



# TITRE 5: ANNEXES



## Glossaire

---

### A.

**ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) : EPIC placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche qui participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans le domaine de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide également au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants: la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

**AIGP** (Atelier International du Grand Paris) : GIP associant à parité l'État et les collectivités territoriales, ayant pour mission de favoriser débats, recherches, initiatives et propositions sur les enjeux urbains du devenir du Grand Paris, pour prolonger, faire fructifier et développer le capital d'idées rassemblées lors de la consultation internationale de 2008 sur le "Grand Pari(s) de l'agglomération parisienne". Son conseil scientifique rassemble les équipes d'architectes-urbanistes associés à la consultation.

**Aire Urbaine** : Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain, par des communes rurales ou des unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

### B.

**Banlieue** : Espace urbanisé d'une ville qui est situé dans la continuité du bâti de sa ville-centre et qui en est administrativement distinct. Le terme désignait initialement ce qui se situait à une lieue de la ville, soit 6 km. Selon la proximité de la ville, on distingue la proche banlieue (commune limitrophes de la ville-centre: première couronne) et la lointaine banlieue (auréole de communes périphériques: deuxième couronne).

**BBC (Bâtiment Basse Consommation)** : Bâtiment dont la consommation énergétique nécessaire à son chauffage est améliorée comparée aux habitations standards.

**Biomasse** : Ensemble des matières organiques d'origine végétale, animale ou fongique pouvant devenir source d'énergie par combustion.

### C.

**CCIP (Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris)** : Chambre constituée de 84 élus qui interviennent auprès des pouvoirs publics locaux, nationaux et européens sur les grands sujets économiques en s'appuyant sur les analyses des spécialistes des centres d'observation et de recherche. La CCIP publie chaque année plus de trente rapports, études prospectives, propositions et points de vue sur les mutations de l'environnement des entreprises afin de proposer des évolutions législatives et réglementaires.



**CDT (Contrat de Développement Territorial)** : Contrat spécifique à la région Ile-de-France passé entre l'État et les communes ou les EPCI nécessitant une consultation préalable de la région, du département, de l'AMIF et de Paris Métropole. Le CDT définit les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et de ressources naturelles.

**Communauté d'agglomération** : Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants ou de plusieurs communes de plus de 15 000 habitants doté d'une fiscalité propre et qui prévoit une importante intégration des communes membres. Les compétences partagées obligatoires sont le développement économique, l'aménagement spatial, l'habitat et la politique de la ville. Par ailleurs, au moins une compétence optionnelle doit s'ajouter aux compétences obligatoires (voirie, assainissement, eau, environnement, cadre de vie ou équipements culturels et sportifs). C'est une forme de coopération intercommunale intermédiaire, entre la communauté de communes et la communauté urbaine.

**Communauté urbaine** : Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 500 000 habitants dotée d'une fiscalité propre et qui prévoit une importante intégration des communes membres pour conduire un projet commun de développement urbain et d'aménagement du territoire (ZAE, SCOT, PLU, habitat social, transports urbains, politique de la ville, services d'intérêts collectifs, environnement et cadre de vie).

**COS (Coefficient d'Occupation des Sols)** : Coefficient qui détermine la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Le COS fixe la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la SHOn (surface hors œuvre nette) constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question. Le COS est fixé par l'article 14 du POS (Plan d'Occupation des Sols) ou du PLU de la commune.

**CPER (Contrat de Projet État-Région)** : Contrat d'une durée de 7 ans par lequel l'État et une région s'engagent sur la programmation et le financement pluriannuels de projets importants tels que la création d'infrastructures ou le soutien à des filières d'avenir.

## D.

**DDT (Direction Départementale des Territoires)** : Placés sous l'autorité des préfets de département, les DDT analysent et mettent en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durable des territoires.

**Décentralisation** : Opération de transfert des pouvoirs de l'Etat vers des autorités locales. La décentralisation correspond à un transfert d'attributions de l'Etat à des collectivités territoriales, juridiquement distinctes de lui. Il ne faut pas confondre la décentralisation avec la déconcentration, par laquelle l'Etat transmet à ses représentants locaux certains pouvoirs de décision.

**Densité** : Rapport entre une quantité et la superficie du territoire sur lequel elle est implantée. La densité du bâti, de la population et des activités, renvoie à des concepts essentiels de vie en ville: cadre de vie, espace disponible pour se loger, distance et temps de déplacement pour aller travailler, facilité d'accès aux équipements et aux services.



**Déplacement** : Un déplacement a une origine et une destination, un motif (école, achat, travail, etc.) et un mode de transport. Un aller-retour vaut deux déplacements. Le déplacement est l'unité qui permet de mesurer la mobilité d'une population sur un territoire donné.

**DRAC (Directions Régionales des Affaires Culturelles)** : Services déconcentrés de l'État relevant du Ministère de la Culture et de la Communication. Les DRAC sont chargées de mettre en œuvre, au niveau régional, des priorités préalablement définies par le MCC. Elles exercent une fonction d'expertise et de conseil auprès des collectivités territoriales et des partenaires culturels locaux dans les domaines de la lecture, de la musique, de la danse, du théâtre, de la culture scientifique et technique, des musées, des archives, du cinéma, de l'audiovisuel, du patrimoine et des arts plastiques.

**DRIEA (Direction Régionale Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement)** : Service déconcentré de l'État relevant du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. La DRIEA met en œuvre les politiques de l'État en matière de transports, d'urbanisme et de construction.

## E.

**Eco Quartier** : Opération d'aménagement durable exemplaire contribuant à améliorer la qualité de vie tout en l'adaptant aux enjeux de demain: préserver les ressources et les paysages tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins.

**EPA (Établissement Public d'Aménagement)** : EPIC qui consiste en une structure opérationnelle sous l'autorité de l'État ayant pour vocation de réaliser des opérations foncières et d'aménagement pour le compte de celui-ci, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public. L'EPA est un outil créé pour l'aménagement des villes nouvelles ayant pour fonction d'acheter des terrains pour les aménager, les valoriser et les revendre ensuite sous forme de charges foncières à des promoteurs.

**EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale)** : Structure administrative regroupant des communes ayant choisie de développer un certain nombre de compétence en commun, comme par exemple les transports en commun, l'aménagement du territoire ou la gestion de l'environnement. Une EPCI choisit des compétences obligatoires et des compétences facultatives. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et syndicats mixtes sont tous des EPCI.

**EPF (Établissement Public Foncier)** : EPIC qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation d'un projet d'aménagement public. Il a pour compétence la maîtrise foncière, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains (et donc leur possible dépollution), ainsi que la gestion de l'ensemble des études utiles à cette maîtrise foncière. Il existe des EPF d'État et des EPF locaux. L'action d'un EPF s'étend sur un territoire beaucoup plus vaste que celui d'un EPA, parfois même toute une région.

**EPIC (Établissement Public à caractère Industriel et Commercial)** : Personne morale de droit publique ayant pour but la gestion d'une activité de service public. L'EPIC a été créée pour faire face à un besoin qui pourrait être assuré par une entreprise industrielle ou commerciale, mais qui, compte tenu des circonstances, ne peut être correctement effectuée par une entreprise privée soumise à la concurrence.

**EPPS (Établissement Public à caractère Industriel et Commercial Paris Saclay)** : EPA constitué dans le but de créer un cluster technologique sur le plateau de Saclay, l'EPPS regroupe 49 communes et



4 communautés d'agglomérations sur 2 départements. Le territoire concerné est de 770 km<sup>2</sup>. [site de l'EPPS]

## F.

**Facteur 4** : Objectif écologique qui consiste à diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'un pays à l'échelle de temps de 40 ans (2050).

## G.

**GIP (Groupement d'Intérêt Public)** : Personne morale de droit public dotée d'une structure de fonctionnement légère et de règles de gestion souples. Le GIP est un partenariat entre au moins un partenaire public et des organismes privés ayant un objectif déterminé (une mission administrative, industrielle ou commerciale). Un GIP met en commun un ensemble de moyens et existe pour une durée limitée.

**Gouvernance** : Alors que le gouvernement suppose une organisation hiérarchique et centralisée du pouvoir, la gouvernance suggère un pouvoir décentralisé et partagé entre plusieurs acteurs, publics ou privés, institutionnels ou associatifs.

**Grand Paris Express** : Projet de métro automatique en rocade s'articulant autour de 4 arcs et réalisé conjointement par le STIF et la SGP.

## H.

**HLM (Habitation à Loyer Modéré)** : Régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'État, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue.

## I.

**IAU IDF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France)** : Fondation reconnue d'intérêt public, l'IAU IDF procède à des études, enquêtes ou recherches ayant pour objet l'aménagement et l'urbanisme de la région Ile-de-France. Elle identifie les enjeux à toutes les échelles pour proposer les moyens de mise en oeuvre de ces politiques et donne les moyens de comparaison aujourd'hui tout en assurant une veille prospective pour demain. [site de l'IAU IDF]

**IGH (Immeuble de Grande Hauteur)** : Construction relevant, du fait de sa hauteur, de procédures spécifiques dans le domaine de la prévention de la lutte contre l'incendie. C'est ce qu'on appelle couramment une tour ou un gratte-ciel.

**IGN (Institut Géographique National)** : Établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle du MEDDTL. Il a pour missions principales d'assurer la production, l'entretien et la diffusion de l'information géographique de référence en France. [site de l'IGN]

**Intermodal** : Possibilité d'utiliser deux ou plusieurs modes de transport pour réaliser le transport d'un point à un autre.



## M.

**MOS (Mode d'Occupation des Sols)** : Atlas cartographique informatisé de l'IAU IDF de l'occupation du sol de l'Ile-de-France régulièrement actualisé depuis sa première édition en 1982. Le MOS est une carte interactive qui montre l'occupation du sol détaillé en 81 postes de légende. Un descriptif de chaque poste apporte des renseignements précis sur la nature de l'occupation du sol, illustrés par une photographie.

## N.

**Natura 2000** : Réseau de sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale.

## P.

**Paris Métropole** : Syndicat mixte d'études ouvert regroupant 188 communes (au 16 mars 2011), la Ville de Paris, les 7 départements et le Conseil Régional d'Ile-de-France. Il inscrit son action autour de quatre axes prioritaires: développement et solidarité, déplacements, logements et projets métropolitains.

**PDU (Plan de Déplacement Urbain)** : Plan établi pour une durée de 5 à 10 ans par l'autorité organisatrice du transport urbain. Le PDU détermine sur un périmètre l'organisation des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Il vise à assurer un équilibre entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. L'élaboration d'un PDU est obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 personnes.

**PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)** : Repères permettant d'apporter un élément visuel et précis sur la menace de crue majeure dans les communes (les niveaux de crues historiques ne sont en aucun cas la garantie que le niveau d'eau ne montera pas au-delà).

**PLA (Prêt Locatif Aidé)** : Prêt prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80% des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50% aux anciens plafonds HLMO (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA est remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

**PLH (Programme Local de l'Habitat)** : Document d'aménagement du territoire et d'urbanisme établi pour une période de 6 ans et qui prévoit l'observation, la définition et la programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Le PLH est le principal dispositif en matière de politique du logement à l'échelle locale. Il concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire d'une commune.

**PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi)** : Dispositif associatif, financé par une ou plusieurs communes et par le Fonds Social Européen. Le PLIE aide les personnes en grande difficulté sociale et professionnelle à s'insérer dans le monde du travail.

**PLS (Prêt Locatif Social)** : Prêt destiné aux organismes HLM, les Société d'Économie Mixte ou les personnes privées (morales ou physiques) pour l'achat de terrain et la construction de logements neufs, l'acquisition et l'amélioration de logements anciens, la transformation de locaux divers, avec



ou sans acquisition, en logements locatifs, la réalisation de logements-foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées. Les logements en question sont destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois le plafond locatif du prêt locatif à usage social.

**PLU (Plan Local d'Urbanisme)** : Principal document d'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal qui établit un projet global d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire en question. Le PLU peut comporter la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger. Il intègre également les interdictions de construire, les règles concernant l'implantation, l'aspect extérieur, la dimension et la qualité architecturale des constructions. S'y ajoute l'affectation des sols, les tracés et caractéristiques des voies de circulation ainsi que le COS. Les dispositions locales du PLU doivent être compatibles avec les prescriptions nationales (zones de montagne, de littoral, mise en valeur de la mer etc.) et locales (SCOT, programme local de l'habitat etc.).

**Pôle de Compétitivité** : Cluster reconnu individuellement par l'Etat (regroupement sur un même territoire d'entreprises, d'établissements d'enseignement supérieur et d'organismes de recherche publics ou privés qui ont vocation à travailler en synergie pour mettre en œuvre des projets de développement et d'innovation).

**PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations)** : Document cartographique et stratégique qui définit les règles de constructibilité dans les secteurs susceptibles d'être inondés.

**PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels)** : Document réalisé par l'État qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.

**PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière)** : Périmètre au sein duquel l'AEV est en mesure d'acheter à l'amiable, pour le compte de la Région Ile-de-France, les terrains mis en vente qui ne trouvent pas de repreneurs agricoles. Ces périmètres visent à maintenir des entités agricoles de taille suffisante, en continuité les unes par rapport aux autres, fonctionnelles et en lien avec les filières économiques d'amont et d'aval. Lorsque ces conditions de viabilité sont menacées, l'AEV propose la création de PRIF aux communes de situation. Les communes délibèrent sur le projet qui est voté au conseil d'administration de l'AEV puis en séance plénière du Conseil Régional.

**PTZ (Prêt à Taux Zéro)** : Prêt immobilier réglementé par l'État visant à aider l'accès à la propriété.

## R.

**Radiale** : Infrastructure de transport en rayon, reliant la périphérie au centre de la ville.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration des logements sociaux à usage locatif (mise en conformité, efficacité énergétique, renforcement de la sécurité, travaux d'accessibilité).

**Rénovation** : Destruction et reconstruction d'immeubles à la même place.

**Réseau de Transport Public du Grand Paris** : Projet de métro automatique en rocade proposé par la Société du Grand Paris.

