire de GPSO, rendant difficilement accessible le marché du logement aux ménages aux revenus intermédiaires. Pour favoriser les parcours résidentiels de ces ménages et contenir les départs, notamment en grande couronne, l'agglomération souhaite développer les produits intermédiaires, en locatif avec le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) comme en accession avec des produits d'accèsion sociale et maîtrisée. La pertinence des sites d'implantation des opérations sera évaluée au regard de la connaissance fine des marchés immobiliers locaux permise notamment par le programme d'action foncière.

Objectifs et moyens d'action

Proposition de déclinaison des 20% de logements intermédiaires, qui pourra être réajustée en fonction des évolutions des dispositifs et des financements :

- Produire 4% de PLI – 80 logements par an
 - Organiser un recensement de l'offre déjà existante auprès des bailleurs
 - Définir un cadre commun entre les bailleurs, les collecteurs, les entreprises et les collectivités pour faire connaître ce produit et identifier les demandeurs
 - Rendre plus lisibles les circuits d'attribution et organiser la remontée de la demande
 - Mobiliser les financements disponibles
- Produire 2% d'accèsion sociale – 40 logements par an
 - Définir des zones de mixité sociale dans les PLU pour cibler cette production
 - Mieux suivre la vente de logements HLM et PLI dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS)
- Favoriser la production de 14% – 280 logements par an à des prix maîtrisés
 - Etablir des chartes partenariales pour limiter les prix de sortie d'une partie des programmes neufs et affiner les conditions de commercialisation pour favoriser les primo-accédants aux revenus modestes

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Propose une charte partenariale avec les promoteurs en concertation avec les Villes• S'assure du respect des objectifs du PLH• Définit des modalités d'intervention financière pour promouvoir l'accèsion sociale• Octroie sa garantie d'emprunt pour les opérations PLI et PSLA
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Identifient les opportunités foncières notamment pour l'accèsion maîtrisée dans le cadre du plan d'action foncière• Informent GPSO en amont des projets de logements• Identifient les demandeurs• Recensent l'offre déjà existante
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Définit les conditions de distribution des prêts spécifiques - PTZ, PLI et PSLA – et signe des conventions avec les banques pour abonder le dispositif
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Met en oeuvre le prêt-logement Hauts-de-Seine
Les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none">• Peuvent monter des opérations de PLI et d'accèsion sociale• Organisent la vente de logements HLM et PLI de leur parc dans le cadre des CUS en collaboration avec les Villes et GPSO
Les promoteurs	<ul style="list-style-type: none">• Peuvent monter des opérations de PLI• Signent des chartes partenariales pour limiter les prix de sortie d'une partie des programmes neufs

Indicateurs de suivi

- nombre de logements en PLI et en accèsion sociale réalisés
- nombre de PTZ et de PLI accordés
- nombre de logements sociaux et PLI vendus

Outils

- ➔ Chartre de développement partenarial avec les promoteurs
- ➔ Aide à l'accèsion sociale de GPSO



Les différentes catégories de financement des logements intermédiaires (valeurs 2012)

PLI : Prêt locatif intermédiaire

Il s'agit d'un prêt qui permet de financer la construction de logements locatifs soumis à plafonds de ressources (180% des plafonds PLUS). Les niveaux de loyers ne doivent pas dépasser 17,47 €/m² dans la zone de GPSO. La réalisation de ce type de logements est particulièrement important dans la partie du territoire de GPSO où les loyers du parc privé sont les plus élevés.

PSLA : Prêt Social de Location Accession

Principe de la location-vente d'un logement à prix plafonné, réalisé le plus souvent par les bailleurs sociaux

Plafond de vente : 3 982 €/m² de surface utile

Plafond de ressources : proches de ceux du PLS

Avantages : TVA 7%, exonération TFPB et Prêt spécifique à l'opérateur

Engagements : Garantie de relogement et de rachat

Comporte deux phases :

-une phase locative : durée variable, le logement appartient à un opérateur auquel le ménage verse une redevance (une part "locative" assimilable à un loyer et une part "acquisitive", acompte sur le prix de vente).

-une phase d'accession : le ménage est propriétaire du logement et rembourse un emprunt. La part acquisitive accumulée pendant la phase locative est imputée sur le prix de vente.

TVA Réduite en zone de rénovation urbaine

Dans un périmètre de 500m autour des quartiers ANRU, les programmes neufs peuvent bénéficier d'une TVA réduite à 7% pour les ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11%. Pour bénéficier de ce dispositif, le prix de vente du logement doit être inférieur à 3 982 €/m² de surface utile

Prix maîtrisés négociés pour les primo-accédants

La négociation avec les promoteurs permet de limiter une partie des prix des programmes neufs. Cette négociation peut être formalisée dans des Chartes partenariales

→ Exemple d'aide aux primo-accédants à Issy-les-Moulineaux

Sur un terrain qui appartenait à la Ville, la mairie a décidé de consentir un rabais sur le prix du foncier en échange d'une baisse du prix de 21 appartements dédiés aux primo-accédants Isséens.

Le nouveau PTZ+ en vigueur depuis janvier 2012

Le nouveau PTZ+ est de nouveau soumis à conditions de ressources et ne concerne que les logements neufs (sauf travaux lourds de réhabilitation pouvant être assimilés à du neuf) et la vente de logements HLM à leurs occupants. Le montant du PTZ+ peut s'élever jusqu'à 38% du coût de l'opération en BBC et 26% hors BBC, dans la limite d'un montant plafond du coût de l'opération qui est largement dépassé sur le territoire de GPSO.

PTZ depuis 2012 - Zone A

	Montant du PTZ	Coût total plafond pris en compte	Montant maximum du PTZ	
			en BBC 38% du plafond	non BBC 26% du plafond
1 personne	38% du coût total en BBC	156 000 €	59 280 €	40 560 €
2 personnes		218 000 €	82 840 €	56 680 €
3 personnes	26% du coût total hors BBC	265 000 €	100 700 €	68 900 €
4 personnes		312 000 €	118 560 €	81 120 €

Le **Conseil général 92** a également mis en place un dispositif de prêt à taux zéro. Pour en bénéficier, il faut être primo-accédant, être locataire du parc social ou du parc privé avec une personne à charge, être éligible au PTZ+ de l'Etat et disposer de revenus inférieurs aux plafonds déterminés (inférieurs à ceux du PTZ+ de l'Etat, cf. tableau ci-dessous).

Plafonds de ressources en vigueur au 1er janvier 2012 des différents produits-logements

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

(somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage)

	Prix par m ²	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
PLI	loyer max : 17,7 €/m ² /mois	40 201 €	60 080 €	72 223 €	86 510 €
Accession sociale PSLA	Prix plafonds à 3 982 €/m ²	31 250 €	43 750 €	50 000 €	56 875 €
TVA réduite à 7%		32 228 €	48 164 €	57 899 € 63 140 €* 75 386 €	69 352 € 75 386 €
Accession maîtrisée dont Prêt Logement 92 (CG 92)		35 323 €	49 452 €	64 994 €	77 710 €
Accession maîtrisée PTZ+ (Etat)		43 500 €	60 900 €	73 950 €	87 000 €

* Pour les communes limitrophes de Paris : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

5

Favoriser le logement des actifs du territoire pour réduire les déplacements domicile-travail

Constats

Le territoire de GPSO est un pôle économique très important, qui regroupe près de 165 000 emplois. Compte-tenu des prix très élevés de l'immobilier du territoire, certains salariés sont contraints d'habiter loin de leur lieu de travail, ce qui entraîne de longs trajets domicile/travail. Cette question du logement des actifs, à mettre en lien avec les difficultés de transport et de circulation, est une préoccupation de plus en plus importante pour les entreprises. Elle doit être prise en compte par l'agglomération afin de rapprocher l'offre de logements des besoins des actifs du territoire.

Objectifs et moyens d'action

- Développer les logements intermédiaires qui permettent de répondre à la diversité des besoins des actifs
- Renforcer le partenariat avec les entreprises du territoire et leurs collecteurs Action Logement
 - Faire connaître les différentes possibilités de logements aux actifs du territoire
- Mieux identifier la demande pour les logements locatifs de type PLS et PLI
 - Faire connaître cette offre et rendre plus lisible les circuits d'attribution
- Développer les produits en accession aidée pour favoriser les primo-accédants ou les salariés aux revenus moyens

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Aucune, le travail d'animation et de coordination de l'action est assuré par GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Organise le croisement des fichiers des demandeurs avec Action logement pour identifier le public potentiellement bénéficiaire du logement intermédiaire• Organise et anime un groupe de travail incluant des acteurs locaux de l'entreprise et de l'habitat (CCI, Action Logement, entreprises...) en collaboration avec la Direction du Développement économique de GPSO et les services logement des Villes
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Promeuvent les logements intermédiaires qui permettent de répondre à la diversité des besoins des actifs et les identifient dans le plan d'action foncière• Identifient le public potentiellement bénéficiaire du logement intermédiaire
Les collecteurs Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participent à la connaissance des besoins et à l'information des salariés

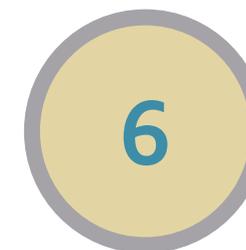
Indicateurs de suivi

- Nombre de logements intermédiaires produits (PLI, accession sociale, accession intermédiaire)
- Réunions de travail avec les entreprises, Action Logement et les services logement des Villes pour échanger notamment sur le traitement de la demande de logement social et intermédiaire
- Nombre de logements PLI attribués

Outils

→ Groupe de travail et d'échanges entre les villes, les entreprises et les collecteurs

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et de la problématique du handicap

Constats

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de GPSO entre une offre en EHPAD étoffée, mais parfois déconnectée de la demande en termes de prix, des foyers-logements et des dispositifs (Conseil général 92 et GPSO) aidant l'adaptation des logements à la perte de mobilité. La poursuite du dispositif d'aide à l'adaptation des résidences principales de GPSO en faveur des personnes âgées comme des personnes handicapées est nécessaire. Il faudra l'accompagner d'un renforcement de la communication en direction du public et continuer à animer le réseau partenarial de GPSO mobilisé sur ce sujet.

Objectifs et moyens d'action

- Accompagner le développement d'une offre nouvelle en hébergement médicalisé habilitée à l'aide sociale pour permettre l'entrée dans ces structures de ménages aux revenus moyens voire modestes
- Développer des projets innovants, adaptés aux ressources modestes et aux besoins des personnes en termes de prise en charge (logement intergénérationnel, résidences adaptées...)
- Contribuer au renforcement de la coordination entre les partenaires en matière de connaissance des besoins et de création de solutions adaptées
- Poursuivre et développer le dispositif d'aide aux travaux de maintien à domicile
- Inciter les bailleurs sociaux à réaliser une part de logements adaptés et assurer leur traçabilité

Outils

- Veille avec les partenaires concernés sur la problématique du vieillissement et du handicap
- Dispositif d'aide au maintien à domicile de GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
GPSO	<ul style="list-style-type: none">• Anime un groupe de travail sur la question de l'identification des besoins en logement et en hébergement des personnes âgées notamment dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma gérontologique• Anime un groupe de travail sur la question de l'identification des besoins en logement et en hébergement des personnes handicapées• Finance l'adaptation des logements à la perte de mobilité• Finance les projets de résidences pour personnes âgées conventionnées et garantit les emprunts• Finance les projets de résidences pour personnes handicapées conventionnées et garantit les emprunts• Informe sur les aides et dispositifs dédiés, en partenariat avec le prestataire missionné du suivi-animation à l'assistance aux particuliers pour l'amélioration du parc privé diffus
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Font remonter les besoins qui s'expriment et promeuvent les aides existantes• Cofinancent et garantissent en tant que de besoin les projets de résidences pour personnes âgées et pour personnes handicapées conventionnées
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Finance les résidences pour personnes âgées ou handicapées conventionnées• Agrée et finance les projets
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Pilote le schéma gérontologique• Coordonne les développements nouveaux (EHPAD...) et veille aux agréments à l'aide sociale• Finance l'adaptation des logements existants
MDPH	<ul style="list-style-type: none">• Certifie le handicap des usagers, ouvrant les droits afférents
Les CLIC	<ul style="list-style-type: none">• Orientent, informent sur les aides dédiées et accompagnent les personnes
Les CCAS	<ul style="list-style-type: none">• Orientent et informent

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Ingénierie habitat privé
Subventions habitat privé
Subventions habitat public



Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers d'aide au maintien à domicile de la communauté d'agglomération aboutis
- Nombre de dossiers APA-Habitat CG92 aboutis
- Nombre de places agréées à l'aide sociale
- Nombre de logements pour personnes âgées conventionnés produits
- Nombre de logements pour personnes handicapées conventionnés produits

L'aide au maintien à domicile de GPSO

La communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest propose une aide au maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans (+de 60 ans sur avis médical) et aux personnes reconnues handicapées par la maison départementale des personnes handicapées. Cette aide concerne les travaux à réaliser dans leur résidence principale qui sont prescrits par un ergothérapeute dont la visite et l'étude sont pris en charge par GPSO. Le montant plafonné de l'aide est de 3 000 euros. Elle concerne aussi bien le parc privé de logements que le parc social.