## S.



**SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale)** : Document d'urbanisme qui détermine à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes un projet de territoire. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles. De fait, le SCOT expose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et de services et présente le projet d'aménagement retenu pour ces domaines. Le programme local de l'habitat, le PDU, le schéma de développement commercial, le PLU, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur, la carte communale, les opérations foncières et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec le SCOT.

**SDAP (Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine)** : Services déconcentrés à l'échelle départementale de l'État relevant du MCC. Ils exercent une mission de conseil, de contrôle et de conservation. Ils expliquent aux élus et à leurs administrés les conséquences à long terme des dispositifs de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et aident à les mettre en œuvre (notamment en assurant une mission de conservation des monuments historiques).

**SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme)** : Document d'urbanisme qui de 1967 à 1983 composait les règles locales d'urbanisme supracommunales. Le SDAU fixait les orientations stratégiques du territoire concerné et déterminait, sur le long terme, la destination des sols. Le SDAU permettait de coordonner les programmes locaux d'urbanisation avec la politique d'aménagement du territoire. Depuis 1983, les SDAU ont été remplacés par les Schémas Directeurs puis par les SCOT.

**SDAURIF (Schéma Directeur d'Aménagement de l'Ile-de-France)** : SDAU propre à la région Ile-de-France, publié en 1976 et remplacé par le SDRIF en 1994.

**SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)** : Document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires tout en affichant des ambitions et des objectifs à faire prendre en compte au niveau local. Il définit une vision possible et souhaitable de l'avenir de la région Ile-de-France, à la fois en termes d'aménagement de l'espace et en termes d'évolutions sociales, économiques et environnementales.

**SEM (Société d'Économie Mixte)** : Une SEM est une entreprise commerciale dont le capital est majoritairement public. Une SEM a pour vocation de développer un territoire par le biais de partenariats durables entre les acteurs publics et privés.

**SGP (Société du Grand Paris)** : EPIC ayant pour mission de concevoir et élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris. La SGP est également chargée d'en assurer la réalisation, notamment par la construction des lignes, des gares et l'acquisition, l'entretien et le renouvellement des matériels roulants. Elle assiste le représentant de l'État dans la région pour la préparation des CDT.

**SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne)** : Entreprise publique qui transporte et dépollue les eaux usées, les eaux pluviales et les eaux industrielles de l'agglomération parisienne.

**SIG (Système d'Information Géographique)** : Outil informatique permettant d'organiser et de présenter des données alphanumériques spatialement référencées ainsi que de produire des plans et des cartes.



**Solidarité Territoriale** : Au sein d'un regroupement de territoires, l'objectif de solidarité territoriale vise à favoriser le développement équilibré, la réduction des écarts de richesses et d'accessibilité aux services publics entre les territoires. Elle se concrétise au travers de diverses interventions ou dispositions fiscales et financières.

**SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains)** : Loi de 2000 ayant modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France, notamment en introduisant les SCOT, les PLU et les ZAC dans le droit de l'urbanisme et en imposant aux villes de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

**STAP (Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine)** : Services déconcentrés à l'échelle départementale de l'État relevant du MCC. Ils accompagnent les principaux décideurs dans l'ensemble du processus d'un projet d'aménagement (élus, services techniques, syndicats intercommunaux, fonctionnaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, chambres consulaires et associations). Les STAP conseillent et promeuvent un urbanisme et une architecture de qualité, contrôlent et expertisent les projets menés dans des espaces protégés et assurent la conservation des monuments historiques.

**STIF (Syndicat des Transports d'Ile-de-France)** : Syndicat regroupant le Conseil Régional, la Ville de Paris, les 7 départements et la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France. Il organise les services de transports publics réguliers de personnes (conditions générales d'exploitation, titres de transports, tarifs, offre de transport, niveau de qualité des services, modernisation du système de transports publics).

## T.

**Tangentielle** : Infrastructure de transports en commun ferrés en rocade qui relie des pôles de moyenne et grande couronne sans passer par le centre de Paris.

## U.

**Unité Urbaine** : Une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multi communale ou agglomération urbaine.

## Z.

**ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)** : Zone à l'intérieure de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains. La ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains bâtis et non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries, de services, d'installations et d'équipements collectifs.

**ZAD (Zone d'Aménagement Différé)** : Secteur où une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'Économie Mixte titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.



**ZAE (Zone d'Activité Économique)** : Site réservé à l'implantation d'entreprises dans un périmètre donné. Ces zones sont définies, aménagées et gérées par la collectivité territoriale à laquelle appartient le territoire d'implantation. Une ZAE réunit autour d'un même projet de croissance et dans une logique de partenariat les pouvoirs publics, les collectivités et les entreprises.

**Zone Dense** : Pour la région parisienne, c'est le périmètre défini par le cœur d'agglomération élargi aux zones qui se sont développées le long des lignes du réseau de transport et qui présente une densité de population forte.



# Diagnostic logement

---

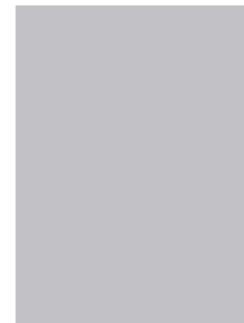


# Programme Local de l'Habitat

DIAGNOSTIC



GRAND  
PARIS  
Seine Ouest  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Février 2012





<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
[1] Les acquis et les enseignements des précédents PLH .....	7
1.1. Val de Seine (740 logements par an) : des objectifs quantitatifs atteints, mais un peu moins de logements sociaux que prévus .....	7
1.2. Arc de Seine : un bilan sur 2 ans uniquement, donc plus marqué par les effets de la crise économique .....	8
1.3. Synthèse des objectifs chiffrés pour les deux PLH : 1 640 logements par an.....	9
1.4. De nombreuses actions engagées selon les orientations des PLH.....	10
1.5. Une contribution financière importante de l'agglomération dans l'offre locative sociale.....	11
[2] Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat de ce territoire .....	13
2.1. Une bonne accessibilité en transport en commun .....	13
2.2. Un territoire dense et contraint.....	15
2.3. Un pôle économique d'envergure qui regroupe près de 165 000 emplois .....	17
[3] Des politiques publiques au service d'un développement territorial maîtrisé .....	19
3.1. Le SCOT des Coteaux et du Val de Seine approuvé en 2009 .....	19
3.2. Un Agenda 21 qui intègre le plan climat, adoptés en mars 2011.....	20
3.3. Des projets emblématiques de la prise en compte des enjeux du développement durable .....	21
<b>Les ménages de GPSO et leur besoin en logement.....</b>	<b>25</b>
[1] Une agglomération de plus de 300 000 habitants .....	25
1.1. Une croissance démographique soutenue, de 0,73% par an.....	25
1.2. Une taille moyenne des ménages déjà réduite .....	27
1.3. Une pyramide des âges assez stable du fait du renouvellement de population via les dynamiques immobilières.....	29
[2] La réalité des revenus des ménages de GPSO .....	31
2.1. Des revenus moyens très élevés.....	31
2.2. 60% des ménages peuvent prétendre à un logement social (PLAi, PLUS et PLS).....	32

[3]	Les ménages aux besoins spécifiques face au logement .....	33
3.1.	Les ménages en rupture et en grande difficulté face au logement : quels besoins et quelle offre ? .....	34
3.2.	Les besoins en logement des jeunes dans toute leur diversité .....	45
3.3.	Entre logement et hébergement, quelles réponses pour les ménages vieillissants ? .....	49
3.4.	Le besoin de logement des personnes handicapées .....	53
3.5.	L'accueil des gens du voyage .....	55
<b>Les réponses fournies par le marché de l'habitat.....</b>		<b>57</b>
[1]	Présentation globale du parc de logements.....	57
1.1.	Les grandes caractéristiques physiques du parc de résidences principales .....	57
[2]	La dynamique de construction .....	63
2.1.	1 135 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2009 (source : Sitadel).....	63
2.2.	Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1999 et 2008 .....	64
[3]	Le marché de l'accession à la propriété.....	66
3.1.	Plus de 8 000 transactions enregistrées à GPSO en 2010 .....	66
3.2.	L'immobilier neuf : plus de 2 350 transactions enregistrées en 2010 .....	67
3.3.	La revente d'appartements anciens : 5 257 transactions en 2010 .....	69
3.4.	401 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2010 .....	71
3.5.	Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix : une corrélation évidente.....	72
3.6.	Les vendeurs sont plus âgés... ce qui conduit au rajeunissement par renouvellement de la population.....	74
3.7.	Seulement 906 PTZ mobilisés par des acquéreurs en 2010 .....	75
[4]	Le marché du locatif privé est bien représenté .....	77
4.1.	Près de 47 000 locataires du parc privé, soit un tiers des résidences principales.....	77
4.2.	Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements.....	78
4.3.	Des prix élevés et en nette augmentation entre 2009 et 2010.....	78
[5]	Le marché locatif social.....	81
5.1.	26 826 logements sociaux selon le décompte SRU 2010, soit 19,1% des résidences principales.....	81
5.2.	19 bailleurs gèrent au moins 300 logements.....	83
5.3.	Les principales caractéristiques du parc locatif social .....	84
5.4.	L'occupation du parc social.....	85



5.5.	Le fonctionnement du parc social .....	86
5.6.	8 454 demandeurs d'un logement social recensés auprès des villes au 31 décembre 2010 .....	87

### **Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat ..... 89**

[1]	Les PLU affichent les ambitions globales.....	89
[2]	Les projets des communes : 1 214 logements par an identifiés .....	93
2.1.	Boulogne-Billancourt : la ZAC Seguin-Rives de Seine fournit encore d'importantes potentialités .....	95
2.2.	Chaville : une opération majeure en son cœur de ville .....	97
2.3.	Issy-les-Moulineaux : un rythme encore très soutenu .....	99
2.4.	Meudon : des potentialités qui se réalisent.....	101
2.5.	Sèvres : des opportunités restreintes .....	103
2.6.	Vanves : des potentialités multiples dans un tissu urbain déjà dense .....	105
2.7.	Ville d'Avray : de rares possibilités de construction.....	107
[3]	Les dispositifs d'amélioration du parc de logement .....	109
3.1.	En préalable, les caractéristiques de confort du parc de logements .....	109
3.2.	Opération Habitat Qualité à Boulogne-Billancourt et Sèvres (ex-Val de Seine) .....	110
3.3.	Etude pré-opérationnelle à Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray achevée en 2011 ( ex Arc-de-Seine) .....	111
3.4.	L'OPAH Saint-Rémy dans le centre-ville de Vanves.....	112
3.5.	Un accompagnement des propriétaires pour leurs travaux d'amélioration.....	113
3.6.	Bilan des aides de l'ANAH.....	116

### **Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages .....117**

1.1.	L'arbre des choix : l'expression d'un marché extrêmement tendu.....	119
1.2.	Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes.....	121
1.3.	Les orientations stratégiques et les enjeux du PLH.....	123
	Liste des sources statistiques utilisées .....	124
	Liste des abréviations .....	125





# Préambule

Avec la création de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, 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.

Toujours actifs, ces deux documents de référence sont mis à plat quant à leurs résultats dans ce préambule, 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 futur PLH 2013-2018.

Après cette première génération de PLH, doit maintenant s'écrire une politique globale de l'habitat pour ce territoire éminemment stratégique et attractif dans un contexte francilien tout à fait 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 dont fait partie GPSO est supposé en accueillir 2000. 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 constructions de logement correspondent à du logement locatif social.
- La nécessité d'inscrire une programmation concrète pour répondre aux objectifs de la loi MOLLE, qui a renforcé le caractère opérationnel des PLH en faisant notamment le lien entre habitat et Plan Local d'Urbanisme. L'interactivité des deux documents est une réalité à prendre en compte également.

Ce premier document propose donc un diagnostic actualisé de la question de l'habitat au sens large, à cette nouvelle échelle communautaire.

Il permettra de fixer de nouveaux objectifs quantitatifs et qualitatifs et de définir les orientations pour une action efficace de GPSO auprès des communes de l'Agglomération et en complémentarité avec ses autres partenaires intervenant sur le logement et son financement.

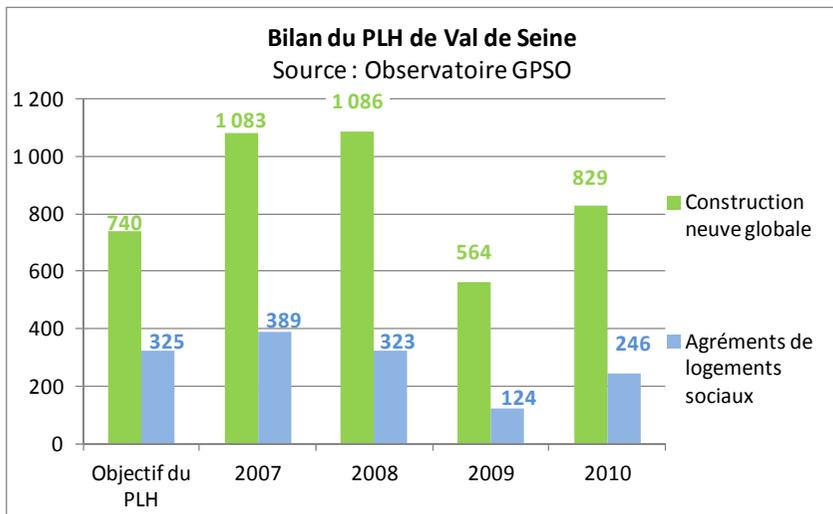




## [1] Les acquis et les enseignements des précédents PLH

### 1.1. Val de Seine (740 logements par an) : des objectifs quantitatifs atteints, mais un peu moins de logements sociaux que prévus

L'ancien PLH de Val de Seine prévoit la mise en 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 largement 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 2008 (1 086 logements neufs) et dépassé également 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

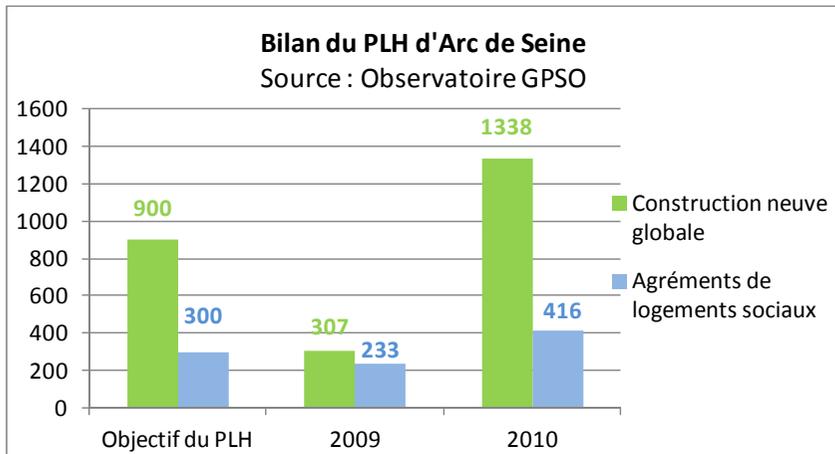
Thématique 4 : Permettre une évaluation de l'action communautaire en matière d'habitat

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 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 1338 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, aucune opération de ce type n'a été financée sur le territoire d'Arc de Seine. Cela s'explique notamment par le coût très élevé du foncier sur ce territoire, qui rend difficile le montage financier de ce type d'opération.

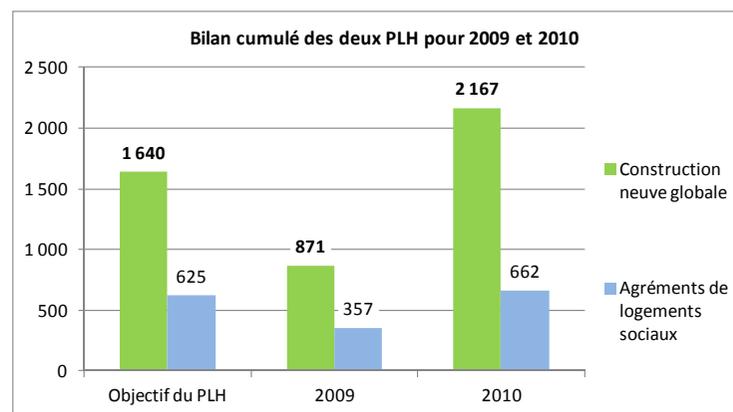
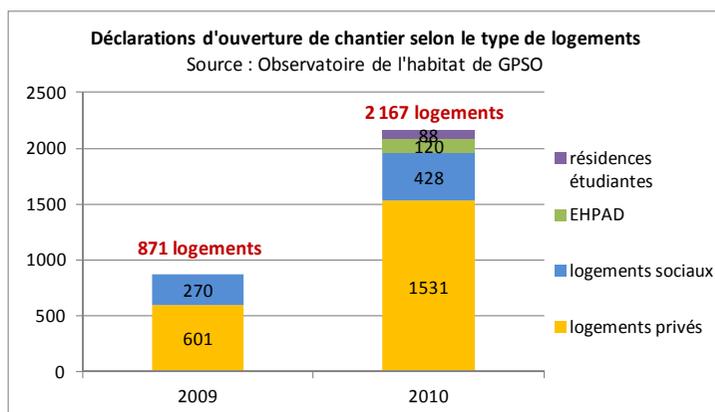
La politique locale qui a été définie a identifié des **orientations stratégiques, support de la politique** :

- 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.

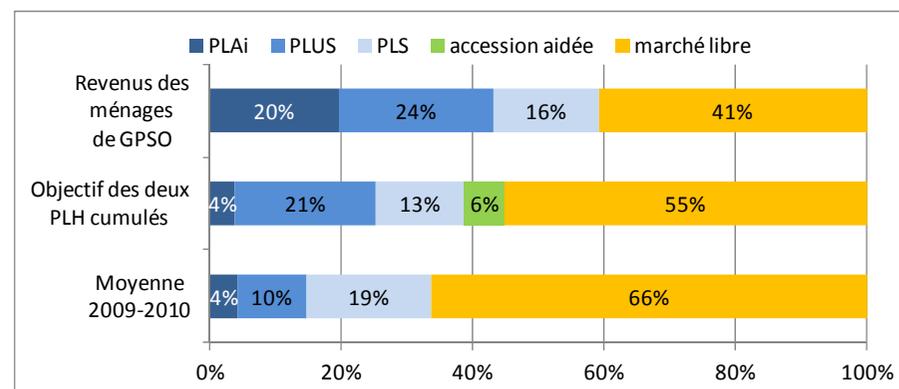
Le PLH de Val de Seine a quatre ans de mise en œuvre, mais celui d'Arc de Seine deux seulement. Seules les années 2009 et 2010 permettent une évaluation cumulée de ces deux PLH. Le rythme de construction, notamment privée, a été très faible en 2009 compte tenu des effets de la crise économique et financière. 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	<b>Nombreuses opérations globales d'aménagement :</b> - 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	<b>Financement des logements sociaux par la CA de GPSO</b> <b>Délégation du droit de préemption urbain de Boulogne-Billancourt à GPSO</b> pour la réalisation de logements sociaux
Amélioration du parc de logements privés	<b>Opération Habitat Qualité</b> - 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 sera mise en place sur les ex-communes d'Arc de Seine (étude pré-opérationnelle réalisée en 2010-2011) <b>Accompagnement des propriétaires pour leurs travaux d'amélioration dans le parc privé en secteur diffus</b> - mission confiée au PACT 75-92 (permanences dans les communes, aide au montage des demandes de subventions...) <b>OPAH Saint-Remy à Vanves</b> (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	<b>Aide au maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans ou les personnes handicapées</b> - 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	<b>Création d'une agence locale de l'énergie (GPSO Energie) au printemps 2008</b> - informe et sensibilise les particuliers, les administrations ou les entreprises aux enjeux énergétiques <b>Adoption d'un Plan Climat / Agenda 21 à l'échelle de GPSO (2011-2013)</b> - comprenant un volet communautaire et des volets communaux
Suivi et animation des PLH	<b>Mise en place d'un Observatoire de l'habitat de GPSO :</b> - 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



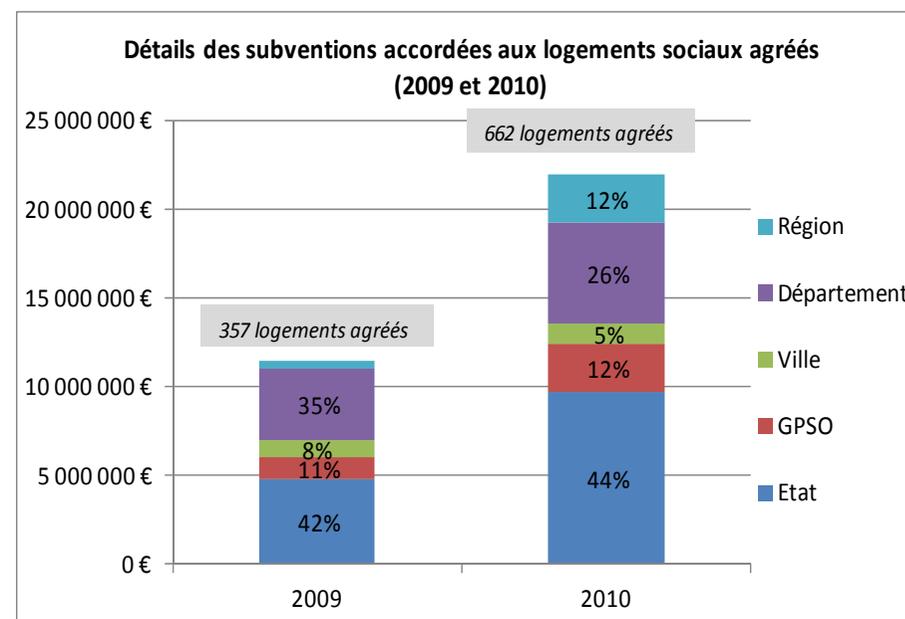
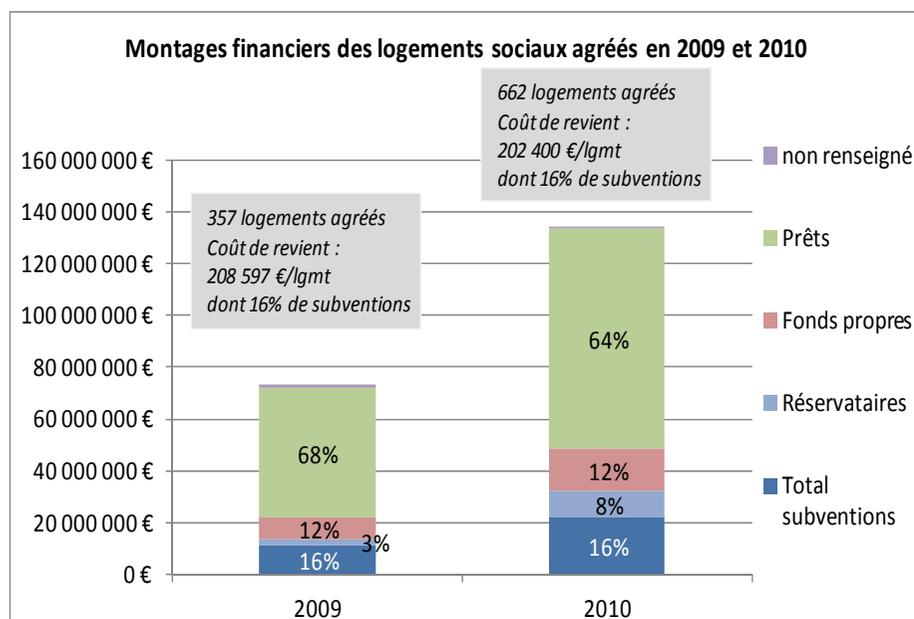
## 1.5. Une contribution financière importante de l'agglomération dans l'offre locative sociale

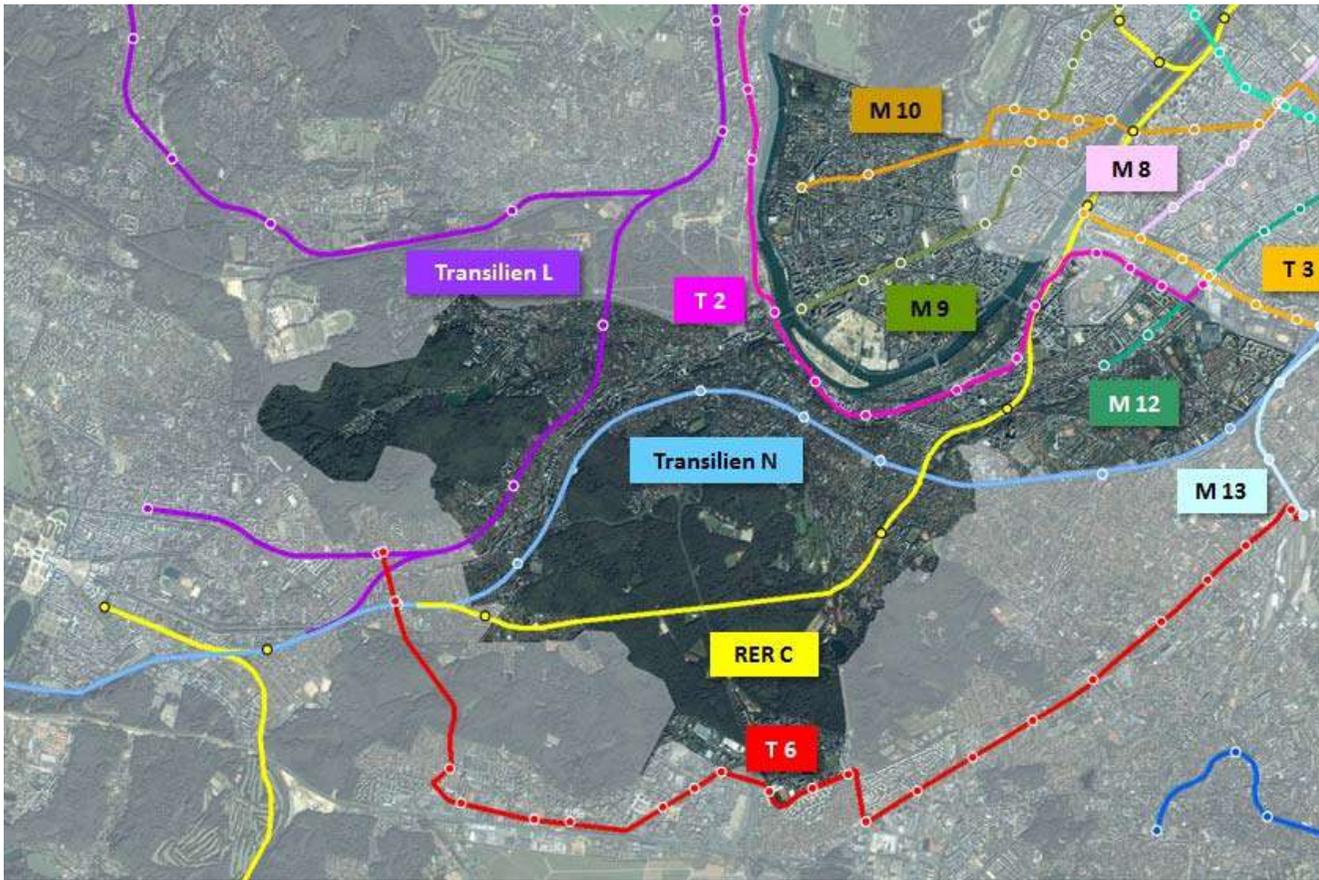
En 2009, Val de Seine et Arc de Seine ont accordé 1 227 000 € de subventions pour la production de logements sociaux, qui ont permis de financer 357 logements sociaux (274 PLS, 42 PLUS et 41 PLAI).

En 2010, le montant total des subventions de GPSO s'est élevé à 2 691 800 €, pour financer 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 de l'opération.