Exemple d'un bénéficiaire d'une aide de GPSO :

Au vu de ses difficultés à descendre et monter l'escalier qui rejoint son espace de vie situé au deuxième étage et son espace de toilettes qui se trouve au premier étage, Mme B. a sollicité la Communauté d'agglomération. L'ergothérapeute, dont le coût de la visite a été pris en charge par GPSO a préconisé la création d'une salle de bain au 2^{ème} étage, à proximité de sa chambre et de son espace de vie. Le montant des travaux s'est élevé à 11 689,40 euros et a fait l'objet de subventions d'un montant de 10 500 euros soit 3000 euros du Conseil Général au titre de son aide APA-Habitat, 4 500 euros de la Région Ile de France et 3 000 euros de la Communauté d'agglomération.

Les béguinages : des logements adaptés pour les personnes âgées

Hérités du Moyen-Âge, les béguinages sont des ensembles de logements reliés entre eux par des coursives. Ce type d'habitation en espace clos existe surtout en Flandres, dans le Nord et la Picardie. La ville de Saint-Quentin, dans l'Aisne, compte treize béguinages, pour 270 logements en tout.

Ces sortes de villages dans la ville sont adaptés aux seniors et particulièrement à ceux qui ont un peu perdu de leur mobilité. Le béguinage peut être considéré comme une alternative à la maison de retraite pour les personnes en situation de dépendance modérée. Le loyer est modéré, car les béguinages appartiennent au parc HLM.

L'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) pour les personnes âgées

L'APA est une prestation attribuée et versée par le Conseil général, destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans qui ne peuvent plus, ou difficilement, accomplir les gestes simples de la vie quotidienne : se lever, se déplacer, s'habiller, faire sa toilette, prendre ses repas... Elle permet de financer, au moins partiellement, les aides liées à une perte d'autonomie.

Le montant de l'allocation dépend des ressources du demandeur, de ses besoins et de son degré de perte d'autonomie (évaluée selon la grille nationale des GIR).

Montant mensuel maximum de l'APA en 2012 :

GIR 1 : 1 288,09 €

GIR 2 : 1 104,08 €

GIR 3 : 828,06 €

GIR 4 : 552,04 €

Les aides de droit commun mobilisables liées au handicap

L'allocation pour adulte handicapé (AAH) permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées. Le montant de l'AAH varie en fonction des ressources du ménage. En l'absence d'autres ressources, le montant maximum de l'AAH s'élève à 776,59 €.

Pour les personnes qui disposent d'un logement autonome et qui ont un taux d'incapacité d'au moins 20%, l'aide peut être majorée de 104,77 € par mois, soit un total de 881,36 €.

La **prestation de compensation du handicap** permet de financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle couvre 6 aides : aide humaine, aide technique, aide à l'aménagement du logement, aide au transport, aide spécifique ou exceptionnelle et aide animalière.

L'aide à l'aménagement du logement permet de prendre en charge 50% ou 100% du montant des travaux, dans la limite de 10 000 € par période de 10 ans.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



Développer encore l'offre et les dispositifs en faveur du logement des jeunes actifs et des étudiants

Constats

Avec 24% de la population âgée de moins de 20 ans, une offre d'établissements supérieurs accueillant environ 7 000 étudiants par an et un pôle d'emplois particulièrement attractif pour les jeunes en début de parcours professionnel, le développement de l'offre nouvelle pour répondre aux besoins des jeunes est un objectif pour l'agglomération. Il pourra se traduire par la création de résidences dédiées (pour étudiants et jeunes actifs) et d'une offre de droit commun, en lien avec l'objectif de logement des actifs.

Objectifs et moyens d'action

- Poursuivre le développement de réponses abordables pour les étudiants : mettre en service a minima deux résidences étudiantes conventionnées (300 logements environ), localisées à proximité des transports en commun.
- Coordonner avec les Villes le développement d'une offre nouvelle en Foyer de Jeunes Travailleurs pour les jeunes en début de parcours professionnel, en créant a minima une résidence sociale (150 logements) et en développant une offre de logements dédiés dans l'existant.
- Favoriser l'émergence de projets innovants (colocation, programme intergénérationnel...)
- Contribuer au recensement et à la diffusion d'informations sur l'offre complémentaire existante dédiée aux jeunes, en partenariat avec les associations et les propriétaires proposant des colocations ou sous-locations.
- Assurer une veille continue sur le besoin en logement des jeunes et des étudiants en partenariat avec les acteurs principaux : CROUS, universités et écoles, maison de l'entreprise et de l'emploi, entreprises, ADIL, Associations....

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Assure le financement des projets au titre de sa participation au montage d'opérations locatives sociales et garantit les emprunts• Communique sur les organismes mettant en relation l'offre et la demande en complément de l'offre institutionnelle pour jeunes actifs étudiants• Met en place une veille sur le niveau de l'offre conventionnée et libre sur le territoire
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Attribuent les logements relevant de leur contingent et de celui du Préfet• Financent et garantissent les résidences conventionnées• Font remonter les besoins en logement des jeunes• Facilitent et participent à l'émergence de projets de création de résidences• Orientent les jeunes dans leur recherche de logement
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement des résidences étudiantes et jeunes actifs (cf accord avec le CROUS pour créer 3000 logements étudiants)
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement de résidences conventionnées pour étudiants, jeunes travailleurs et apprentis
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement de résidences conventionnées pour étudiants, jeunes travailleurs et apprentis
Le CROUS	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement• Attribue des logements étudiants et gère les résidences
Seine Ouest Entreprise et Emploi	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement

Outils

- Tableau de bord des programmations
- Communication sur les dispositifs de mise en relation de l'offre et de la demande

€ Ligne(s) du budget pr dispositif du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes
Subventions habitat public



Indicateurs de suivi

- Evolution de l'offre en résidences étudiantes conventionnées et privées
- Evolution de l'offre en Foyers de Jeunes Travailleurs
- Evolution de la demande de logement des étudiants et jeunes actifs à travers les données CROUS, numéro unique, associations....

Exemple de dispositif de mise en relation des solutions logement

Sèvres : L'Esc@le, qui est le Bureau Information Jeunesse à Sèvres, propose un dispositif de mise en relation entre propriétaires et lycéens ou étudiants du Lycée de Sèvres

Exemple d'une réhabilitation innovante d'un Foyer Jeunes Travailleurs et de sa transformation en résidence sociale

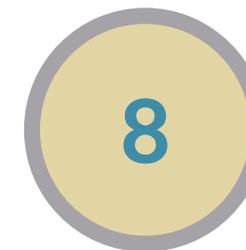
Issy-les-Moulineaux : L'opération menée par la SA d'HLM Emmaüs Habitat a consisté à transformer un Foyer de Jeunes Travailleurs en résidence sociale pour jeunes actifs de 24 chambres, située 6, rue Charlot à Issy-les-Moulineaux.

Le Foyer de Jeunes Travailleurs, propriété de la SA d'HLM Emmaüs Habitat, se composait de 33 chambres individuelles, 1 chambre double et des locaux collectifs, répartis sur 3 étages (R+2 – R+3 – R+4) du bâtiment. La gestion du foyer est assurée par l'association "Les Jeunes de la Plaine".

L'association accueillait et accompagnait par le logement dans le foyer "historique" et dans quelques logements externes des jeunes salarié(e)s, apprenti(e)s, stagiaires, étudiant(e)s en alternance ou en situation ponctuelle de recherche d'emploi issus du quartier de la Plaine où étaient implantées un grand nombre d'industries.

En lieu et place des chambres existantes, qui ne répondaient plus aux normes requises pour ces établissements, le projet a permis la restructuration complète du foyer par la création de 24 chambres PLA-I, réparties en 5 unités de vie, et d'espaces d'accueil et de gestion. Une unité de vie est composée de 4 à 6 chambres organisées autour de lieux semi privatifs utilisés et gérés en commun par les locataires. Cette organisation spatiale doit permettre une cohabitation harmonieuse dans les espaces communs.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



Étoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion

Constats

L'offre adaptée aux publics en précarité, qu'ils soient en situation d'urgence ou d'insertion, s'est récemment développée sur le territoire, à la faveur du renforcement de l'offre en maisons relais et de la montée en puissance du dispositif SOLIBAIL. L'agglomération répond ainsi largement aux obligations fixées par la loi MOLLE. Pour autant les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le développement d'une offre en PLA-i sera un premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante. Au-delà, l'agglomération participera, sur proposition de la DRIHL UT92, au dispositif expérimental du « Logement d'abord », en collaboration avec les services de l'Etat et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

Objectifs et moyens d'action

- Produire 4,5% de PLAi, soit 90 logements par an (18% des logements sociaux), par la création de maisons-relais, de logements-foyers et d'une offre ordinaire.
- Renforcer la connaissance des besoins locaux, en partenariat avec le SIAO
- Décliner localement le « Logement d'abord » en assurant la coordination des acteurs sur la question des attributions aux publics défavorisés.
- Accompagner les communes de Vanves et Ville d'Avray pour mettre en œuvre les outils qui leur permettront d'atteindre leurs objectifs de places d'hébergement et d'insertion (respectivement 8 à 10 places)

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Subventions habitat public

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Définit ses modalités d'intervention financière• Pilote la veille sur les besoins, en lien avec le SIAO• Est site pilote du « Logement d'abord »
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Font remonter les besoins d'hébergement et de logement d'insertion• Facilitent et participent à l'émergence de projets de création de maisons-relais• Participent à l'expérience pilote « Le Logement d'abord »
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe avec les Villes via le FSL à la mise en œuvre du Logement d'abord
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Promeut SOLIBAIL• Met en œuvre l'expérience pilote « le logement d'abord » sur le territoire de GPSO en partenariat avec celle-ci et les Villes compétentes en matière d'attribution de logement social
Les associations	<ul style="list-style-type: none">• En tant que membres du SIAO, participent activement à l'expérience pilote.

Outils

→ Site pilote de déclinaison du « Logement d'abord »



Indicateurs de suivi

- Suivi du nombre de places d'hébergement comptabilisées au titre de l'article 69 de la loi MOLLE
- Nombre de logement SOLIBAIL créés
- Nombre de maisons relais créées
- Nombre de logements PLAI agréés annuellement
- Nombre de sorties d'hébergement vers le logement (en fonction des données disponibles)

Le Service intégré d'accueil et d'orientation – SIAO 92

Les Services intégrés de l'accueil et de l'orientation ont été mis en place dans le cadre du plan national de refondation du dispositif d'hébergement. Chaque département doit ainsi mettre en place ce dispositif, qui a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement et de traiter avec équité les demandes. Le SIAO permet également de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, et de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux.

Le SIAO a vocation à devenir une plateforme unique qui reçoit toutes les demandes d'hébergement et oriente vers les solutions les plus adaptées. Le SIAO comprend un volet urgence et un volet insertion, qui peuvent être gérés par le même opérateur ou par un opérateur différent selon les départements.

Dans les Hauts de Seine, le SIAO gère à la fois l'urgence et l'insertion. L'opérateur est le GCSM - Groupement de coopération sociale et médico-sociale, constitué depuis octobre 2010, et qui regroupe plusieurs associations du département.

Le dispositif SOLIBAIL

Solibail est un dispositif qui a été lancé en décembre 2008 et qui a orienté sa communication vers les propriétaires de logements en valorisant la sécurisation de leurs revenus locatifs. Le propriétaire loue son logement à une association expérimentée conventionnée par la Préfecture de région durant trois ans. L'association est le locataire en titre, assure le paiement des loyers mensuels et des charges, l'entretien et la remise en état du logement.

Les occupants sont des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés, notamment à l'hôtel. Ils bénéficient d'un accompagnement social. Logés pour une durée de 3 à 18 mois maximum dans le cadre du contrat Solibail, ils intègrent ensuite un logement définitif, ou se voient proposer une autre solution d'hébergement. Ils contribuent financièrement à leur logement, en fonction de leurs revenus, selon les termes de la convention d'occupation qu'ils établissent avec l'association locataire.

10 associations ont reçu une délégation de la Préfecture de la Région Ile-de-France pour gérer les contrats Solibail : ACR, AFTAM, AIS 93, APIL 92, ARFOG, AURORE, INSERTOIT, SIRES Habitat et développement, SOS Habitat et Soins, URPACT

Logement d'abord : Site pilote départemental des Hauts-de-Seine

L'approche du « Logement d'abord » est un axe majeur de la refondation de la politique d'hébergement et d'accès au logement mise en œuvre depuis 2009 par l'Etat. Il s'agit de favoriser l'accès direct à un logement pérenne, en limitant les solutions d'hébergement autant que possible.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie nationale du « Logement d'abord », les Hauts-de-Seine ont été retenus comme territoire pilote par la DRIHL.