En 2009 et 2010, le coût total de la production d'un logement social est de plus de 200 000 €. Le bailleur social finance cette opération avec environ 65% de prêts et 12% de fonds propres. Les subventions représentent 23% du coût total de l'opération.





## LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN FERRES A GPSO

SOURCE : GPSO

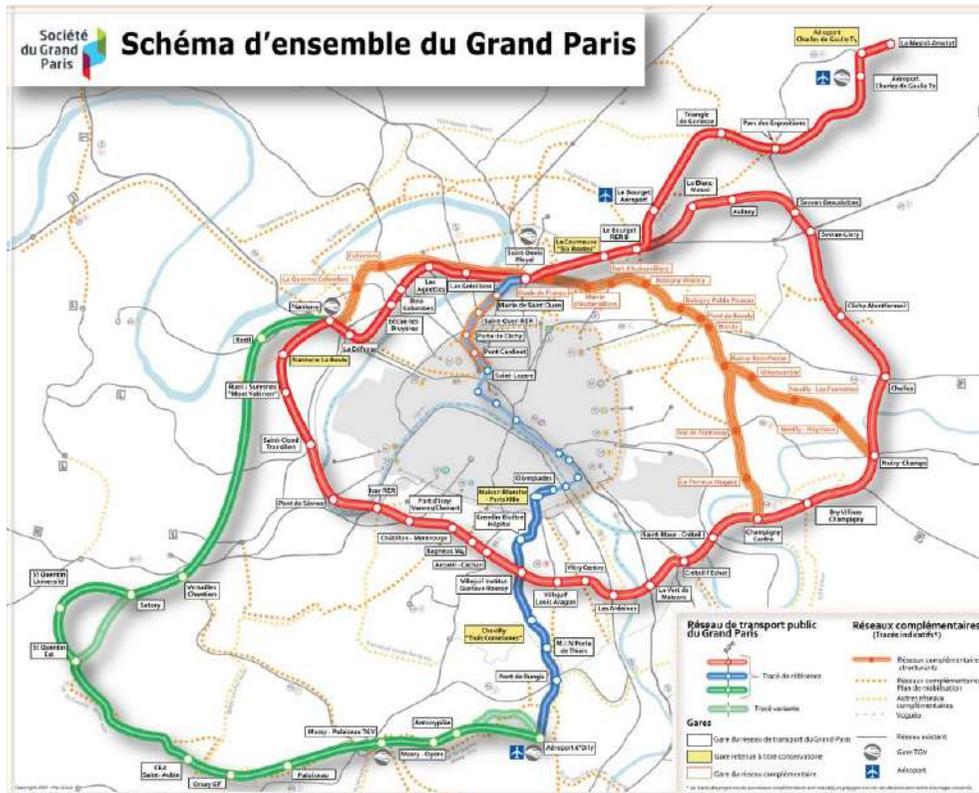
	(M)	(RER)	(T)			
<b>Boulogne-Billancourt</b>	9 10		(2)			
<b>Chaville</b>				Ligne Paris Montparnasse-Versailles Lignes Paris Saint-Lazare-Versailles		
<b>Issy-les-Moulineaux</b>	12		(2)			
<b>Meudon</b>			(2)	Ligne Paris Montparnasse-Versailles		
<b>Sèvres</b>			(2)	Ligne Paris Montparnasse-Versailles Lignes Paris Saint-Lazare-Versailles		
<b>Vanves</b>	13			Ligne Paris Montparnasse-Versailles		
<b>Ville-d'Avray</b>				Lignes Paris Saint-Lazare-Versailles (gare de Sèvres-Ville d'Avray à Sèvres)		



## [2] Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat de ce 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 sa dynamique immobilière.



#### ● 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.

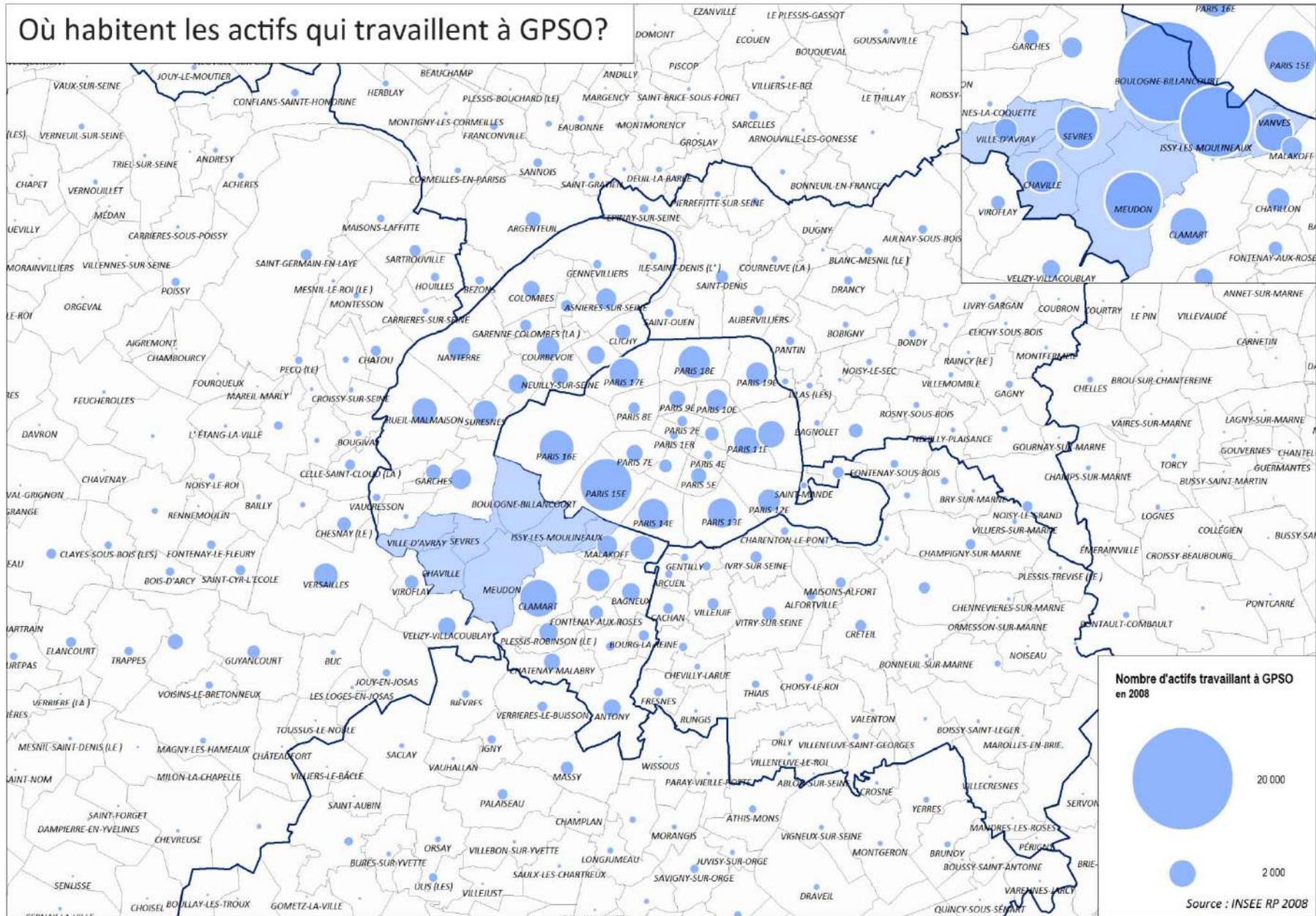
La nouvelle gare « Fort d'Issy – Vanves – Clamart », permettra d'assurer la correspondance avec la ligne Transilien N (Paris Montparnasse – Dreux/Rambouillet/Mantes-la-Jolie). Elle desservira notamment le futur éco-quartier du Fort numérique à Issy-les-Moulineaux. La gare en interconnexion avec Issy 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 rendre performant 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.



# Où habitent les actifs qui travaillent à GPSO?



## 2.2. Un territoire dense et contraint

Avec plus de 300 000 habitants et une superficie de 33 km<sup>2</sup>, la densité de population de GPSO est de 9 000 habitants par km<sup>2</sup>. Cette densité s'élève à 12 740 habitants par km<sup>2</sup> 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 / km<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy-les-Moulineaux.

Les autres communes présentent des densités autour de 5 000 habitants/km<sup>2</sup>, mais 8 000 habitants en excluant les forêts.

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

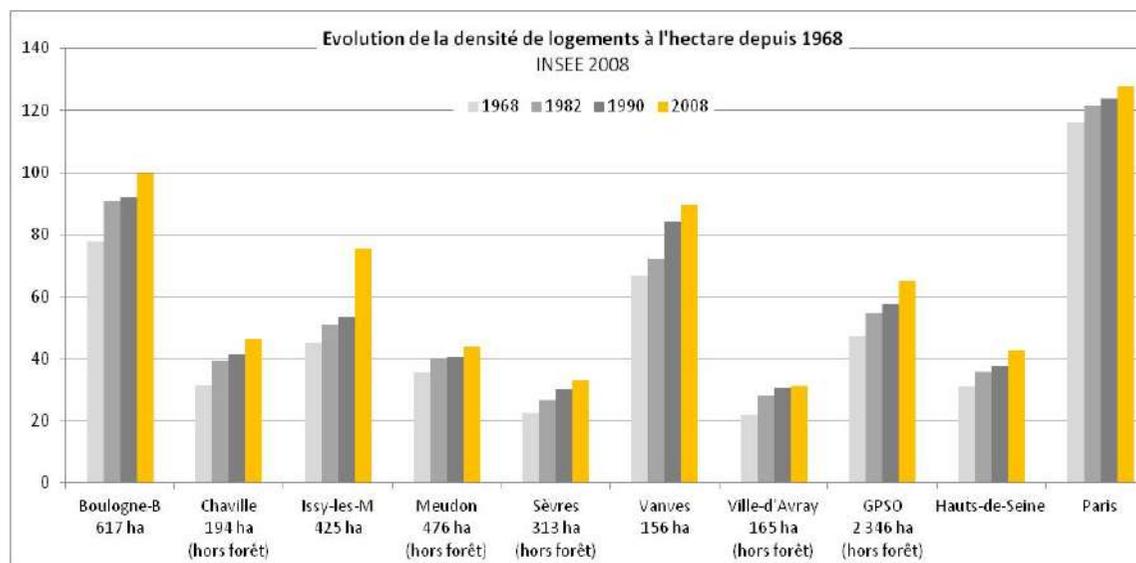
Le territoire de GPSO s'est fortement densifié depuis les années 1970, avec une densité de logements qui a augmenté de 38%. Les communes limitrophes de Paris ont connu un fort renouvellement urbain, qui a permis de densifier considérablement le tissu bâti. Cela est particulièrement vrai à Issy-les-Moulineaux, 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%.

En km <sup>2</sup>	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*
<b>GPSO</b>	<b>9,55</b>	<b>23,456</b>	<b>12 739*</b>
Hauts-de-Seine			8 825
Paris			20 980
Ile-de-France			971

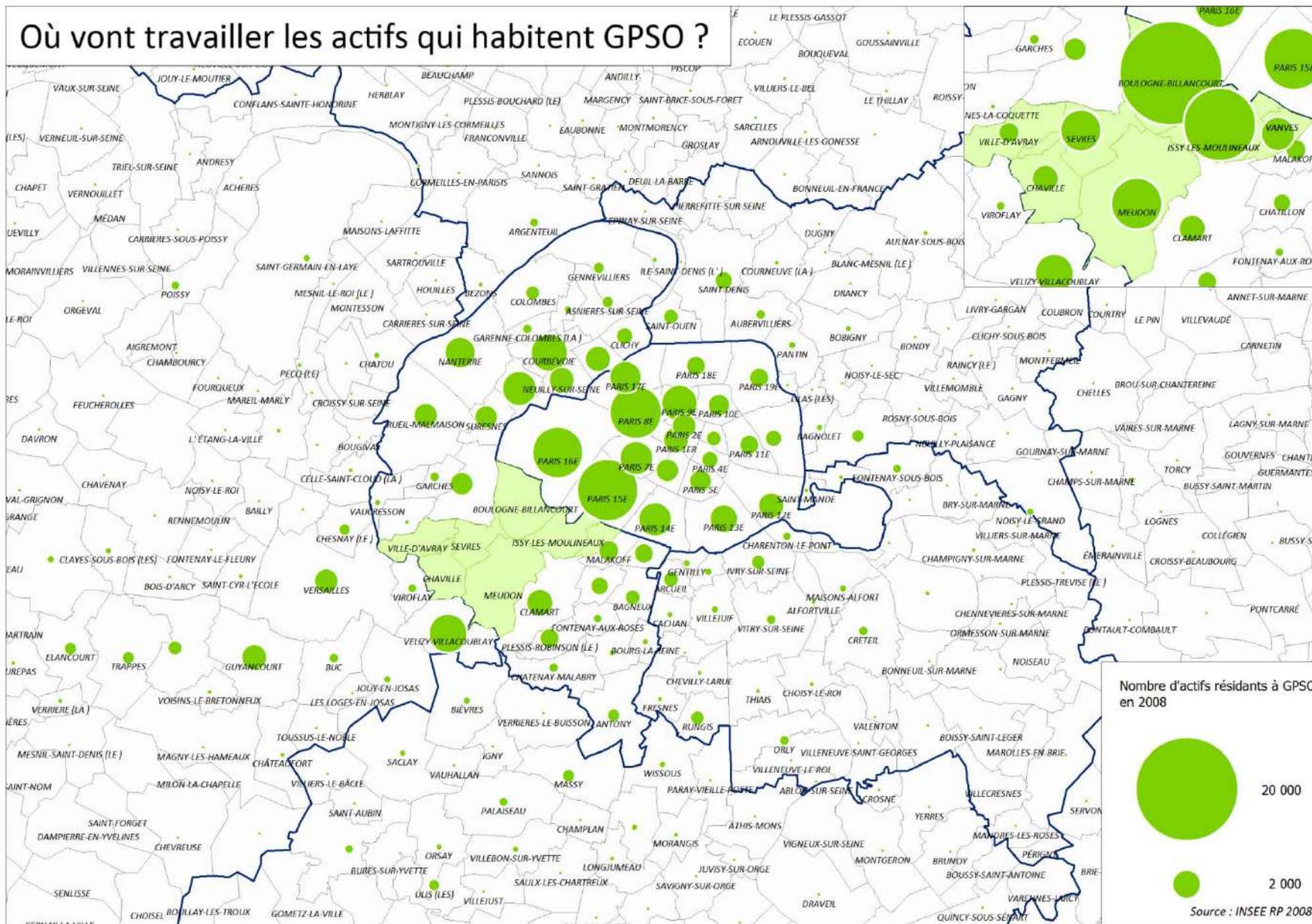
SOURCE : INSEE 2008

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). Il est certaines limites qui deviennent difficiles à dépasser.