GPSO a en particulier été choisi comme territoire pilote afin de tester une gouvernance locale à l'échelle d'une intercommunalité pour la fluidité hébergement-logement.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes

Constats

Du fait de son histoire industrielle, le territoire compte un nombre important de foyers gérés par ADOMA, l'ADEF et Coallia (ex-AFTAM). 8 d'entre eux doivent encore être transformés en résidences sociales. L'évolution de ces structures contribuera à l'amélioration des conditions d'accueil des personnes et de la qualité urbaine de certains secteurs. L'enjeu pour l'agglomération sera de définir et piloter une stratégie d'intervention à l'échelle intercommunale : identifier les foyers prioritaires en collaboration avec les organismes et contribuer à leur amélioration.

Objectifs et moyens d'action

- Etablir un diagnostic des foyers non transformés en résidence sociale : situation du bâti, environnement urbain, occupation sociale...
- Définir une stratégie communautaire, priorisant les interventions sur les foyers obsolètes
- Partager le constat et les orientations avec les organismes concernés en lien avec les objectifs de leurs Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Dans le cadre de la transformation de certains Foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, envisager le développement de réponses adaptées aux besoins des occupants

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Pilote l'étude relative à l'évolution des foyers de travailleurs migrants du territoire• Assure la coordination des partenaires : communes, organismes gestionnaires, Etat, associations....• Définit des modalités d'intervention financière• Garantit les emprunts
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'étude• Recherchent d'éventuelles opportunités foncières (reconstitution de l'offre)• Participent aux éventuelles MOUS relogement dans le cadre des protocoles de transformation en résidence sociale qui seront établis• Peuvent cofinancer et garantir les opérations
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Attribue les aides à la pierre• Agrée les opérations
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Gère le plan de traitement des FTM via la CILPI
Les organismes propriétaires et ou gestionnaires de FTM	<ul style="list-style-type: none">• Font état de leurs perspectives de transformations• Participent à la définition d'une stratégie d'intervention partagée
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement des transformations de foyers

Indicateurs de suivi

- Nombre de Foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales
- Nombre de places en résidences sociales

Outils

- Groupe de travail spécifique pour coordonner les stratégies d'intervention
- Etude relative à l'évolution des FTM du territoire



Le plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, vise progressivement à la disparition des FTM sous leur forme actuelle, par leur transformation en « résidences sociales » respectant les normes actuelles de logement.

Les résidences sociales sont destinées :

- d'une part, à répondre aux besoins des publics actuels (amélioration du bâti et du mobilier, élaboration d'un projet social pour apporter des réponses aux besoins des résidents) ;
- d'autre part, d'emblée ou progressivement, à s'ouvrir à de nouveaux publics connaissant des difficultés de logement.

Tous les FTM ont vocation à devenir des résidences sociales, ce qui suppose d'importants travaux pour la très grande majorité d'entre eux.

A Boulogne-Billancourt, trois FTM (19 quai de Stalingrad, 47 rue du Dôme et 91 rue du Dôme) sont inscrits au plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants que l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) ont reconduit en 2007 jusqu'en 2013. Ce plan vise à financer, via la mobilisation de prêts issus du 1% logement et de financements PLAI ou PALULOS, la transformation des FTM en résidences sociales afin d'offrir aux résidents « des conditions de logements autonomes et de qualité, notamment par la suppression des petites chambres, des chambres partagées et des dortoirs ».

Le FTM du 91 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt a été traité : une résidence sociale a été construite sur le lot A3 de la ZAC Seguin Rives de Seine, qui a permis le relogement de tous les résidents du FTM.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

10

Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Constats

Le schéma départemental des Hauts-de-Seine (prorogé 2008 – 2011) prévoyait la réalisation de 300 places à l'échelle du département, dont 80 places sur le bassin Centre qui correspond au territoire du SCOT. Ce dernier indique une localisation à étudier : le parc de Saint-Cloud dans sa partie non classée, mais aucune aire n'a été réalisée à ce jour.

Le schéma départemental a été mis en révision en octobre 2011 sous l'égide du Préfet des Hauts-de-Seine et du Président du Conseil général. Les travaux sont pilotés par une Commission consultative où siègent des représentants de l'Etat, du Conseil général, des Maires du département ainsi que des représentants des associations de gens du voyage. Pour dresser un état des lieux des différents terrains occupés dans le département et connaître les attentes des Villes, un questionnaire a été envoyé à toutes les communes en novembre 2011.

Le projet de schéma départemental d'accueil des Gens du voyage comprenant des objectifs notifiés à l'échelle communale devrait être adressé à tous les Maires des Hauts-de-Seine pour avis au cours du premier semestre 2013. La répartition des objectifs par commune devrait être réalisée selon le critère du poids démographique. Les premiers résultats des travaux liés à la révision du schéma départemental d'accueil des Gens du voyage fixeraient à environ 60 places l'objectif pour le territoire de GPSO.

Objectifs et moyens d'action

- Réétudier, avec les services de l'Etat, l'opportunité que constitue un des emplacements qui est identifié dans le SCOT des Coteaux et du Val de Seine : « ... le secteur bas du parc de Saint-Cloud (hors espaces boisés protégés) ».
- Compléter l'offre foncière sur la base du programme d'action foncière en fonction des objectifs qui seront annoncés aux Villes dans le cadre du nouveau schéma élaboré par l'Etat et le Conseil général.

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre de l'élaboration du programme d'action foncière, recherche les terrains mobilisables pour la création d'aires d'accueil
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Sont les maîtres d'ouvrage de la construction des aires d'accueil• Assurent ou délèguent la gestion des aires créées• Identifient les emplacements réservés dans le cadre du programme d'action foncière
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe à l'élaboration du schéma départemental
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Elabore le schéma départemental• Apporte un financement pour la création des aires d'accueil• Propose des opportunités foncières relevant de son patrimoine le cas échéant• Reprend les discussions entre la DRIHL et le Ministère de la Culture concernant le site identifié dans le Parc de Saint-Cloud

Indicateurs de suivi

- Nombre de places créées sur le territoire de GPSO

Outils

→ Programme d'action foncière

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes



Améliorer et gérer le parc de logements existants



S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant : le secteur diffus

Constats

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. Par ailleurs, 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 un enjeu communautaire majeur : améliorer le confort et les performances énergétiques du parc de logements existants.

Objectifs et moyens d'action

- Mise en œuvre d'un marché de conseil et d'assistance des usagers dans leurs projets d'amélioration de l'habitat, en subventionnant leurs travaux et/ou en les accompagnant dans leurs démarches de demandes de subvention auprès des organismes financeurs, visant notamment à :
 - Lutter contre l'inconfort et l'indécence des logements.
 - Accompagner et aider les propriétaires modestes dans leurs projets de travaux.
 - Adapter le parc au vieillissement et au handicap notamment avec des aides communautaires spécifiques.
 - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques du parc en instaurant des aides communautaires spécifiques à l'isolation de toiture et en participant au programme « Habiter Mieux » de l'Anah.
 - Favoriser la remise en location de logements vacants

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes
Ingénierie habitat privé
Subventions habitat privé

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">Missionne un opérateur pour l'assistance et le conseil des particuliers en matière d'amélioration de l'habitat en secteur diffusFinance la tenue de permanences physiques de l'opérateur sur le territoireCommunique sur le dispositifOctroie une aide spécifique en faveur de l'adaptation des logements des personnes âgées et handicapées et en faveur de l'installation d'équipement à énergies renouvelables
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">Mettent à disposition des locaux pour la tenue de permanencesRelaient l'information des missions et aides mises en place par la Communauté d'agglomérationMettent en œuvre les procédures de police du Maire
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">Intervient en matière de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme
L'Anah	<ul style="list-style-type: none">Finance une partie des travaux d'amélioration en fonction des ressources ou en contrepartie d'un conventionnement
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">Subventionne l'amélioration de l'habitat privé
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none">Apporte son expertise en soutien des propriétaires ou locataires en difficulté
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none">Aide et informe les propriétaires dans le cadre de la réalisation de travaux

Outils

- Mission de conseil et d'assistance aux usagers
- Aides spécifique Déclit Energie
- Aides pour l'adaptation des logements



Indicateurs de suivi en secteur diffus

- Nombre de contacts recensés par l'opérateur
- Nombre de dossiers ouverts et clôturés pour des demandes de subventions
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de sorties de vacance
- Nombre d'immeubles et de logements ayant réalisé des travaux d'amélioration dans leurs parties communes
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux dans leurs parties privatives
- Nombre de propriétaires occupants ayant bénéficié des aides du programme « Habiter Mieux »

Les subventions GPSO « déclin énergie » (énergies renouvelables et isolation de toiture) en secteur diffus

Dans le cadre de son Plan Climat – Energie Territorial, GPSO subventionne certains travaux liés à la maîtrise des énergies et encourage les équipements à énergies renouvelables.

1. Subvention pour les équipements à énergies renouvelables

Bénéficiaires : propriétaires de maisons individuelles qui souhaitent installer des équipements à énergies renouvelables (ENR).

Six types de travaux sont éligibles :

- Chauffe-eau solaire individuel --> aide forfaitaire de 800 €
- Système solaire combiné --> aide forfaitaire de 800 €
- Capteur photovoltaïque --> aide forfaitaire de 500 €
- Pompe à chaleur géothermale (sur nappe ou à capteurs verticaux ou horizontaux) --> aide de 800 €
- Poêle à bois --> aide forfaitaire de 500 €
- Chaudière à bois automatique --> aide forfaitaire de 900 €

2. Subvention pour l'isolation des toitures en maisons individuelles

Bénéficiaires : propriétaires de maisons individuelles construites avant 1990, qui souhaitent installer ou remplacer l'isolation de leur toiture.

Trois types de travaux sont éligibles :

- l'isolation des planchers de combles perdus,
- l'isolation des charpentes, par l'intérieur ou l'extérieur,
- l'isolation d'un toit terrasse.

Montant de la subvention : forfait de 1 200 € + bonus éventuel de 500 €.

Le bonus est attribué pour deux cas (non cumulables) :

- dépassement certain de la résistance thermique demandée (liée au type et à l'épaisseur de l'isolant employé),
- utilisation de "matériaux sains" (dans une liste donnée)

Améliorer l'habitat privé dégradé : les opérations programmées

Constats

Le parc de logements de GPSO est globalement en bon état de confort, avec seulement 4% du parc en classement cadastral 7 ou 8. Toutefois, certaines copropriétés connaissent des problèmes de dégradation accentués notamment par les faibles ressources des copropriétaires. Par ailleurs, certaines améliorations peuvent être réalisées concernant l'accessibilité aux personnes âgées et handicapées ainsi que concernant les performances énergétiques des logements.

GPSO a d'ores et déjà mis en place sur les sept communes des dispositifs concernant l'amélioration du parc privé, avec des opérations programmées dites « à l'adresse » et dénommées « Opérations Habitat Qualité » (OHQ). L'Opération Habitat Qualité 1 (OHQ 1) mise en œuvre en partenariat avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Conseil Général des Hauts-de-Seine, dont l'animation est assurée par URBANiS, a débuté le 2 avril 2010. L'opération traite les problématiques de 64 immeubles privés (955 logements) de Boulogne-Billancourt et Sèvres.

Par ailleurs, l'OHQ2 concerne 83 immeubles (1 073 logements) sur les territoires de Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray. Son animation est assurée depuis le 15 mai 2012 par le Pact Paris Hauts de Seine.

Objectifs et moyens d'action

- Poursuivre les Opérations Habitat Qualité avec leurs aides spécifiques
- Améliorer la qualité bâtie des immeubles anciens
- Inciter la production de logements à loyer maîtrisé en renforçant les aides aux propriétaires bailleurs des adresses de l'Opération Habitat Qualité
- Favoriser la remise en location de logements vacants
- Favoriser l'adaptation des logements et immeubles au handicap et au grand âge
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques du parc de logements en instaurant des aides communautaires spécifiques à l'isolation de toiture et en participant au programme « Habiter Mieux » de l'Anah
- Soutenir les copropriétés en difficulté via un accompagnement et des aides renforcés
- Mobiliser les initiatives et actions des autres partenaires

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote et coordonne les deux OHQ • Subventionne les améliorations et/ou adaptations • Missionne des opérateurs pour les opérations programmées • Attribue les subventions communautaires destinées à l'adaptation des logements au grand âge et au handicap
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Aide et informe les propriétaires dans la réalisation de travaux
Les Villes	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquent et informent sur les missions et aides mises en place par la communauté d'agglomération • Mettent en œuvre les procédures de police générale • Participent à la stratégie de redressement des immeubles relevant des OHQ • Exercent les procédures coercitives et éventuellement leur faculté de substitution
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Intervient en matière de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme • Assure le pilotage des Plans de Sauvegarde
L'Anah	<ul style="list-style-type: none"> • Finance une partie des travaux d'amélioration en fonction des ressources ou en contrepartie d'un conventionnement • Cofinance l'ingénierie des OHQ • Met en œuvre le programme « Habiter Mieux »
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none"> • Subventionne l'amélioration de l'habitat privé
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none"> • Apporte son expertise en soutien des propriétaires ou locataires en difficulté
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Subventionne les copropriétés labellisées

Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :

- € Etudes
- € Ingénierie habitat privé
- € Subventions habitat privé



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements améliorés dans le cadre des OHQ
- Montant des travaux réalisés dont ceux ayant eu pour objet les économies d'énergie
- Nombre et montant des subventions accordés pour l'amélioration ou l'adaptation d'un logement
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de sorties de vacance
- Nombre d'immeubles ayant réalisé des travaux d'amélioration dans leurs parties communes
- Nombre de propriétaires occupants ayant bénéficié des aides du programme « Habiter Mieux »

Outils

- Opérations Habitat Qualité et ses aides spécifiques
- Programme Habiter Mieux
- Subvention GPSO pour l'isolation des toitures

L'Opération Habitat Qualité porte des objectifs ambitieux

Grand Paris Seine Ouest a signé avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine, délégataire des aides de l'Anah, 3 conventions fixant des objectifs chiffrés en termes d'amélioration de l'habitat privé dégradé dans le cadre des opérations programmées (2 PIG et 1 OPAH Copropriété).