# Où vont travailler les actifs qui habitent GPSO ?



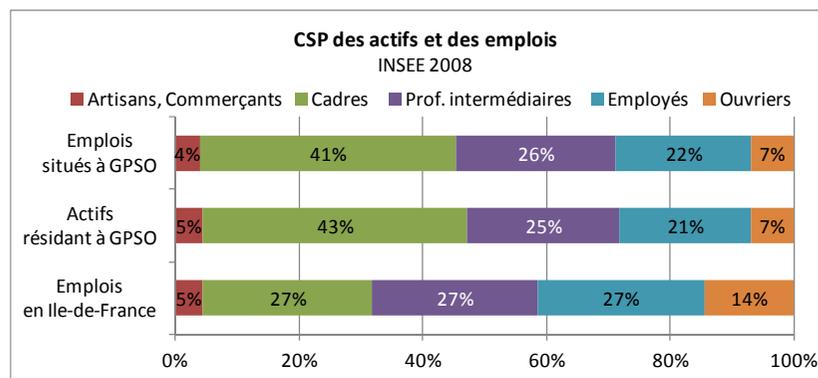
## 2.3. Un pôle économique d'envergure qui regroupe près de 165 000 emplois

	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
<b>GPSO</b>	<b>164 091</b>	<b>144 164</b>	<b>1,1</b>
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 problème est de plus en plus marqué avec la montée des prix de l'immobilier, et commence à être ressenti par les entreprises, qui ne sont pas encore gênées par les difficultés de logement de leurs salariés du fait de la bonne accessibilité.

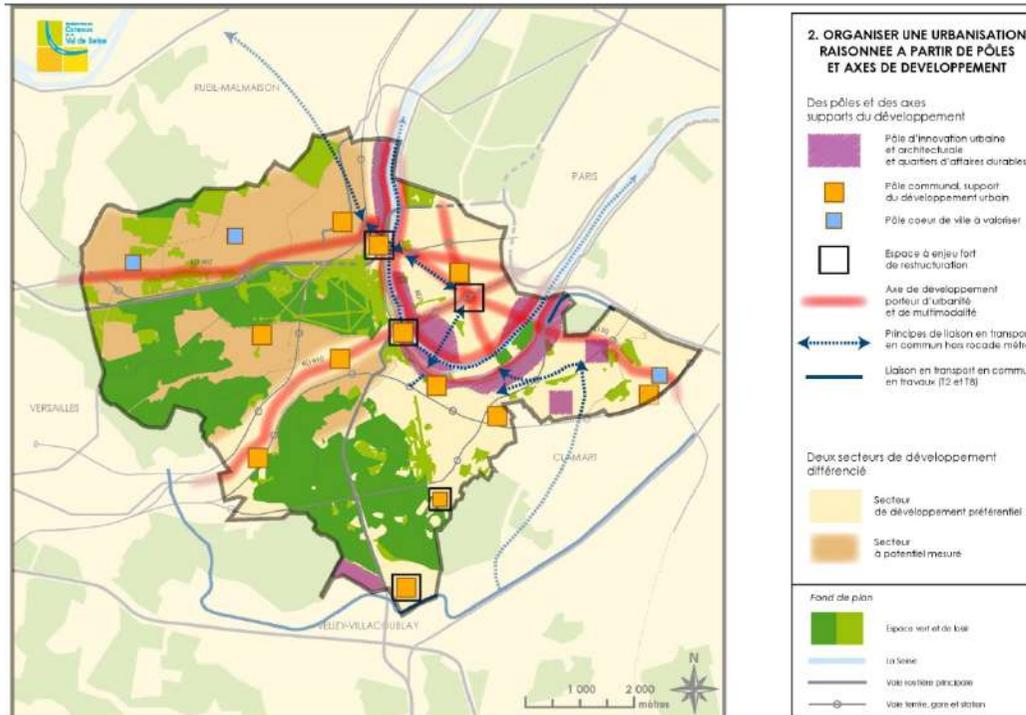
Ce PLH doit permettre de mettre en place des actions pour favoriser le logement des salariés du territoire, notamment afin de réduire les déplacements domicile/travail. Cela nécessite de diversifier les produits-logement, pour répondre à la diversité des besoins des salariés (logement social, logement 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 de qualité de vie
- Mailler un territoire diversifié 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.

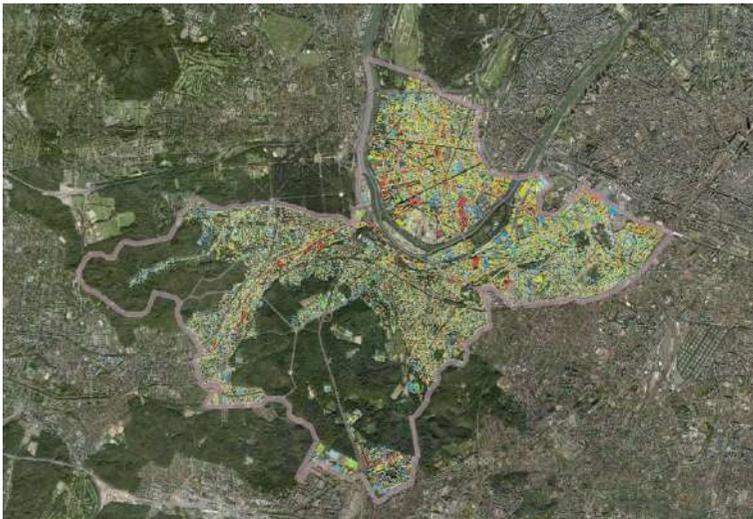
DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES, RÈGLES D'ÉVOLUTION DE L'HABITAT, PAGE 19

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

Inscrire les futurs objectifs dans cette dimension plus large du développement durable, matérialisée par l'Agenda 21 et les problématiques énergétiques, qu'il s'agisse des constructions nouvelles comme du parc 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, une île large piétonne et 7 hectares d'espaces plantés soit plus de 60% de la superficie de l'île.
- **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 m<sup>2</sup> 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 t4 et 5% de t5.





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

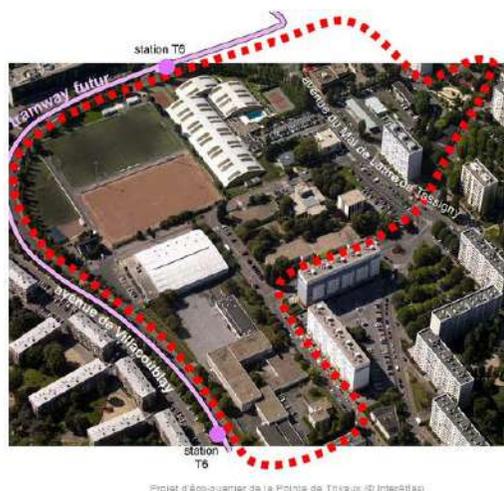
Sur cet ancien fort militaire de 12 hectares, le programme prévoit la construction de 11 immeubles, qui regrouperont 1 538 logements dont 329 logements aidés (19,5%), ainsi que 1 600 m<sup>2</sup> de commerces, et plusieurs équipements publics (crèche, écoles...).

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 basé 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 m<sup>2</sup> de logements diversifiés, 50 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de logements, 2 300 m<sup>2</sup> de commerces, 700 m<sup>2</sup> 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.

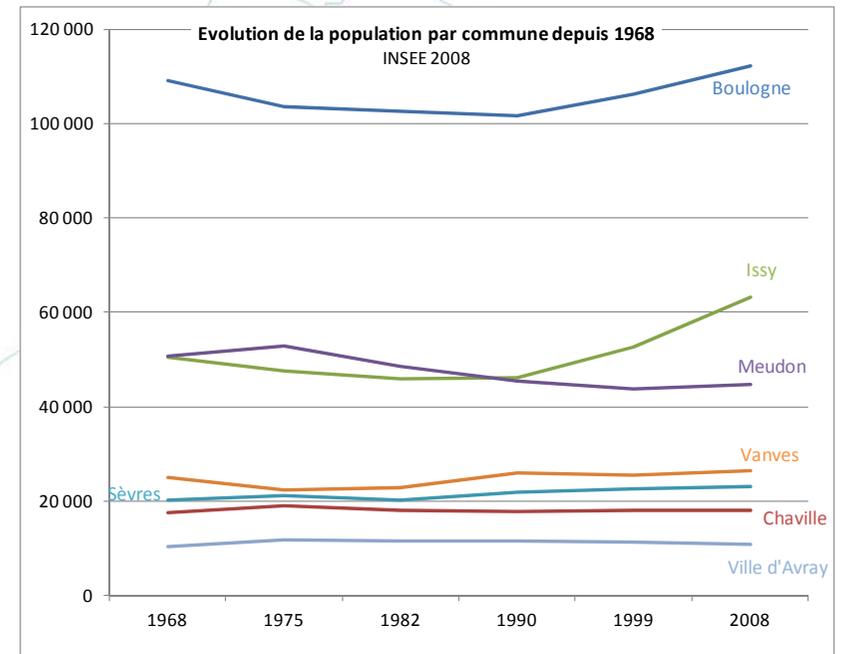
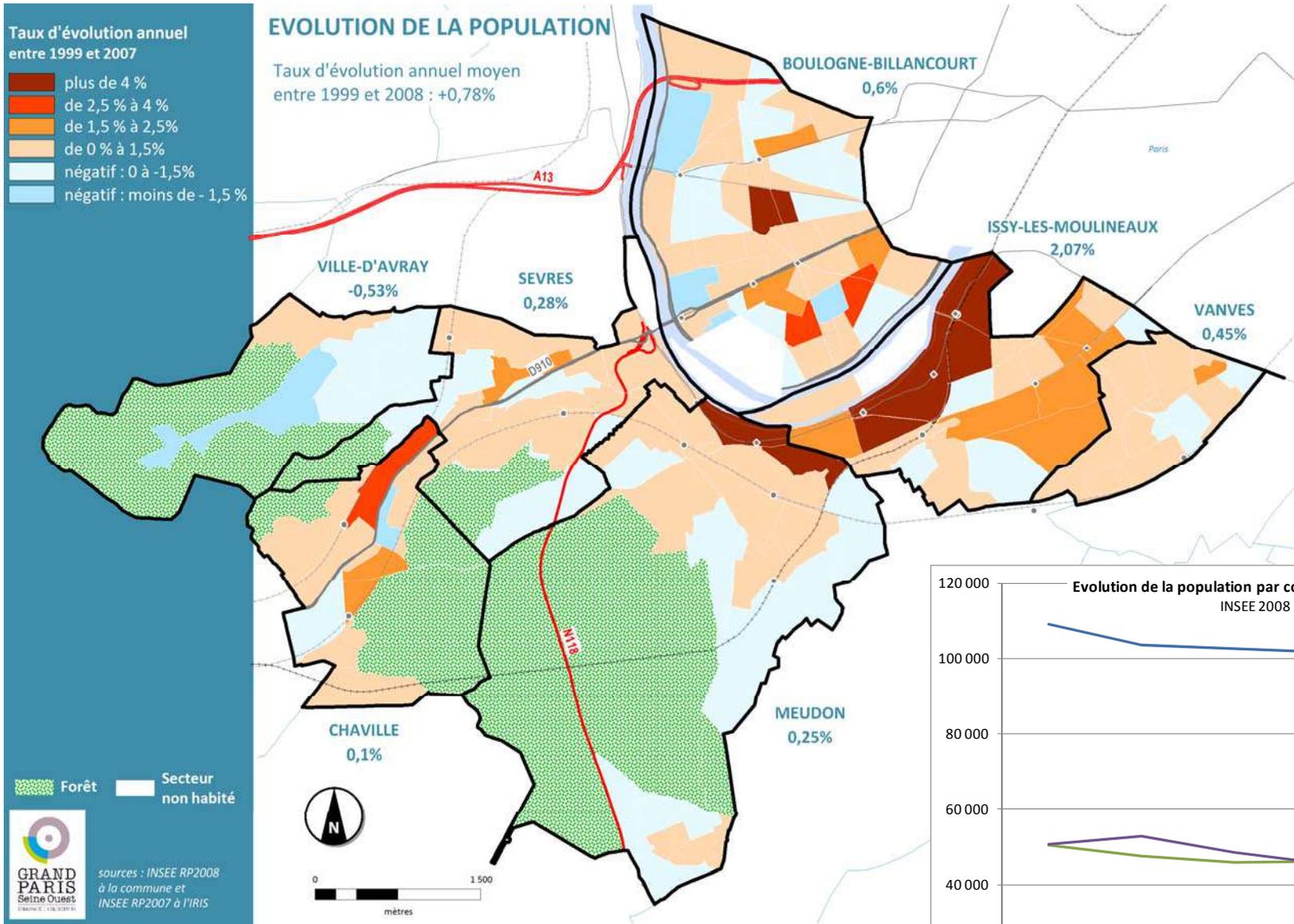


Taux d'évolution annuel  
entre 1999 et 2007

- 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 2008 : +0,78%



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

# Les ménages de GPSO et leur besoin 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
<b>GPSO</b>	<b>300 537</b>	<b>3 873</b>	<b>304 410</b>

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%
<b>GPSO</b>	<b>0,38%</b>	<b>0,73%</b>
<b>Hauts-de-Seine</b>		<b>0,91%</b>

SOURCE : INSEE 2008

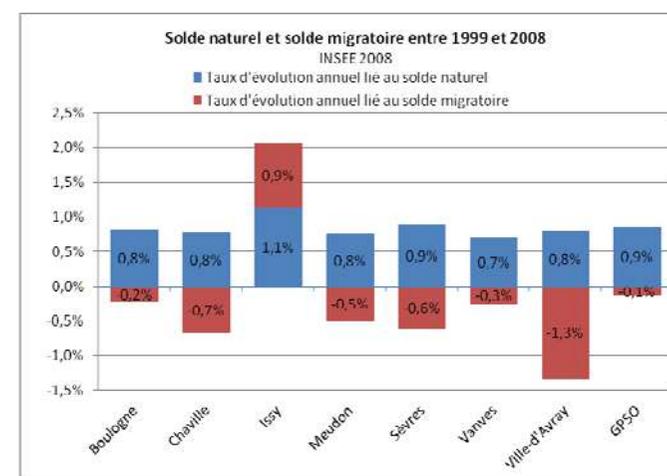
Le taux de croissance est particulièrement élevé à Issy-les-Moulineaux, avec 2,07% par an depuis 1999 (troisième taux le plus élevé des Hauts-de-Seine après Montrouge et Courbevoie). Cela correspond à une augmentation de population de 10 600 habitants en 9 ans, soit près de 1 200 habitants de plus chaque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

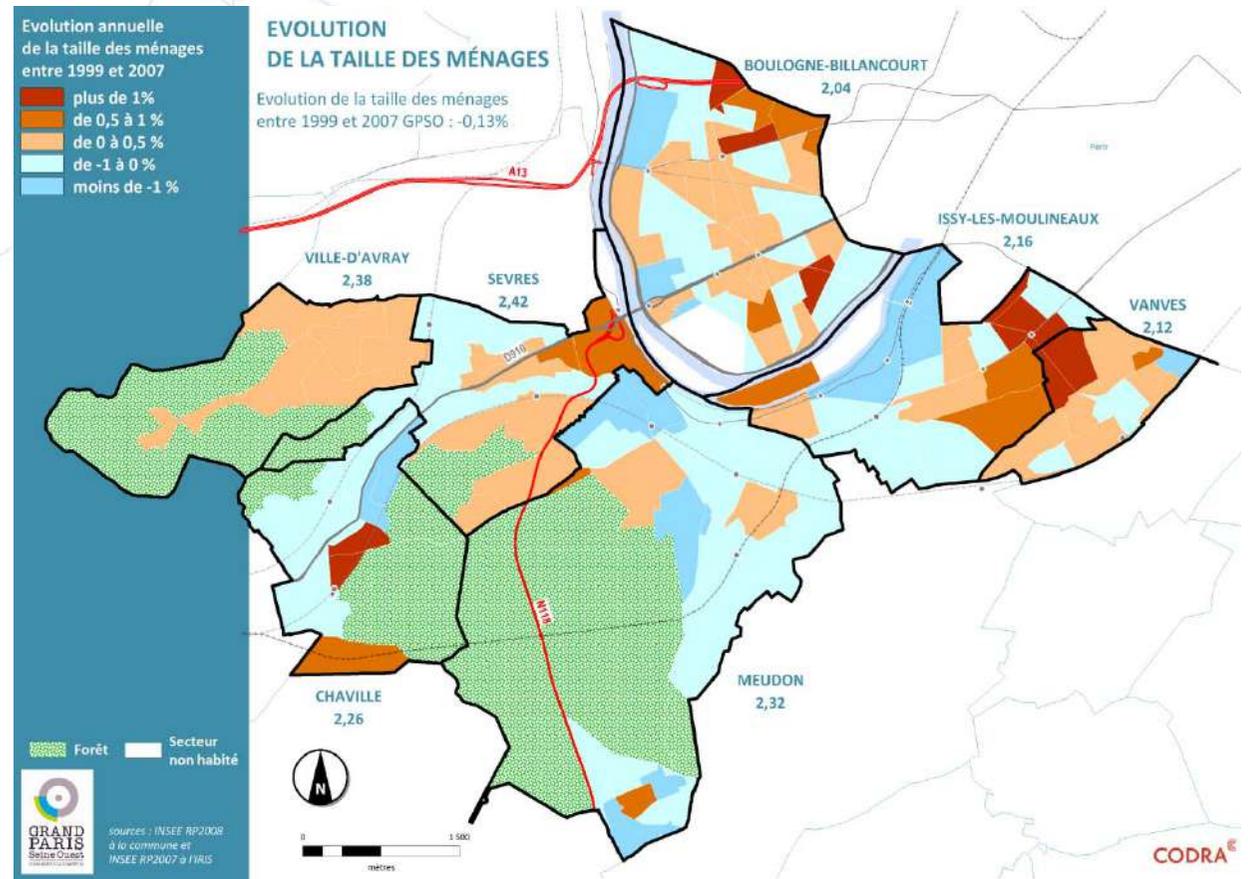
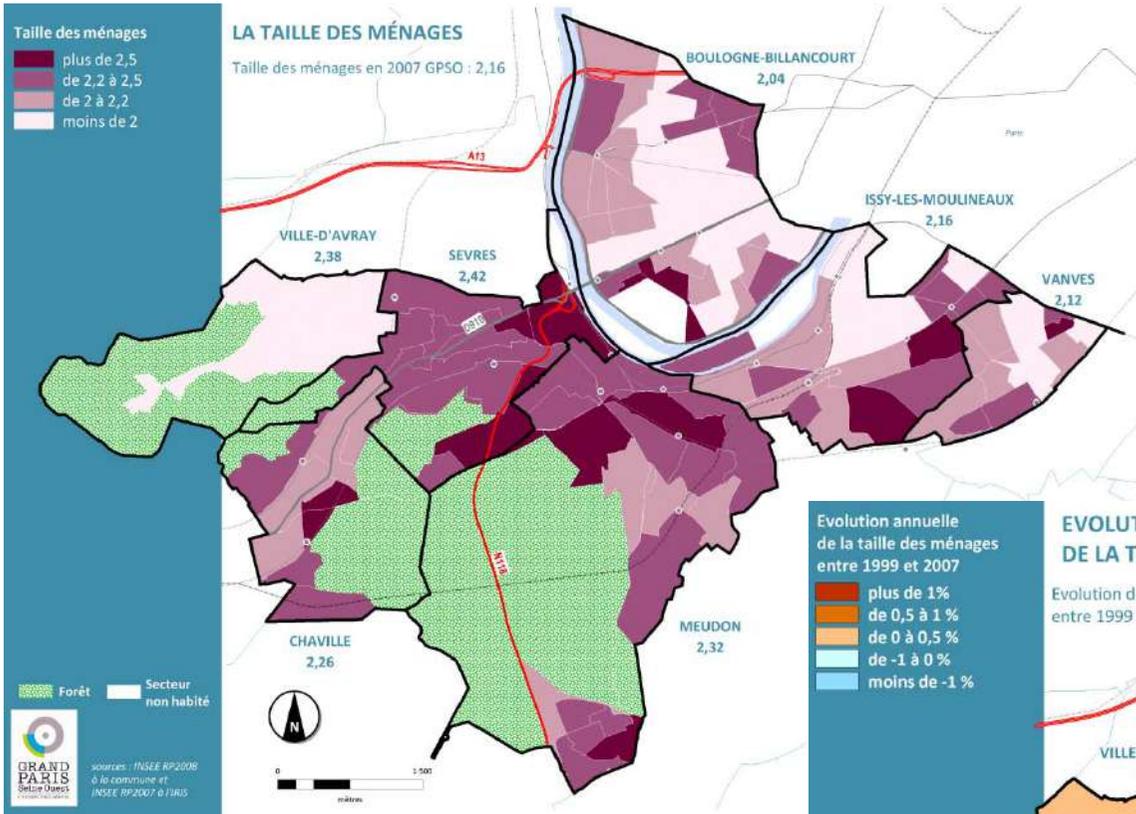
Boulogne-Billancourt a également un taux de croissance de la population élevé, de 0,60% par an depuis 1999. Cela est notamment dû à la livraison des logements sur la ZAC du Centre-ville. Cette dynamique sera poursuivie avec la ZAC Seguin-Rives de Seine. A terme, ce nouveau quartier, qui représente 10%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

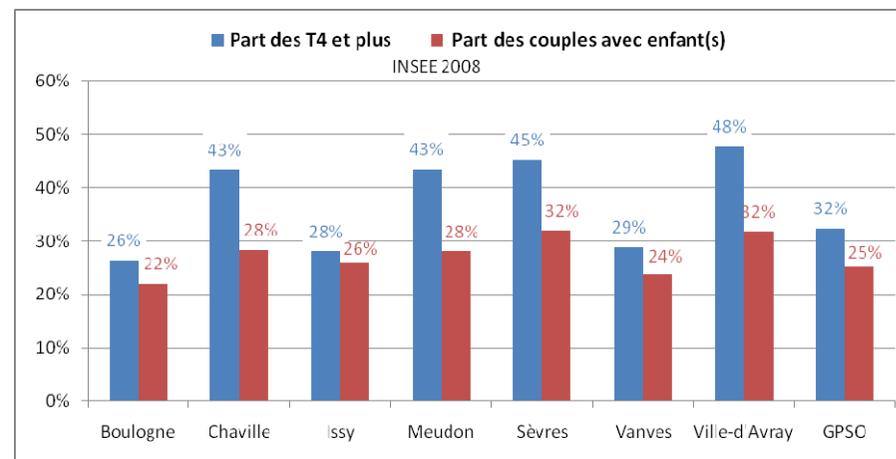
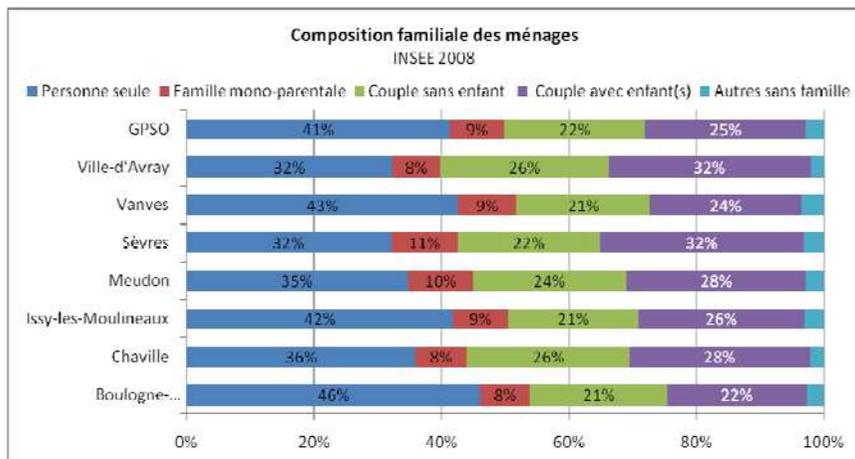
	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2008	Taux d'évolution annuel 1999-2008
Boulogne-Billancourt	2,03	2,04	0,04%
Chaville	2,31	2,26	-0,26%
Issy-les-Moulineaux	2,19	2,16	-0,12%
Meudon	2,41	2,32	-0,41%
Sèvres	2,42	2,42	0,00%
Vanves	2,11	2,12	0,06%
Ville-d'Avray	2,48	2,38	-0,42%
<b>GPSO</b>	<b>2,18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

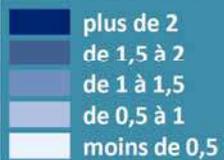
Globalement, il faut noter aussi que le territoire de GPSO compte une part très élevée de personnes isolées, avec 41% des ménages composés d'une seule personne. Cette part s'élève à 46% à Boulogne-Billancourt, à 43% à Vanves et à 42% à Issy-les-Moulineaux. Ce sont des indicateurs caractéristiques des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