Sur l'ensemble du territoire communautaire, les objectifs globaux sont les suivants :

- **Réhabiliter les parties communes de 85 immeubles**
- **Rénover les parties privatives de 365 logements**
- **Sortir de l'indignité 123 logements**
- **Faire bénéficier 33 logements des aides Habiter Mieux (Lutte contre la précarité énergétique).**
- **Remettre 61 logements vacants sur le marché**
- **Produire 105 logements à loyer maîtrisé**

RECAPITULATIF DU PROJET DE DISPOSITIF FINANCIER COMMUNAUTAIRE EN FAVEUR DE L'HABITAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ENERGIE

AIDES INDIVIDUELLES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnable	Conditions
PO aux ressources très modestes	20%	30 000 € pour PC et PP confondues, portés à 50 000 € pour les copropriétés labellisées* et les travaux de sortie d'indignité (avec ou sans arrêté)	Sous condition de ressource pour travaux parties communes et parties privatives
PO aux ressources modestes	20%		
PO aux ressources intermédiaires	15%		
PO aux ressources supérieures	10%		
Propriétaire bailleur	30%		
Loyer intermédiaire, conventionné social et très social	+ création d'une prime pour réduction de loyer : 100 €/m ² si LCS ou LCTS en cas de travaux lourds		Si conventionnement avec l'Anah, pour travaux en parties communes et privatives
AIDES AUX TRAVAUX PRIORITAIRES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires Copropriétés dégradées	5%	Plafonnement possible sur proposition de l'opérateur à la commission d'attribution des aides	Copropriétés labellisées* ou travaux de sortie d'indignité (avec ou sans arrêté : grille d'insalubrité Anah)
Syndicat de copropriétaires, PBU et maisons individuelles Travaux de structures et réfection des réseaux	5%		Tous travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels Tous travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques (alimentation en eau, EU, EV, EP, collecteurs)
Syndicat de copropriétaires, PBU et maisons individuelles Etudes préalables	40%		Plafond de subvention : 5 000 € par adresse
<i>*Immeubles en Plan de sauvegarde, OPAH copropriétés ou labellisés par la CLAH dans le cadre d'un PIG.</i>			
AIDES A L'ISOLATION DES TOITURES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires et PBU Réfection de toiture	5%	300 €/m ²	Tous travaux portant sur les toitures comprenant une isolation totale avec isolant / R >= 5 (4 pour les toits terrasses)
Bonus performance de l'isolant	15%	350 €/m ²	Tout type d'isolant R >= 6 (4,5 pour les toits terrasses)
Bonus matériaux sains	20%	400 €/m ²	Utilisation de matériaux sains
AIDES A LA GESTION DES COPROPRIETES			
Catégorie	Aide forfaitaire	Plafond d'aide	Conditions
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits dans le PIG	100 €/logement	2 000 €/copropriété	Signature d'une convention avec GPSO : engagement à mener les procédures de recouvrement nécessaires et à réaliser des travaux le cas échéant
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits en OPAH copropriétés ou labellisés	150 €/logement	3 000 €/copropriété	
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits en Plan de Sauvegarde	180 €/logement	3 000 €/copropriété	
AIDE AUX HOTELS MEUBLES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Gérant d'hôtel meublé	5%	/	Si conventionnement avec l'Anah



Améliorer et gérer le parc de logements existants



Accompagner les grandes copropriétés du territoire dans leurs projets de travaux, notamment en matière d'amélioration de la performance énergétique

Constats

Les ensembles immobiliers construits entre 1949 et 1974 se caractérisent par l'importance de leur taille : la majorité des logements en copropriété construits à cette époque appartiennent à des ensembles de plus de 50 appartements. Aujourd'hui ces immeubles atteignent un âge où les premiers travaux lourds sont nécessaires (ravalements, remplacements des ascenseurs, vérifications d'étanchéité, remplacements de systèmes de chaufferie collective, etc.).

Les études préopérationnelles effectuées sur le parc privé montrent que :

- lorsque ces copropriétés atteignent un certain volume de logements, elles peuvent connaître un phénomène de renouvellement important des habitants, souvent remplacés par des ménages plus modestes qui peuvent exprimer des difficultés face à la réalisation des travaux nécessaires et au paiement des charges courantes.
- le niveau des charges de chauffage est fréquemment élevé dans ce type de construction, où les systèmes de chauffages collectifs déperditifs et la mauvaise qualité d'isolation des bâtiments se conjuguent, pouvant être à l'origine de situations de précarité énergétique pour les habitants.

La Communauté d'agglomération compte 177 copropriétés de plus de 100 logements sur son territoire, représentant 37 120 logements, soit 23% des logements du territoire. Afin de les accompagner au mieux dans leur projet de travaux, un dispositif spécifique pourrait permettre de mieux prendre en compte leur besoin en termes d'accompagnement. En effet, la taille de ces copropriétés nécessite un suivi-animation renforcé notamment en amont du vote des travaux en assemblée générale.

Objectifs et moyens d'action

- Accompagner sur le territoire les grandes copropriétés de 100 logements et plus dans leurs projets de travaux en organisant un suivi-animation renforcé notamment en amont du vote des travaux :
 - Information sur les aides financières existantes auprès des copropriétaires,
 - Tenue de permanences spécifiques
 - Montage des dossiers de demandes de subventions pour le compte des copropriétaires

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Assure la maîtrise d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des grandes copropriétés
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'organisation de l'accompagnement• Peuvent octroyer des subventions complémentaires aux copropriétaires
L'Anah	<ul style="list-style-type: none">• Octroie des aides spécifiques aux travaux d'amélioration énergétiques dans le cadre du programme « Habiter mieux »
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Accorde des aides sous conditions
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none">• Apporte des conseils sur les travaux d'amélioration énergétiques et les financements qui les accompagnent

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de logements améliorés
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une subvention de l'Anah et/ou du Conseil Général

Outils

→ Dispositif d'accompagnement dédié aux grandes copropriétés de plus de 100 logements



Améliorer et gérer le parc de logements existants



S'assurer du bon niveau de confort du parc social

Constats

L'agglomération compte 28 112 logements sociaux (SRU 2012), soit 19,73% du parc des résidences principales. Le parc social est globalement en bon état de confort. Il est plus récent que le parc de logements privés du territoire, avec 43% du parc social construit après 1975. Néanmoins, certains segments montrent des signes de vieillissement qui sont d'autant plus marqués que les ressources des locataires et nouveaux entrants sont faibles.

Le développement de l'offre sociale nouvelle va être très important dans les années à venir, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans la production neuve. Ces constructions nouvelles doivent s'accompagner d'une véritable action sur le parc social existant ancien, afin de prévenir tout phénomène de dégradation. Les ensembles existants qui le nécessitent doivent être réhabilités, afin de réduire au maximum les phénomènes de décrochage entre segments anciens et neufs. Ces réhabilitations doivent être l'occasion d'introduire une exigence en matière d'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques des bâtiments.

Objectifs et moyens d'action

- Suivre les opérations de réhabilitation et accompagner financièrement certaines d'entre elles en lien avec les Villes
 - Afin de maintenir le bon niveau de confort du parc
 - Pour proroger les durées de réservation de certains patrimoines
- Achever le projet ANRU dans le quartier du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt, dans le cadre de la ZAC Seguin Rives de Seine

Outils

→ Suivi des opérations de réhabilitation

Pilotes et partenaires

Qui

Fait Quoi

La Communauté d'agglomération

- Définit ses modalités d'intervention financières
- Programme, avec les Villes et les bailleurs, les segments du parc social pouvant bénéficier prioritairement de réhabilitations
- Attribue l'aide aux personnes âgées et handicapées (maintien à domicile)

Les Villes

- Participent à l'identification des patrimoines qui nécessitent une réhabilitation

Les bailleurs sociaux

- Mettent en œuvre les projets d'amélioration de leur parc

L'Etat

- Met en œuvre en partenariat avec la Caisse des dépôts l'éco-prêt logement social pour l'amélioration de la performance énergétique des logements classés D, E, F et G
- Suit les Conventions d'Utilité Sociale et les Plans Stratégiques de Patrimoine en liaison avec les bailleurs sociaux

Le Conseil Général

- Finance la réhabilitation du parc social

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre et montant des subventions accordées
- Nombre d'éco-prêts logement social accordés

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Subventions habitat public



Les différentes aides mobilisables par les bailleurs sociaux

Prêt à l'amélioration de l'habitat

Régi par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004, ce prêt de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM. Les logements doivent être conventionnés à l'APL.

L'éco-prêt logement social pour les réhabilitations énergétiques

L'éco-prêt logement social est un dispositif issu du Grenelle de l'environnement permettant la rénovation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Une enveloppe de prêt a été mise en place par la CDC à cet effet.

Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30% de logements de classe énergétique E, F ou G.

Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties

Il est accordé sur la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties des bailleurs sociaux un dégrèvement égal au quart des dépenses payées engagées dans des travaux d'économie d'énergie (Article 1391 E du code général des impôts).

Installer la gouvernance du PLH

Constats

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat globale et efficiente nécessite une imbrication optimale des compétences des différents acteurs. L'élaboration du PLH a mis l'accent sur le besoin de concertation entre les Villes et l'agglomération, et avec les différents partenaires.

Des groupes de travail créés pour ce PLH devront être pérennisés pour s'assurer de la mise en œuvre de la politique de l'habitat :

- **Comité de suivi**, qui associe la Communauté d'agglomération et les Villes, dans une configuration élus et techniciens, afin de définir et préparer les orientations stratégiques de la politique de l'habitat validées en Bureau des Maires
- **Groupes de travail thématiques** : pendant l'élaboration du PLH, des groupes de travail sur les personnes âgées, les jeunes, les actifs du territoire ont été organisés.

Objectifs et moyens d'action

- Faire fonctionner les instances de pilotage du PLH mises en place lors de son élaboration : comité de suivi, groupes de travail thématiques ...
- Installer des groupes de travail relatifs aux actions fléchées
- Réunir si nécessaire le comité de pilotage du PLH
- Participer à la définition des stratégies et documents de planification aux différentes échelles (PLU, SCoT...)

Outils

→ Programme de travail à définir annuellement

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Fait fonctionner les instances de suivi du PLH• Installe les groupes de travail relatifs aux actions fléchées• Participe à la définition des stratégies et documents de planification aux différentes échelles (mises en compatibilité)
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent aux instances de suivi et aux groupes de travail du PLH• Associent la Communauté d'agglomération à l'élaboration des documents de planification
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
L'AORIF	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques

Indicateurs de suivi

- Comités de suivi du PLH, bilans et propositions
- Groupes de travail relatifs aux actions fléchées, propositions
- Bilan de la concertation avec les Villes par l'intermédiaire de l'observatoire du logement et de l'habitat

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication



Consolider l'observatoire de l'habitat

Constats

L'agglomération doit pouvoir disposer, dans la durée du PLH, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse, précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est prévu par la loi (article L302.1 du code de la construction et de l'habitation). Il est indispensable à l'effectivité de la politique et à sa réactivité aux évolutions des contextes.

Le diagnostic du PLH et l'observatoire de l'habitat qui existe déjà à GPSO ont permis le recueil et la mise à jour d'un ensemble de données statistiques. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année, dans l'objectif de détecter les principales évolutions sur le fonctionnement du marché du logement. Il sera également fondamental de rendre l'outil prospectif, avec le pilotage et l'analyse du tableau de bord des réalisations.

Objectifs et moyens d'action

- Renforcer la dimension technique et les champs d'observation
- Renforcer la dimension partenariale et les outils à disposition des communes

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Anime l'observatoire de l'habitat et réalise le bilan annuel du PLH
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'élaboration de l'observatoire• Font remonter annuellement à l'agglomération les données utiles à l'observatoire
L'Etat, le Conseil Général et le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'observatoire
Le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement	<ul style="list-style-type: none">• Evalue et se prononce sur le bilan du PLH à mi-parcours
Les bailleurs sociaux, les collecteurs	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'observatoire
L'ADIL 92	<ul style="list-style-type: none">• Informe et aide les habitants sur les questions de logement• Participe à l'observatoire

Indicateurs de suivi

- Toutes les données de l'observatoire
- Bilans annuels et bilan triennal du PLH

Outils

→ Observatoire de l'habitat



Coordonner, animer et communiquer sur la politique de l'habitat

Constats

La politique de l'habitat est une politique globale qui fait intervenir différents acteurs. L'articulation entre ces différents partenaires est parfois complexe à mettre en œuvre mais est nécessaire pour rendre plus efficaces et plus lisibles les actions menées par chacun.

Objectifs et moyens d'action

- Diffusion de l'information des actions de GPSO (plaquettes, forums, site internet...)
- Faire connaître les dispositifs mis en place par les autres partenaires des politiques de l'habitat (Conseil général et programme "Habiter mieux" ou aide pour le maintien à domicile, Etat...)
- Dialoguer avec les différentes associations agissant dans le champ du logement (logement intergénérationnel...)
- Etre le facilitateur pour tous les sujets qui nécessitent une coordination inter-acteurs
- Proposer une communication grand public des dispositifs mis en place notamment via le site internet de GPSO
- Créer un guide pratique qui explique les différentes possibilités de logement pour tous les publics

Outils

→ Equipe de GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Recense et relaye les actions des différents partenaires• Coordonne les sujets qui nécessitent un partenariat inter-acteurs• Installe les groupes de travail relatifs aux actions fléchées• Propose une communication grand public des dispositifs (alimentation et actualisation du site internet)• Crée un guide pratique qui explique les différentes possibilités de logement pour tous les publics
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place• Participent aux groupes de travail relatifs aux actions fléchées
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
L'ADIL 92	<ul style="list-style-type: none">• Informe et aide les habitants sur toutes les questions relatives au logement

Indicateurs de suivi

- Nombre de groupes de travail relatifs aux actions fléchées



Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication





**LES FICHES DE SYNTHÈSE DES
PRINCIPAUX ENJEUX PAR
COMMUNE ET ÉTAT ACTUELISE
DES PROGRAMMATIONS**





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

114 099 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,60%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,04 personnes par ménage (INSEE 2008)
22% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
21% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
43 064 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

56 710 résidences principales (SRU 2012)
+ 424 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
47% de T1-T2 (INSEE 2008)
26% de T4 et + (INSEE 2008)
13,68% de logements sociaux (SRU 2012)
41% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un CHRS, un centre d'hébergement d'urgence, une maison-relais, trois résidences sociales, 3 résidences jeunes travailleurs, 4 foyers travailleurs migrants, 1 résidence étudiante, 6 résidences personnes âgées et 3 foyers pour personnes handicapées

Parc privé :

45 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en avril 2004, en cours de révision

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer aux efforts de production de logements autour des gares du Grand Paris

La Ville accueillera une gare du Grand Paris au niveau du Pont de Sèvres et constitue un secteur de développement stratégique de l'Ouest parisien. Dans ce contexte, la Ville poursuit un rythme de production ambitieux, en mobilisant le foncier encore disponible (Trapèze...) et en recherchant les opportunités foncières en diffus, à l'image de ce qui s'est fait au cours de la dernière décennie.

→ Augmenter la part du logement social

L'objectif triennal actuel de la Ville pour la période 2011-2013 est de produire 581 logements sociaux, soit 193 par an. Dans le recensement de ses projets, la Ville a déjà identifié 1 236 logements sociaux, soit 30% de l'ensemble de la production envisagée pendant la durée du PLH. L'objectif de rattrapage devrait donc être atteint et même dépassé. De plus, des logements sociaux seront également conventionnés dans le parc ancien, ce qui permettra d'augmenter plus vite la part du logement social, notamment dans un contexte où l'obligation est portée à 25% avec la nouvelle loi en faveur du logement social. A la fin du PLH en 2018, la ville devrait pouvoir atteindre environ 15% de logements sociaux, soit 1,5 points de mieux qu'aujourd'hui.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont particulièrement élevés à Boulogne-Billancourt, avec 26 €/mois/m² en moyenne à la relocation, les prix les plus élevés de GPSO avec Issy-les-Moulineaux. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, PLI notamment.

→ Achever le projet de rénovation urbaine sur le quartier du Pont de Sèvres

Si cet important projet de requalification urbaine n'induit pas une démolition reconstruction de logements, l'impact urbain et social est tout à fait essentiel.

→ Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes

La Ville compte encore 4 Foyers de Travailleurs Migrants non transformés en résidences sociales. Leur transformation est aujourd'hui nécessaire au regard de l'évolution des besoins et de l'obsolescence du bâti. C'est une des actions du PLH qui concerne en particulier Boulogne-Billancourt.



Echéance des projets

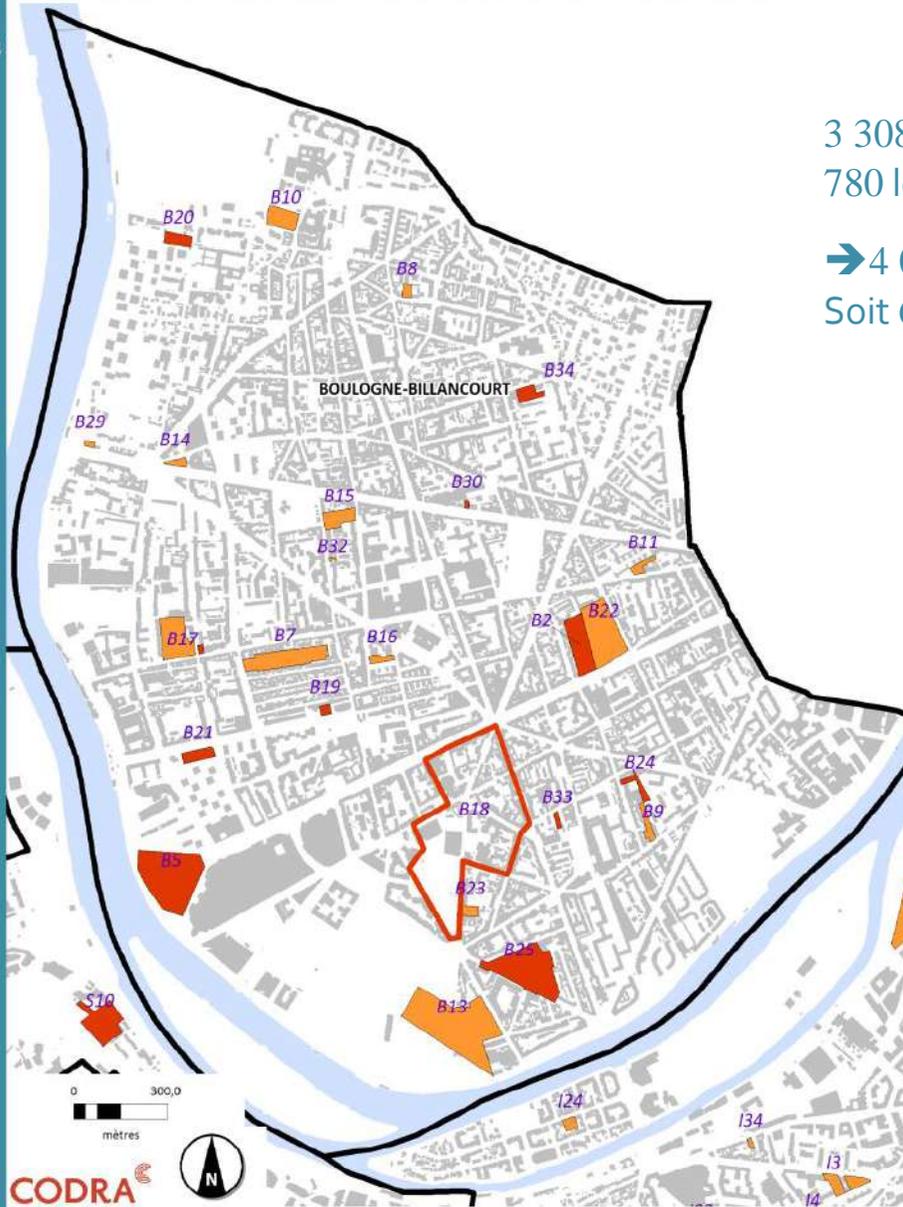
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À BOULOGNE-BILLANCOURT



3 308 logements identifiés
780 logements en diffus

➔ 4 088 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 681 par an

Les projets recensés à Boulogne-Billancourt

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
B2	CTM	67		67			2ème période triennale
B3	186 rue Galliéni	103		103	66%	68	1ère période triennale
B5	Tête du Pont de Sèvres	300		300			2ème période triennale
B7	Hangars RATP	78		78	100%	78	1ère période triennale
B8	3 et 5 Rue Vauthier	63		63			1ère période triennale
B9	Terrain CAT (82-84 rue du Point du Jour)	95		95			1ère période triennale
B10	Hôpital A.Paré	30		30	100%	30	1ère période triennale
B11	38-40 rue Galliéni	54		54			1ère période triennale
B13	ZAC Seguin Rives de Seine	1 290		1 290	46%	591	1ère période triennale
B25	ZAC Seguin Rives de Seine	364		364	32%	117	2ème période triennale
B14	Secteur EPF Rhin Danube	45		45	30%	14	1ère période triennale
B15	Secteur EPF Chateaudun	150		150	30%	45	1ère période triennale
B16	Secteur EPF Aguesseau - Paul Bert	55		55	30%	17	1ère période triennale
B17	Secteur EPF : Galliéni-Bellevue	21		21	29%	6	2ème période triennale
B18	Marché de Billancourt - Glacières	90		90			2ème période triennale
B19	652 avenue du Maréchal Juin (Parcelle Vinet)	26		26	100%	26	2ème période triennale
B20	39 rue des abondances	58		58			2ème période triennale
B21	Gecina avenue du Maréchal Juin	90		90			2ème période triennale
B22	Thiers / Vaillant : CTM + terrain de sport	66		66			1ère période triennale
B23	42 rue de Meudon FTM	30		30	100%	30	1ère période triennale
B24	47 rue du Dôme FTM	120		120	100%	120	2ème période triennale
B29	26 avenue De Lattre de Tassigny	18		18			1re période triennale
B30	68 route de la Reine	12		12	100%	12	2ème période triennale
B32	83 rue de Billancourt	11		11	100%	11	1re période triennale
B33	89 rue du Dôme	32		32	100%	32	2ème période triennale
B34	67 rue du Château	40		40	100%	40	2ème période triennale
diffus	Constructions dans le diffus		780	780			en 6 ans
TOTAL		3 308	780	4 088	30,24%	1 236	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

18 831 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,10%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,26 personnes par ménage (INSEE 2008)
24% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
20% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
37 477 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

8 757 résidences principales (SRU 2012)
+ 91 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
29% de T1-T2 (INSEE 2008)
43% de T4 et + (INSEE 2008)
23,16% de logements sociaux (SRU 2012)
25% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Une résidence jeunes actifs, 3 foyers personnes handicapées
et 1 résidence personnes âgées

Parc privé :

4 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat
Qualité

PLU approuvé en 2012

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production de logements dans l'espace francilien

La ville de Chaville aménage actuellement sa dernière grande emprise foncière dans le cadre de la ZAC du Centre-ville. Le rythme de production récent a été de 91 logements par an (moyenne Sitadel 2000-2009) et cela s'inscrit dans la poursuite de son effort dans des conditions opérationnelles désormais plus contraintes. Au moment de l'élaboration du PLH, la ville est capable d'identifier 544 logements neufs sur 6 ans.

→ Développer le parc de logements locatifs sociaux

La Ville de Chaville compte 23,16% de logements sociaux selon le dernier décompte SRU. Dans son PLU, adopté en 2012, la Ville prévoit de maintenir ce taux entre 23% et 25%. Pour atteindre cet objectif, le règlement impose de réserver au moins 25% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 40 logements ou de plus de 3 200 m² de surface de plancher.

Durant la période du PLH 2013-2018, la Ville a identifié 544 logements neufs, dont 256 logements sociaux, soit près de la moitié des projets. Cela devrait permettre d'augmenter d'environ 1,5 point la part du logement social, qui pourrait atteindre 24% à la fin du PLH et ainsi se rapprocher du nouveau seuil de 25%.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Afin de fluidifier le parcours résidentiel de ses habitants, la ville de Chaville a initié un programme d'accession maîtrisée à la propriété et souhaite compléter l'offre de son territoire en proposant des logements intermédiaires.

→ Renforcer la diversité du parc de logements pour favoriser les parcours résidentiels

La Ville compte aujourd'hui une part relativement faible de petits logements, avec 29% de T1-T2 contre 39% à l'échelle de GPSO. La prédominance de grands logements rend difficile l'accès au logement des petits ménages modestes, jeunes primo-accédant notamment ou personnes âgées. Pour générer la mixité des âges et des profils socio-économiques, le règlement du nouveau PLU prévoit, dans les zones urbaines, de réserver au moins 33% de la surface de plancher à des logements de une ou deux pièces dans les opérations de plus de 40 logements ou de plus de 1 600 m².