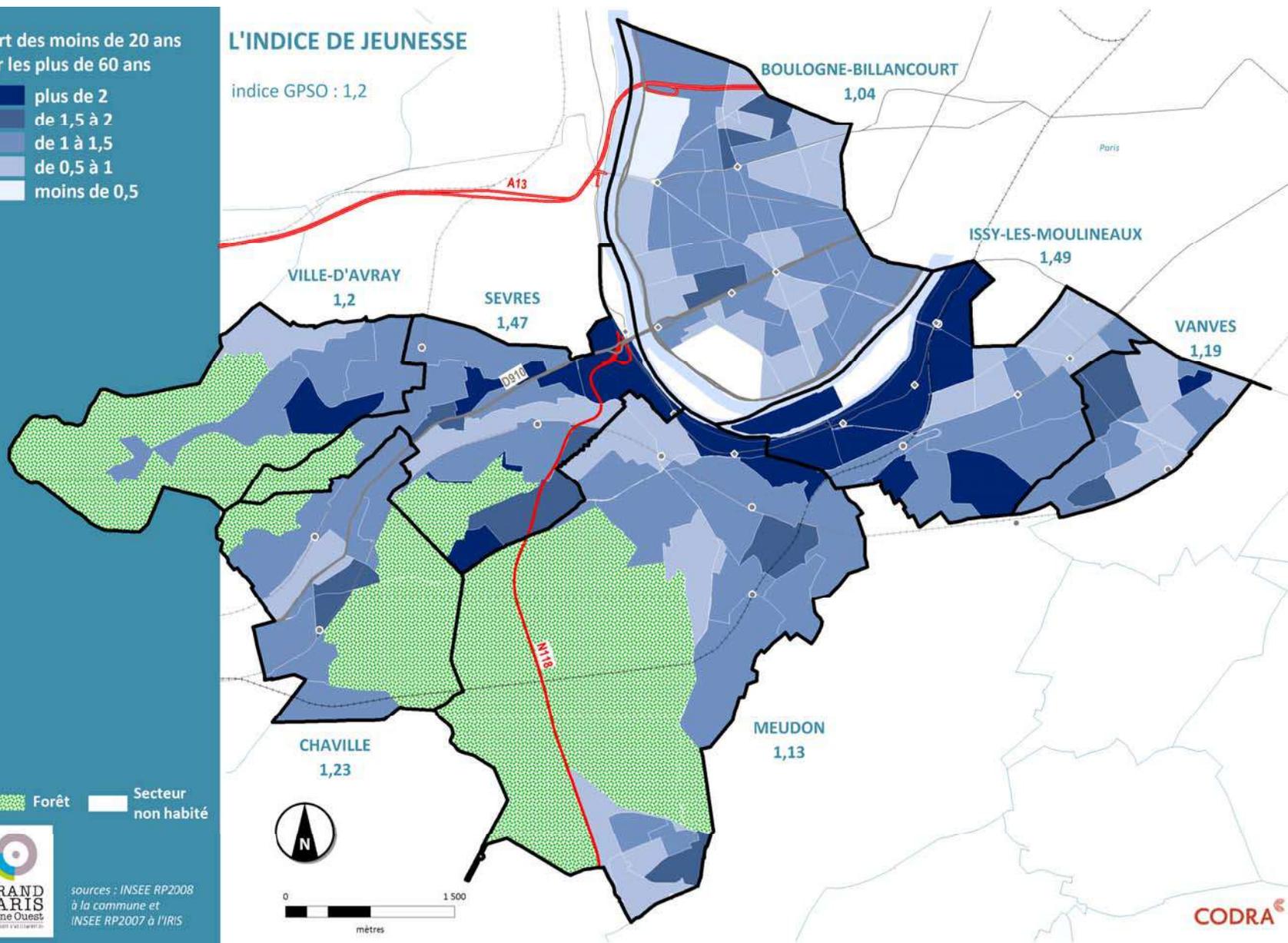
## L'INDICE DE JEUNESSE

indice GPSO : 1,2

Forêt    Secteur non habité



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



CODRA<sup>®</sup>

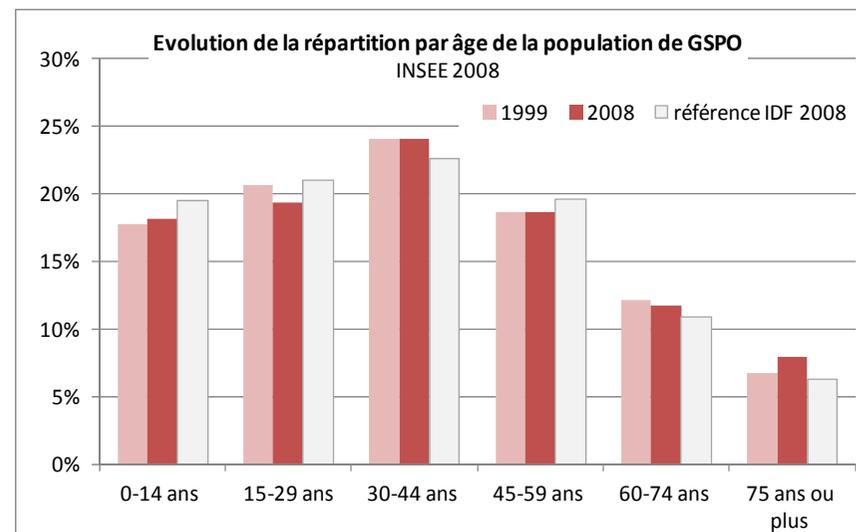
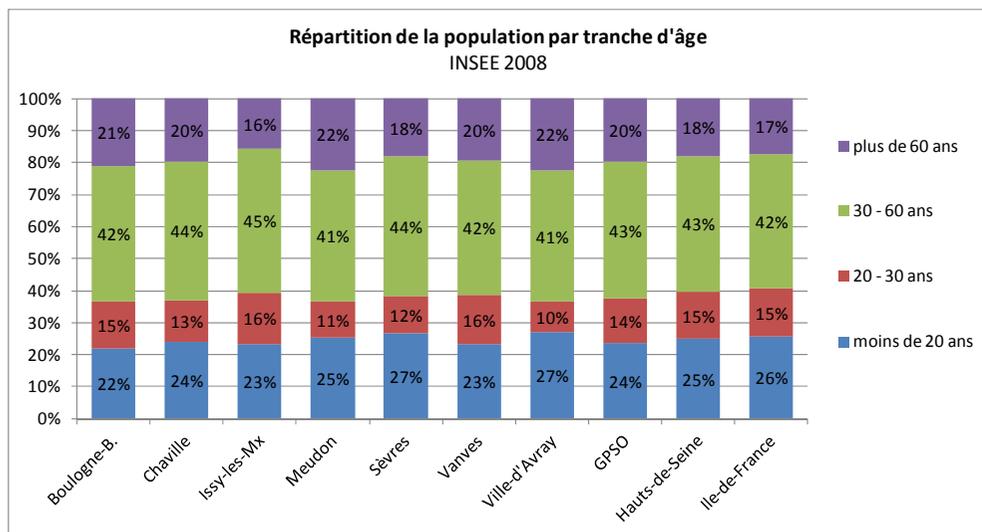
### 1.3. Une pyramide des âges assez stable du fait du renouvellement de population via les dynamiques immobilières

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 s'élever 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.



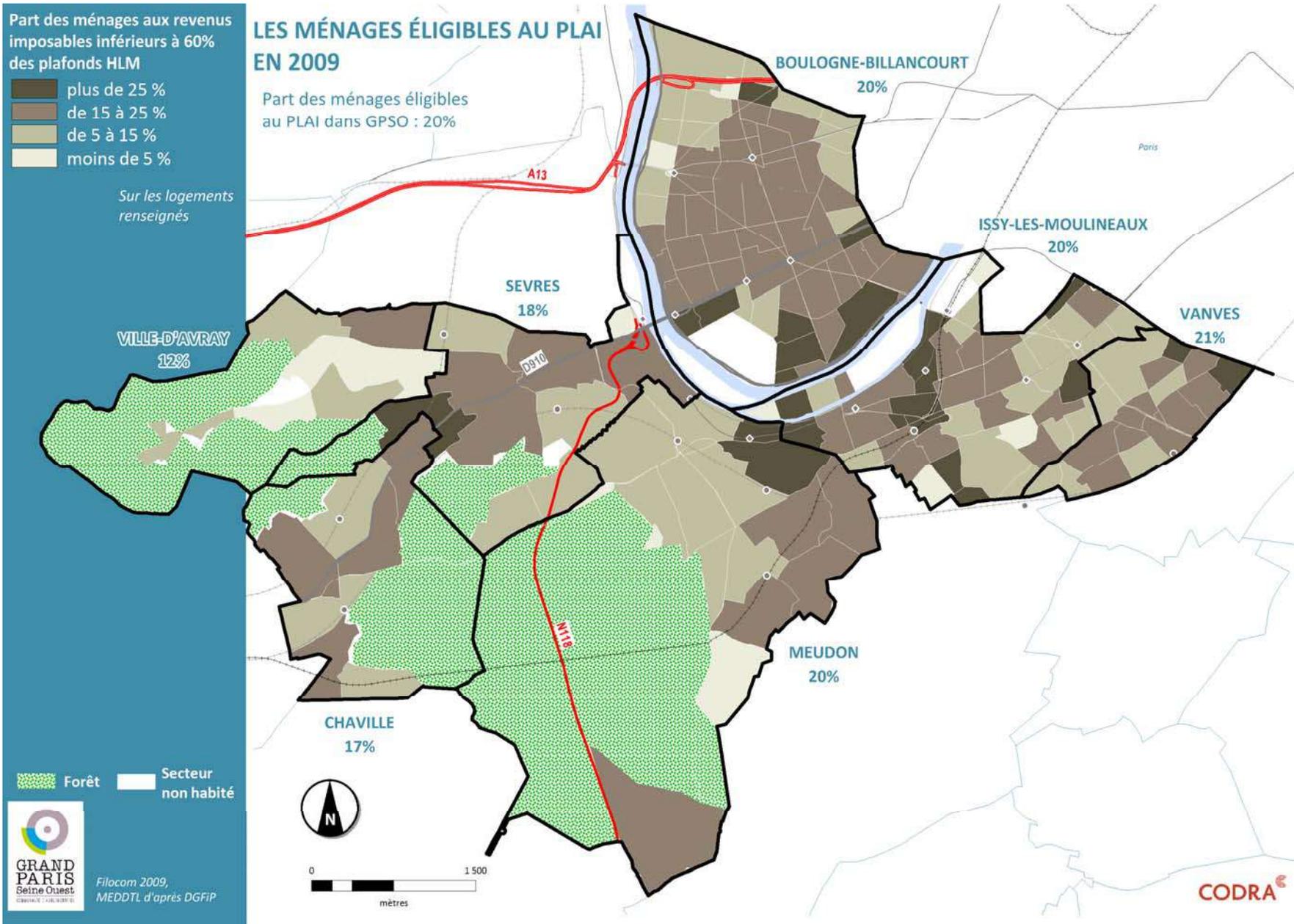
Part des ménages aux revenus imposables inférieurs à 60% des plafonds HLM

-  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 habité



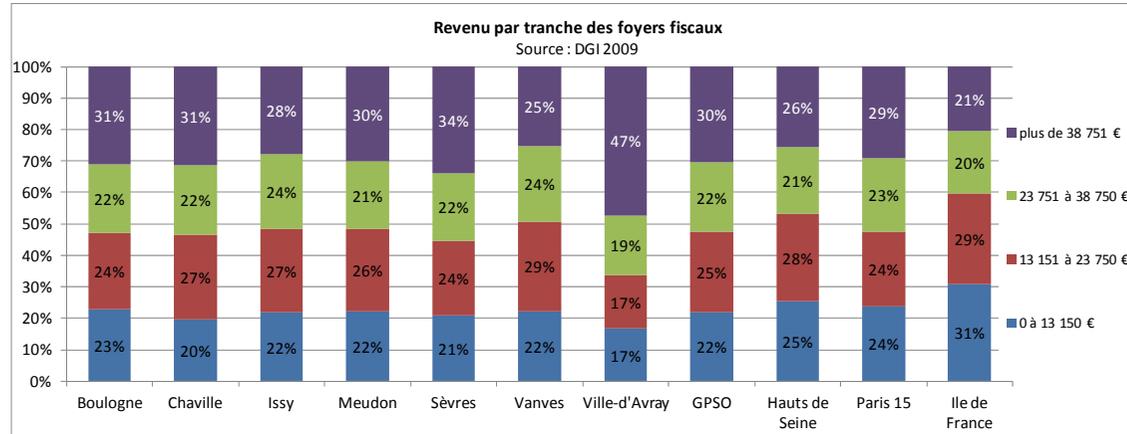
Filocom 2009, MEDDTL d'après DGFI

CODRA<sup>®</sup>



## [2] La réalité des revenus des ménages de GPSO

### 2.1. Des revenus moyens très élevés

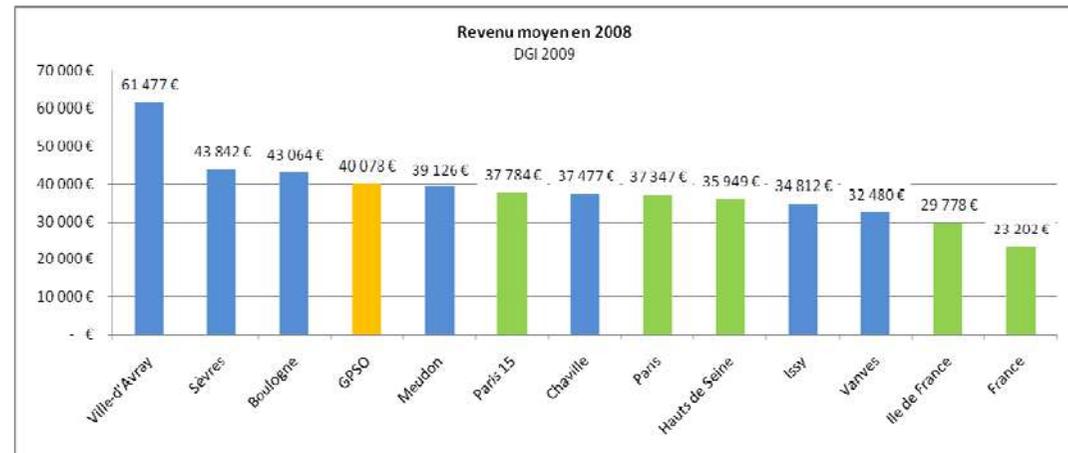


Le revenu moyen annuel des habitants de GPSO est de 40 078 € par foyer fiscal, supérieur à la moyenne des Hauts-de-Seine (35 949 €) et bien largement supérieur à la moyenne régionale (29 778 €).

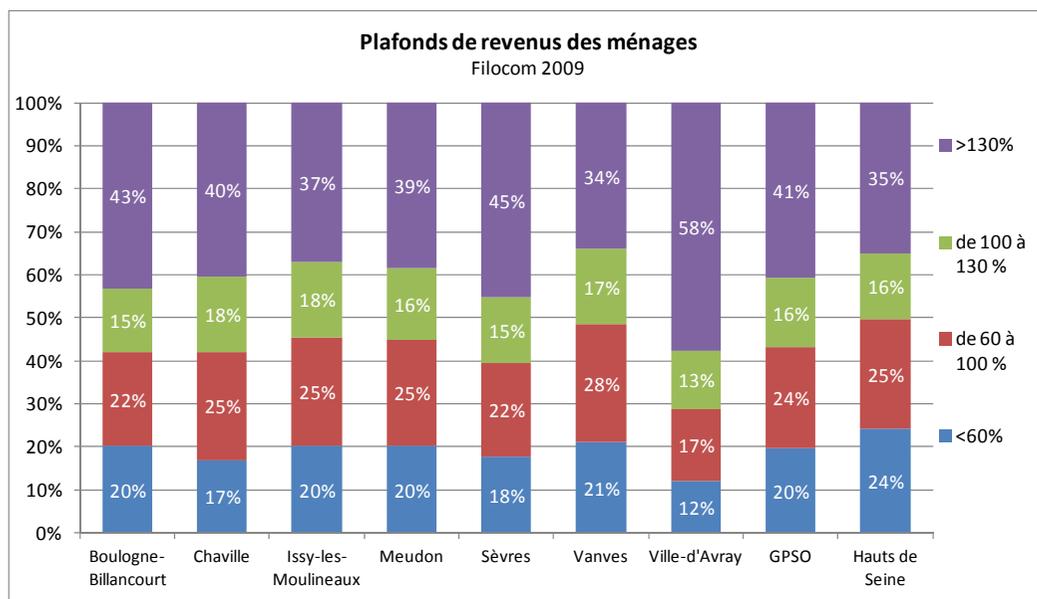
Les ménages aux faibles revenus sont peu présents sur le territoire de GPSO. 22% des foyers fiscaux gagnent moins de l'équivalent d'un SMIC, alors que leur part s'élève à 25% dans les Hauts-de-Seine et à 31% sur l'ensemble de l'Ile-de-France. L'agglomération compte 27% de foyers non imposés, contre 31% 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%
<b>GPSO</b>	<b>40 078 €</b>	<b>27%</b>
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 particulièrement représentés 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 ou encore des contraintes liées à l'âge.. Pour certains ménages, il peut s'agir d'un état de fait pérenne. Ainsi, la collectivité, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité d'apporter des solutions à cette diversité des besoins qui peuvent se traduire par une offre en structures spécialisées ou 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 de ce type. 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 ?