Echéance des projets

- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

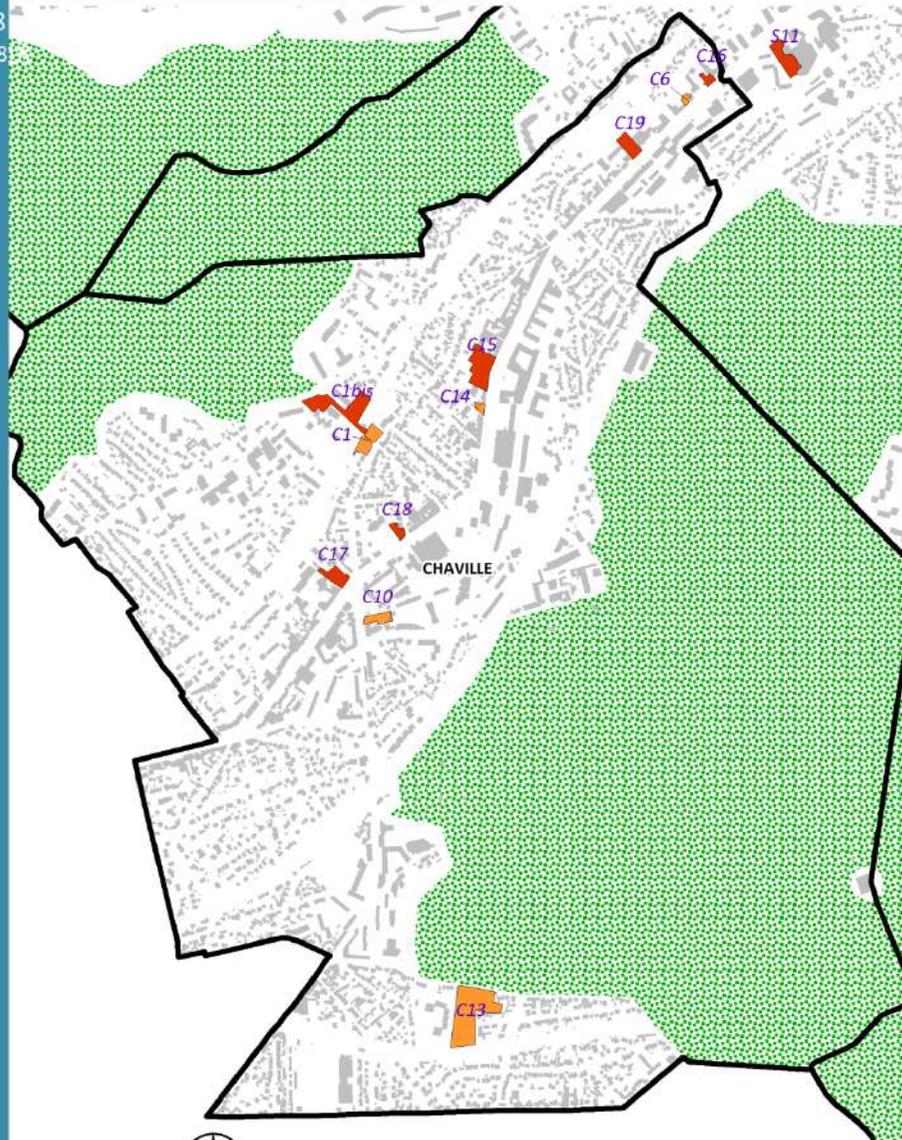
Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



CODRA



LES PROJETS RECENSÉS À CHAVILLE



529 logements identifiés
15 logements en diffus

➔ 544 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 91 par an

Les projets recensés à Chaville

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
C1	OAP Gare Rive droite (EPF)	41		41	100%	41	1ère période triennale
C1	OAP Gare Rive droite (EPF)	93		93	25%	23	2ème période triennale
C6	Foyer-logements 120 avenue R.Salengro	61		61	100%	61	1ère période triennale
C10	ZAC ilot Anatole France	44		44	100%	44	1ère période triennale
C13	Site Maneyrol	66		66	25%	17	1ère période triennale
C14	1014-1020 av. Roger Salengro	40		40	100%	40	1ère période triennale
C15	OAP Atrium	40		40	25%	10	2ème période triennale
C16	OAP Entrée de Ville	10		10			2ème période triennale
C17	Angle 1 586 av. R.Salengro et 1/3 av. de la Résistance	74		74	27%	20	2ème période triennale
C18	Angle 1410 av. R. Salengro et av. Curie	22		22			2ème période triennale
C19	274-300 avenue Roger Salengro	38		38			2ème période triennale
	diffus		15	15			en 6 ans
TOTAL		529	15	544	47,01%	256	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

64 848 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
2,07%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,16 personnes par ménage (INSEE 2008)
23% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
16% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
34 812 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

29 886 résidences principales (SRU 2012)
+ 425 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
43% de T1-T2 (INSEE 2008)
28% de T4 et + (INSEE 2008)
24,13% de logements sociaux (SRU 2012)
35% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre d'hébergement d'urgence, un centre de stabilisation,
4 résidences sociales, deux foyers jeunes travailleurs, 2 foyers
de travailleurs migrants, 4 résidences personnes âgées

Parc privé :

37 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2005

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Favoriser les opérations de renouvellement urbain autour des gares et contribuer à l'effort de production de l'espace francilien

Issy-les-Moulineaux comptera deux gares du Grand Paris Express (Fort d'Issy-Vanves-Clamart et Issy RER). Le secteur de la Gare Issy RER a un potentiel de renouvellement important, avec plus de 1 000 logements potentiels. Certains projets sont déjà engagés, notamment en collaboration avec l'EPF 92 et la Société du Grand Paris (SGP).

→ Développer le parc locatif social

La Ville compte 24,13% de logements sociaux (SRU 2012). Dans les projets déjà identifiés, la Ville prévoit la réalisation de 973 logements locatifs sociaux, ce qui représente environ 27% des projets. En plus de la construction de logements sociaux neufs, des logements sociaux continueront d'être conventionnés dans le parc ancien, notamment dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité. Ces agréments permettront ainsi d'augmenter la part du logement social et de se rapprocher du nouveaux taux de 25% minimum.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont particulièrement élevés à Issy-les-Moulineaux, avec 26/m²/mois en moyenne à la relocation, les prix les plus élevés de GPSO avec Boulogne-Billancourt. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, PLI notamment. La Ville a initié des programmes dédiés à la primo-accession et souhaite pouvoir maintenir cet objectif même s'il est difficile à mettre en œuvre.

→ Accompagner l'évolution en résidence sociale des foyers de travailleurs migrants

La Ville compte encore deux foyers de travailleurs migrants non transformés en résidence sociale. Leur transformation sera nécessaire au regard de l'évolution des besoins. Elle partage cette problématique spécifique avec les villes de Boulogne-Billancourt, Sèvres et Meudon.



Echéance des projets

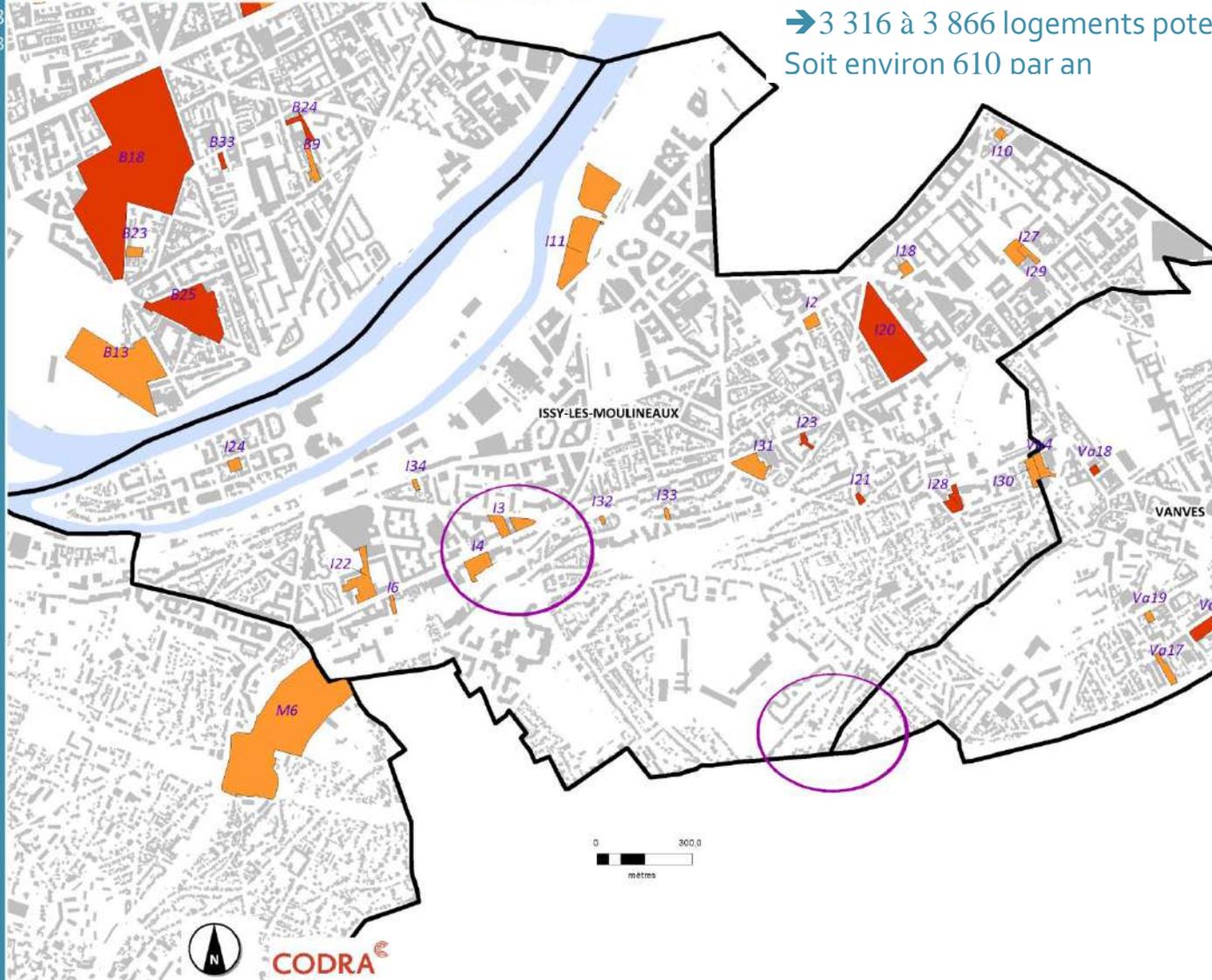
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À ISSY-LES-MOULINEAUX



3 016 logements identifiés
300 à 600 logements en diffus
250 logements potentiels supplémentaires autour de la gare Issy – RER du Grand Paris Express

→ 3 316 à 3 866 logements potentiels territorialisés
Soit environ 610 par an

Les projets recensés à Issy-les-Moulineaux

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
I2	Diderot Eboué Marceau (EPF)	70		70	30%	21	1ère période triennale
I3	Briand - 118 avenue de Verdun (EPF)	170		170	25%	43	1ère période triennale
I4	99 bis - 105 bis avenue de Verdun (EPF)	140		140	25%	35	1ère période triennale
I6	131 rue de Verdun (Ancienne maison relais)	95		95	100%	95	1ère période triennale
I10	Foyer Adoma Rue Guynemer	123		123	100%	123	1ère période triennale
I11	Pont d'Issy	170		170	25%	43	1ère période triennale
gare	Périmètre d'études Gare du Grand Paris Issy RER	1 000		1 000	35%	350	2ème période triennale
gare	marge de manœuvre autour de la gare		250	250	35%	88	2ème période triennale
diffus	Diffus		300 à 600	300 à 600			en 6 ans
I20	CNET	700		700	25%	175	2ème période triennale
I23	Ambassade de Chine	40		40			2ème période triennale
I27	Déplacement de la morgue	30		30			1ère période triennale
I28	15 rue Jules Guesdes (Gymnase)	30		30			2ème période triennale
I29	2eme tranche de l'hopital C. Celton	200		200			1ère période triennale
I31	Telles de la poterie	50		50			1ère période triennale
I21	ZAC Multisites Centre Ville	20		20			2ème période triennale
I32	20 Pasteur	8		8			1ère période triennale
I33	7 Henri Tariel	11		11			1ère période triennale
I34	247 Jean-Jacques Rousseau	28		28			1ère période triennale
I22	158 av. de Verdun (reconversion bureaux)	53		53			1ère période triennale
I18	ZAC Coentint Celton / îlot Mayer	39		39			1ère période triennale
I24	Avenue du Bas Meudon	25		25			1ère période triennale
I30	Projet Rosier Rouge	14		14			1ère période triennale
TOTAL		3 016	300 à 850	3 316 à 3 866	environ 27%	973	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

45 578 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,25%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,32 personnes par ménage (INSEE 2008)
25% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
22% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
39 126 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

19 877 résidences principales (SRU 2012)
+ 114 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
25% de T1-T2 (INSEE 2008)
43% de T4 et + (INSEE 2008)
26,77% de logements sociaux (SRU 2012)
24% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre de stabilisation, un CADA, un foyer jeunes travailleurs, un foyer de travailleurs migrants, 3 résidences sociales, 3 résidences personnes âgées, 3 résidences personnes handicapées

Parc privé :

17 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2010

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Favoriser la requalification urbaine pour produire de nouveaux logements

Meudon prévoit la construction de 1 320 logements pendant le PLH, soit environ 220 par an. Cela représente une forte augmentation du rythme de construction, puisque 114 logements par an ont été construits en moyenne sur les années 2000 (Sitadel). Ces opérations concernent notamment des secteurs en mutation dont la constructibilité a été augmentée ou autorisée dans le PLU de 2010 (Trivaux, ONERA, secteur RODIN).

→ Renforcer la mixité sociale à l'échelle des quartiers

Meudon compte 26,77% de logements sociaux selon le décompte SRU 2012. Elle est donc d'ores et déjà en conformité avec le nouveau seuil des 25% de logements sociaux.

La moitié des projets identifiés pendant la durée du PLH concernent l'éco-quartier Trivaux, situé dans un quartier de Meudon qui compte déjà nombre de logements sociaux (Meudon-la-Forêt, construit dans les années 1960). Cette opération proposera du logement en accession libre et maîtrisée et 20% de logement locatif social.

→ Favoriser l'évolution en résidence sociale des foyers de travailleurs migrants non encore transformés

La Ville compte encore un Foyer de Travailleurs Migrants non transformé en résidence sociale. Sa transformation sera nécessaire au regard de l'évolution des besoins.

→ Accompagner les grandes copropriétés dans leurs projets de travaux, notamment en matière d'amélioration des performances énergétiques.



Echéance des projets

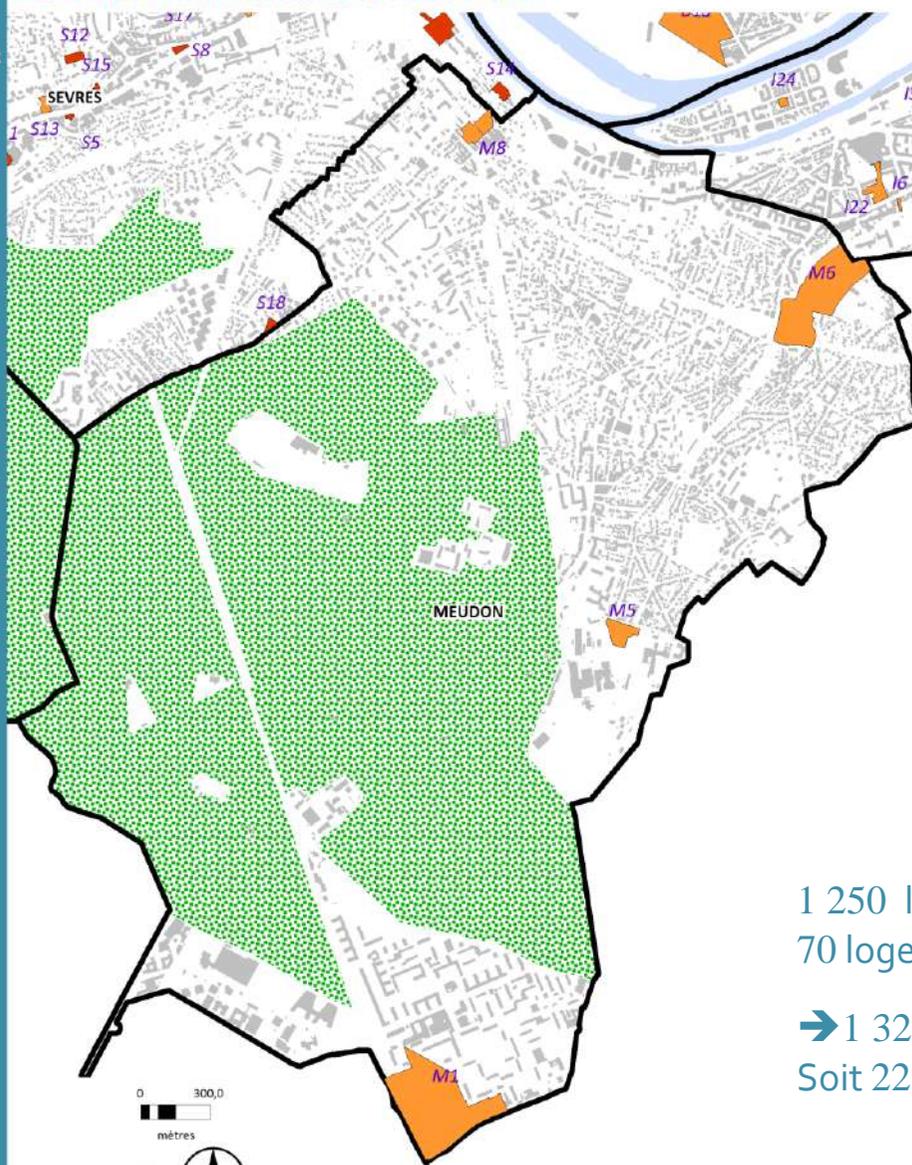
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À MEUDON



CODRA

1 250 logements identifiés

70 logements en diffus

➔ 1 320 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 220 par an

Les projets recensés à Meudon

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
M1	Eco-quartier de la Pointe de Trivaux	600		600	20%	120	1ère période triennale
M5	Site de l'ONERA	150		150	25%	37	1ère période triennale
M6	Secteur Colline Rodin (EPF)	300		300	25%	75	1ère période triennale
M8	CNRS - 1 place Aristide Briand	200		200	10%	20	1ère période triennale
diffus	diffus		70	70	10%	7	en 6 ans
TOTAL		1 250	70	1 320	19,62%	259	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

23 307 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
 0,28%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
 2,42 personnes par ménage (INSEE 2008)
 27% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
 18% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
 43 842 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

9 578 résidences principales (SRU 2011)
 + 19 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
 27% de T1-T2 (INSEE 2008)
 4,5% de T4 et + (INSEE 2008)
24,03% de logements sociaux (SRU 2011)
23,51% de logements sociaux (SRU 2012, chiffre à confirmer)
 19% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre d'hébergement d'urgence, une maison-relais, une résidence étudiante, un foyer de travailleurs migrants, 3 résidences personnes âgées

Parc privé :

19 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2007

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production dans la mesure de ses capacités urbaines

Sans opportunités foncières conséquentes, le développement de la ville se fera dans un processus de densification douce, avec une attention particulière aux transformations d'usage qui feront le renouvellement urbain. La Ville table sur une production de l'ordre de 350 logements pour les 6 années du PLH.

→ Maintenir la part du logement social

Le taux de logement social de Sèvres est de 24,03% selon le décompte SRU 2011 et de 23,51% selon le décompte SRU 2012 en cours de réexamen à la demande de la Ville pour ce qui concerne le nombre de résidences principales. Il est donc proche du nouveau seuil des 25% de la loi en faveur du logement social de janvier 2013.

A l'horizon du PLH, la Ville prévoit la réalisation de 87 logements sociaux, ce qui représente 25% des projets de construction neuve déjà identifiées. Cela devrait donc permettre de maintenir la part du logement social. Des conventionnements dans le parc ancien, qui seront favorisés notamment dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité, devraient permettre d'atteindre le nouveau seuil des 25% à l'horizon de ce PLH.

→ Améliorer le confort du parc privé

Certains immeubles du centre-ville présentent des problèmes de vétusté, et nécessitent une réhabilitation importante. L'action sur ce parc permettra de remettre sur le marché les logements qui sont devenus vacants. Cela permettra également de produire des logements à loyer maîtrisés en incitant les propriétaires à conventionner leur logement

→ Accompagner l'évolution en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants

Un foyer non conventionné se trouve sur le territoire de la ville, qui partage cette problématique avec Boulogne-Billancourt, Meudon et Issy-les-Moulineaux. Son intégration dans le parc social sera étudiée.



Echéance des projets

- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

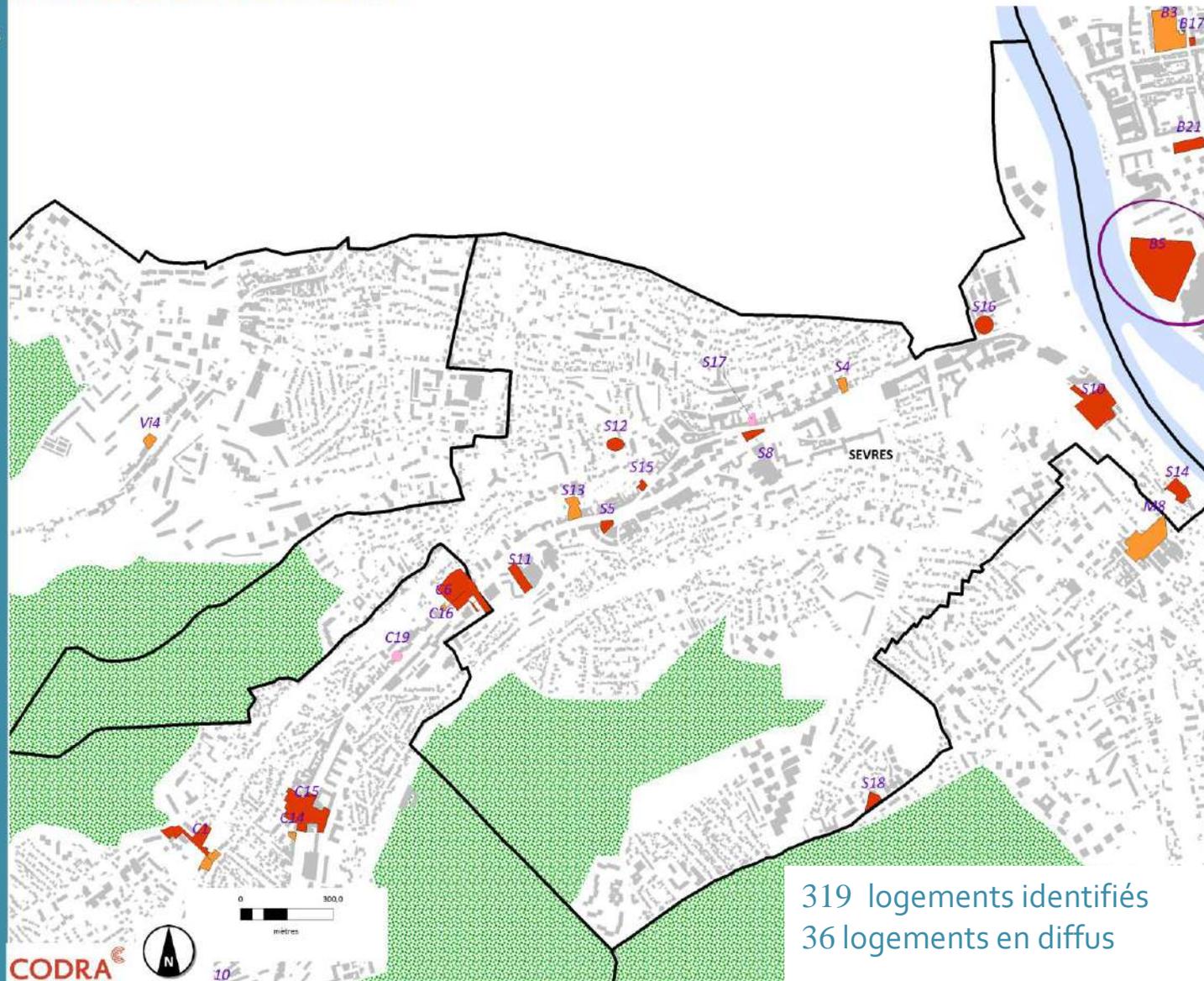
Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Mise à jour le
15 octobre 2012

LES PROJETS RECENSÉS À SEVRES



319 logements identifiés
36 logements en diffus

➔ 355 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 59 par an

Les projets recensés à Sèvres

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
S4	1 rue Brancas	53		53			1ère période triennale
S5	119 Grande rue	10		10			2ème période triennale
S8	2 avenue de l'Europe	30		30	33%	10	2ème période triennale
S10	30 rue Troyon	30		30			2ème période triennale
S11	145 Grande rue	30		30			2ème période triennale
S12	15 rue Fréville le Vingt	potentialités à étudier					2ème période triennale
S13	144-150 Grande rue	30		30	100%	30	1ère période triennale
S14	46 rue Troyon (4 chemin des lacets)	67		67			2ème période triennale
S15	116 grande rue	30		30	50%	15	2ème période triennale
S16	Cité de la Céramique, 2 Bâtiments	20		20	100%	20	2ème période triennale
S17	66-68-70 Grande rue	7		7			
S18	8-10 pave des gardes	12		12	100%	12	2ème période triennale
diffus	Diffus		36	36			en 6 ans
TOTAL		319	36	355	24,51%	87	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

26 845 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
 0,45%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
 2,12 personnes par ménage (INSEE 2008)
 23% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
 20% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
 32 480 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

12 606 résidences principales (SRU 2012)
 + 39 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
 4,0% de T1-T2 (INSEE 2008)
 29% de T4 et + (INSEE 2008)
23,66% de logements sociaux (SRU 2012)
 29% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

3 résidences personnes âgées, 1 foyer pour personnes handicapées, un foyer pour étudiants et jeunes travailleurs en construction

Parc privé :

19 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2011

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production

La ville de Vanves affiche une densité d'ores et déjà exemplaire dans l'espace francilien. Elle prévoit cependant, avec le PLU approuvé en juin 2011, la consolidation de son tissu urbain avec une production moyenne de l'ordre de 90 logements par an, ce qui représente plus du doublement du rythme de construction constaté sur les années précédentes. L'attractivité de la ville permettra aussi de dégager d'autres opportunités non identifiées à ce jour, le renouvellement du tissu urbain étant réalisé dans le diffus. La gare du métro du Grand Paris « Fort d'Issy-Vanves-Clamart » permettra d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville et notamment celle de la pointe sud-ouest de Ville. Une veille foncière particulière sur ce dernier secteur sera à mettre en place, pour éviter une hausse démesurée des prix immobiliers.

→ Maintenir la part du logement social

Le taux de logement social de Vanves est de 23,66% selon le décompte SRU 2012. Il est donc proche du nouveau seuil des 25% de la loi en faveur du logement social de janvier 2013. A l'horizon du PLH, la Ville prévoit la réalisation de 145 logements sociaux, ce qui représente 28% des projets de construction neuve déjà identifiées. Cela devrait donc permettre d'augmenter la part du logement social. La production de logement social est d'ailleurs favorisée avec le PLU, qui impose 25% minimum de logements aidés pour toute opération de logements de plus de 1 500 m² de surface de plancher dans la zone UAb (qui correspond aux axes structurants et aux pôles de centralité).

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont élevés à Vanves, avec 24,6 € en moyenne à la relocation. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, notamment pour les primo-accédants.



Echéance des projets

- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À VANVES



Les projets recensés à Vanves

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
Va4	16-18 av. Gal de Gaulle Foyer pour étudiants, jeunes travailleurs, malades et familles de	112		112	100%	112	1ère période triennale
Va6	39 rue Sadi Carnot	50		50			2ème période triennale
Va7	28 rue René Sahors	30		30	25%	8	2ème période triennale
Va8	25 rue R. Coche (angle av.V. Basch)	8		8			2ème période triennale
Va1	rue A. Briand / R. Coche et Diderot	100		100	25%	25	2ème période triennale
Va18	angle rue d'Issy/rue Pruvôt	30		30			2ème période triennale
Va19	16 rue Raymond Marcheron	29		29			1ère période triennale
Va20	21 rue René Coche	17		17			1ère période triennale
Va17	19 rue Aristide Briand	63		63			1ère période triennale
diffus	Diffus		84	84			en 6 ans
TOTAL		439	84	523	27,63%	145	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population*

10 902 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)

Baisse de 0,53%/an de la population (INSEE 1999-2008)

2,38 personnes par ménage (INSEE 2008)

27% de moins de 20 ans (INSEE 2008)

22% de plus de 60 ans (INSEE 2008)

61 477 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

4 849 résidences principales (SRU 2012)

+ 22 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)

24% de T1-T2 (INSEE 2008)

4,8% de T4 et + (INSEE 2008)

10,50% de logements sociaux (SRU 2012)

35% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Une maison-relais, une résidence étudiante, une résidence sociale, une résidence personnes âgées existent déjà.

Présence également d'un parc social non conventionné géré par une association locale « ALVA »

Parc privé :

6 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU en cours d'élaboration (arrêté en juin 2013)

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Une contribution à l'effort de construction à la hauteur de son point mort

La rareté du foncier disponible et son prix élevé rendent tout projet de construction nouvelle très difficile à réaliser. Néanmoins, la préemption systématique de toute opportunité d'acquisition, le dialogue avec les propriétaires, la réhabilitation, la reconstruction, la requalification du bâti ancien, permettent la réalisation de projets innovants. Pendant les six années du PLH, la commune peut s'engager sur un rythme de production d'une trentaine de logements par an.

→ Augmenter la part du logement social pour se mettre en conformité avec la loi SRU

Ville d'Avray a déjà fourni des efforts significatifs pour développer son parc social ces dernières années. Le taux de logement social, qui n'était que de 2% il y a 10 ans, est passé à 8,46% en 2011 et à 10,50% en 2012. L'objectif triennal de la Ville pour la période 2008-2010 était de produire 100 logements sociaux en trois ans. Il a été atteint et même dépassé, avec 143 logements sociaux financés.

Pour la période 2011-2013, l'objectif est de produire 101 logements sociaux, soit 33 par an. Cet objectif sera plus difficilement atteignable, les opportunités se raréfiant.

La Ville fournira un effort particulier sur la production de logement social, en prévoyant une part de 30% de logement sociaux dans la production neuve et en recherchant des opportunités d'agréments dans le parc ancien. Cela sera d'autant plus nécessaire que le seuil minimal de logements sociaux est passé à 25% depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013.

Dans sa politique sociale du logement, la Ville est épaulée par l'association locale de l'ALVA (Association du Logement à Ville d'Avray), dont une partie du patrimoine immobilier est hors décompte SRU.

→ Rechercher les opportunités pour produire des logements, notamment sociaux

Le programme d'action foncière doit permettre de flécher des opportunités pour permettre la réalisation d'opérations de constructions de logements complémentaires. Le projet de PLU prévoit déjà 13 emplacements réservés pour la réalisation de logements dont au moins 50% devront être des logements locatifs sociaux. Il prévoit également une règle de diversité sociale dans toutes les zones urbaines résidentielles, avec un minimum de 30% de logements sociaux dans tout programme d'au moins 6 logements ou 400 m² de surface de plancher.

Ville d'Avray restera un cas spécifique dans l'espace intercommunal, dans un contexte urbain extrêmement contraint dans son développement.

*Ces chiffres, contestés par la Ville, sont en cours de révision par l'INSEE



Echéance des projets

- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

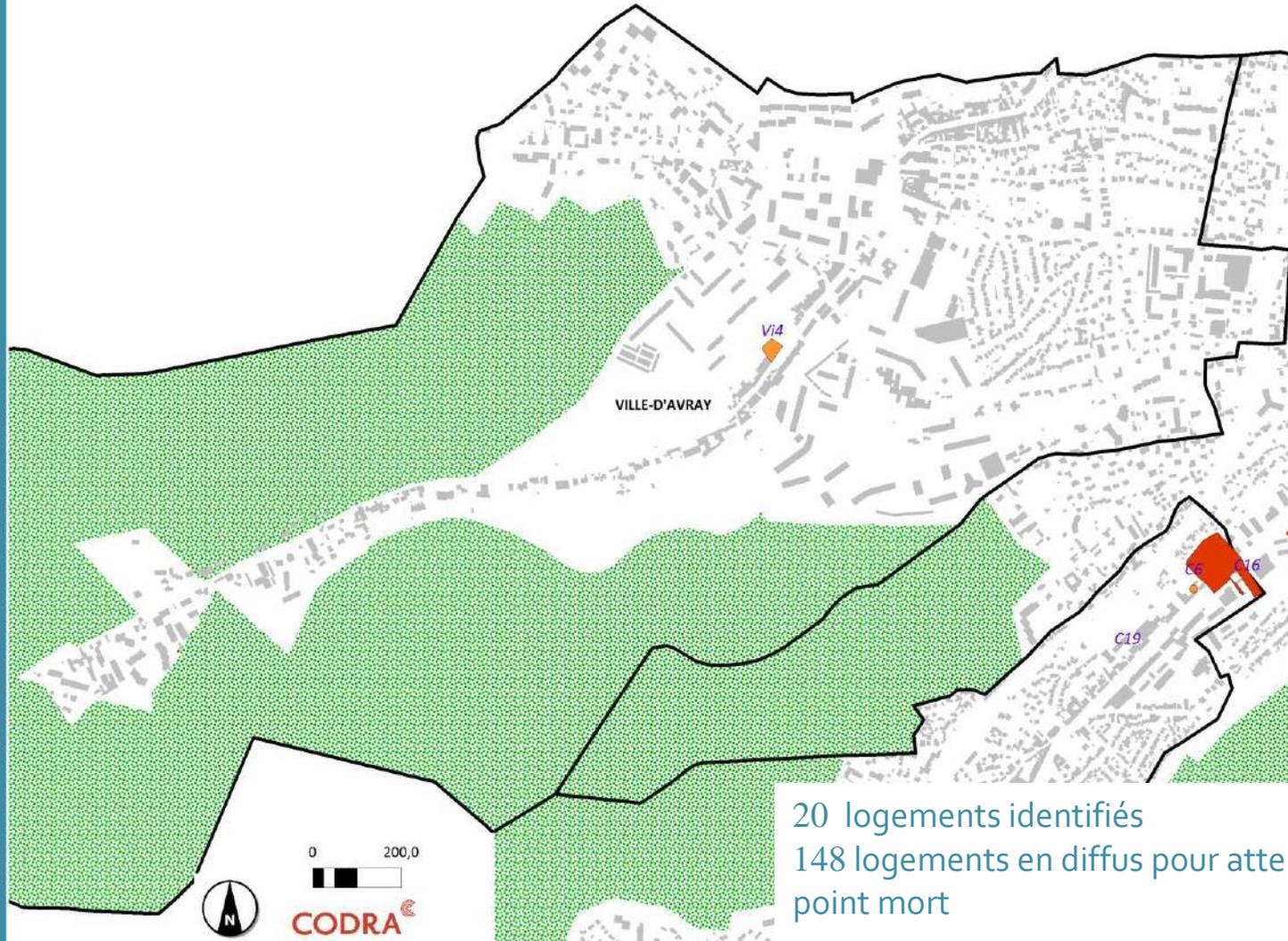
Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Mise à jour le 15 octobre 2012

LES PROJETS RECENSÉS À VILLE-D'AVRAY



20 logements identifiés
148 logements en diffus pour atteindre l'objectif du point mort

➔ 168 logements potentiels
Soit 28 par an

Les projets recensés à Ville d'Avray

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
Vi4	Logements 40 rue de Versailles	15		15	100%	15	1ère période triennale
diffus	Traitement des cœurs d'ilots en centre ville	5		5			1ère période triennale
diffus	Prise en compte de l'objectif du point mort		148	148	24%	35	en 6 ans
		20	148	168	30%	50	



Liste des sources statistiques utilisées

Le recueil de données statistiques pour cette étude a commencé en juin 2011. En fonction des sources, les dernières données disponibles peuvent relever d'années antérieures.

	Détails	Sources	Dernière année disponible en septembre 2011
BIEN	Base d'informations économiques notariales.	Chambre des notaires de Paris	2010
DGI	Direction générale des impôts, information sur les revenus des ménages	Internet - DGI	2009
DOC	Déclaration d'ouverture de chantier	Communes de GPSO, d'après Observatoire de l'habitat de GPSO	2010
FILOCOM	Fichier des logements par commune, fichier construit par la Direction générale des impôts. Données sur les ménages, les logements, le confort....	CETE NORD PICARDIE	2009
INSEE	Institut national de la statistique et des études économique, données issues du recensement général de la population	Internet - INSEE	2008 à la commune 2007 à l'IRIS
SITADEL	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements	Internet – DRIEA	2009
EPLS	Enquête sur le parc locatif social (nombre et caractéristiques des logements, emménagements...)	DRIEA	2010
OPS	Enquête sur l'occupation du parc social	Observatoire du logement social d'Ile-de-France, AORIF	2009
CAF	Base de données sur les allocataires	Internet-CAF	2010



AAH	Allocation aux adultes handicapés
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
BBC	Bâtiment basse consommation
BIEN	Base d'informations économiques notariales
CA	Communauté d'agglomération
CAF	Caisse d'allocations familiale
CCAS	Centre communal d'action sociale
CLIC	Centre local d'information et de coordination (personnes âgées)
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
DRILH	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
DGI	Direction générale des impôts
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fond de solidarité logement
FTM	Foyer de travailleurs migrants

GIR	Groupe iso-ressources
HQE	Haute qualité environnementale
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
MOLLE (loi)	Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (25 mars 2009)
OHQ	Opération Habitat Qualité
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAC	Porter à connaissance de l'Etat
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (document du PLU)
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PLI	Prêt locatif intermédiaire
POS	Plan d'occupation des sols
RSA	Revenu de solidarité active
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion
SDRIF	Schéma directeur de la Région Ile-de-France
SHON	Surface hors œuvre nette
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SRU (loi)	Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000
USH	Union sociale pour l'habitat
ZAC	Zone d'aménagement concerté