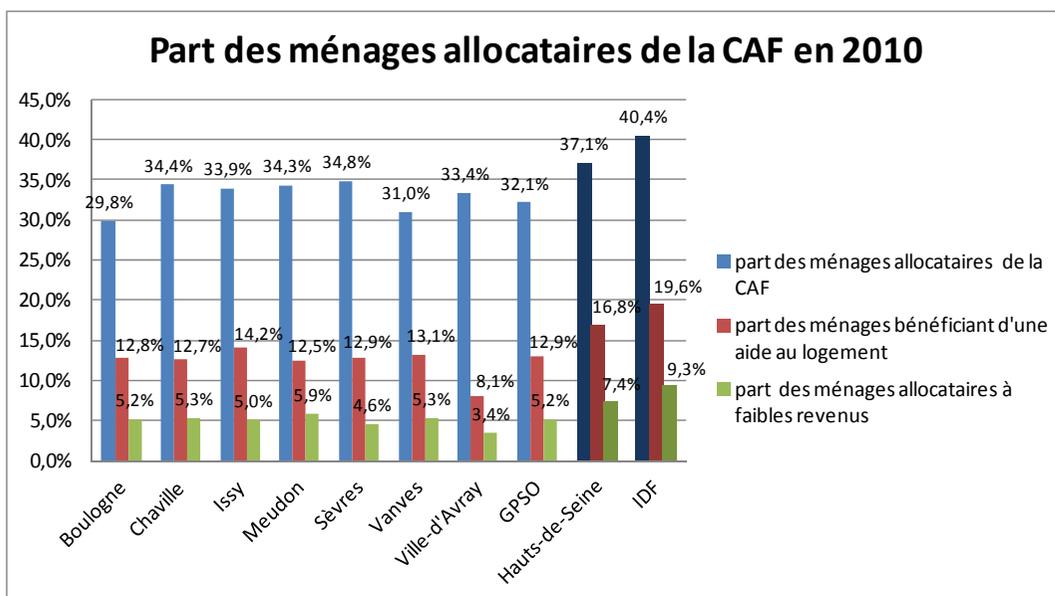
#### ● Des ménages globalement aisés mais des situations de précarité malgré tout

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

Avec seulement 19,6% des ménages éligibles au PLA-i et une homogénéité certaine 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.

	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%
<b>GPSO</b>	<b>26 664</b>	<b>19,6%</b>
Hauts de Seine	136 137	24,2%

SOURCE : FILOCOM 2009



La Communauté d'agglomération compte, au 1<sup>er</sup> 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



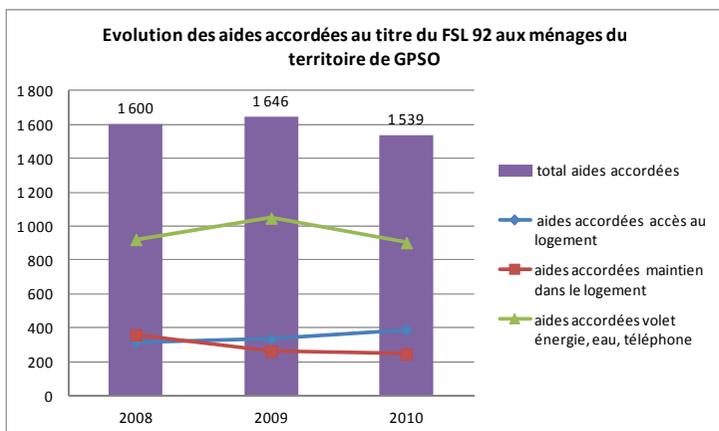
● **Près de 5 000 ménages bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA)**

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%
<b>GPSO</b>	<b>4 972</b>	<b>3,6%</b>
Hauts-de-Seine	35 601	5,2%
IDF	336 689	6,9%

Depuis le 1<sup>er</sup> 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**.

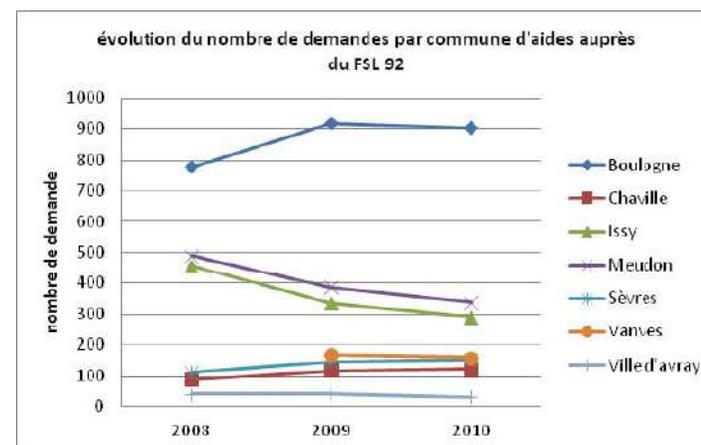
De plus, la part des allocataires du RSA « Socle » et « Socle et Activité » est moins forte sur GPSO qu'à l'échelle de l'Île-de-France, signifiant qu'il y a une part plus grande d'allocataires en situation d'activité.



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

● **Environ 2000 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.



**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 2004, 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 Plus Démunis (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 »<sup>1</sup>. 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.

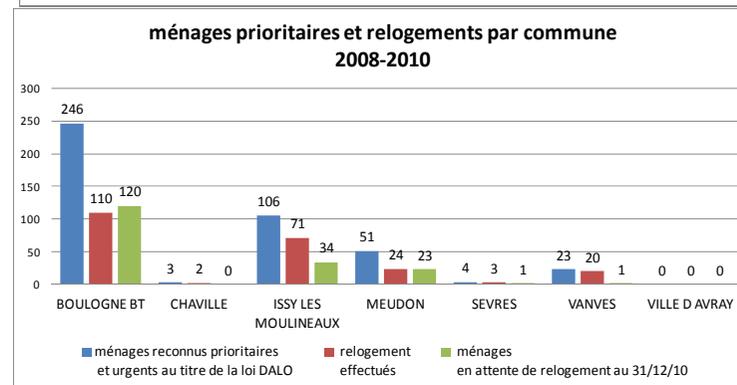
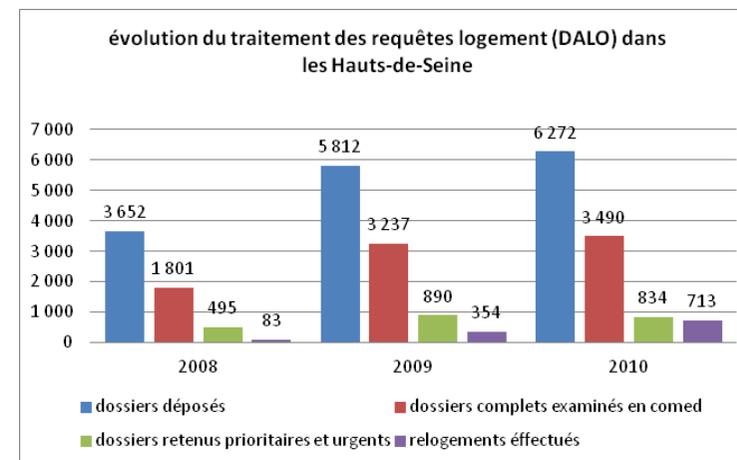
Dans les Hauts-de-Seine, 2 219 ménages ont été reconnus « prioritaires et urgents » au titre du Droit au logement

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.



<sup>1</sup> PDALPD 2009-2011, Département des Hauts-de-Seine.

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<sup>er</sup> 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 pour l'Accès au Logement des Plus Démunis (PDALPD) et la création d'un Système Intégré d'Accueil 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 construction sur six ans (2007/2012) la réalisation de **2 300 PLA-i** et la création de **500 logements maisons-relais ou résidences sociales**,
- L'articulation avec le 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 Social et Médico-social), 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.





**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 a2)

A ce jour, 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
<b>GPSO</b>	<b>65</b>	<b>34</b>	<b>180</b>	<b>12</b>	<b>140</b>	<b>294</b>	<b>431</b>

SOURCE : DRIHL 92- DECEMBRE 2011

\*IL S'AGIT DES PLACES GERÉES PARS LES ASSOCIATIONS INSERT'OIT, SNL92, APIL92, AU92, LA PARENTHÈSE, 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 non, ces résidences offrent le statut de locataires et permettent à certains ménages de se loger pour une durée variable. On recense ainsi **6 résidences sociales soit 120 places et 3 maisons-relais soit 77 places**. Parmi les maisons-relais existantes, on peut notamment citer la Villa Esméralda, 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 **deux maisons-relais à Issy-les-Moulineaux** : une première opération de 28 logements est prévue rue Paul Bert et une seconde de 20 logements avenue de Verdun.

## ● 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). Trois 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 à Meudon (91 logements) et du Val (28 places) à Meudon.

Hormis ces évolutions, la situation des foyers existants est hétérogène, entre celui où il est possible d'obtenir un logement autonome (Foyer ADEF, Issy-les-Moulineaux) 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 m<sup>2</sup> (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 résidence ADOMA 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.



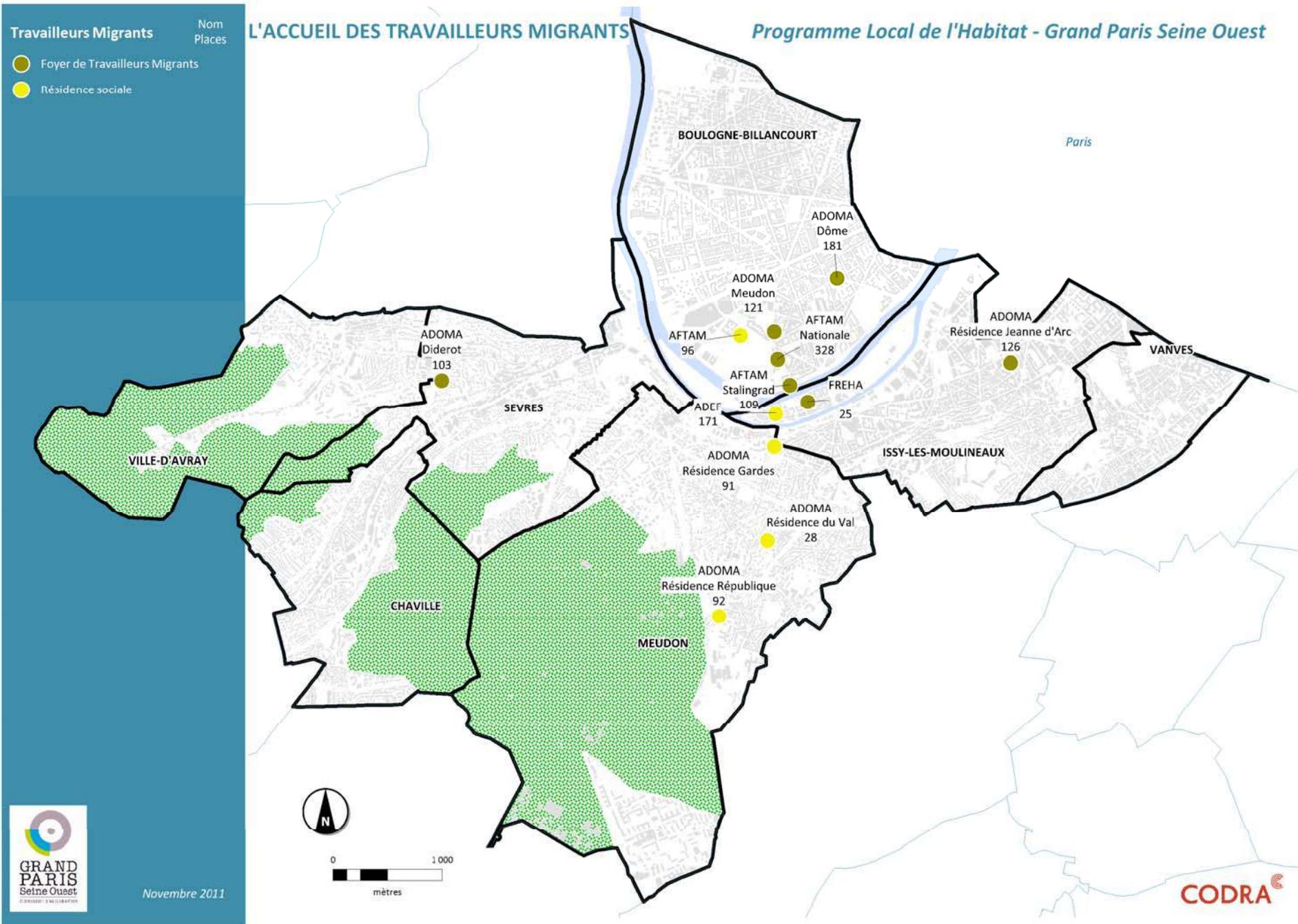
Travailleurs Migrants

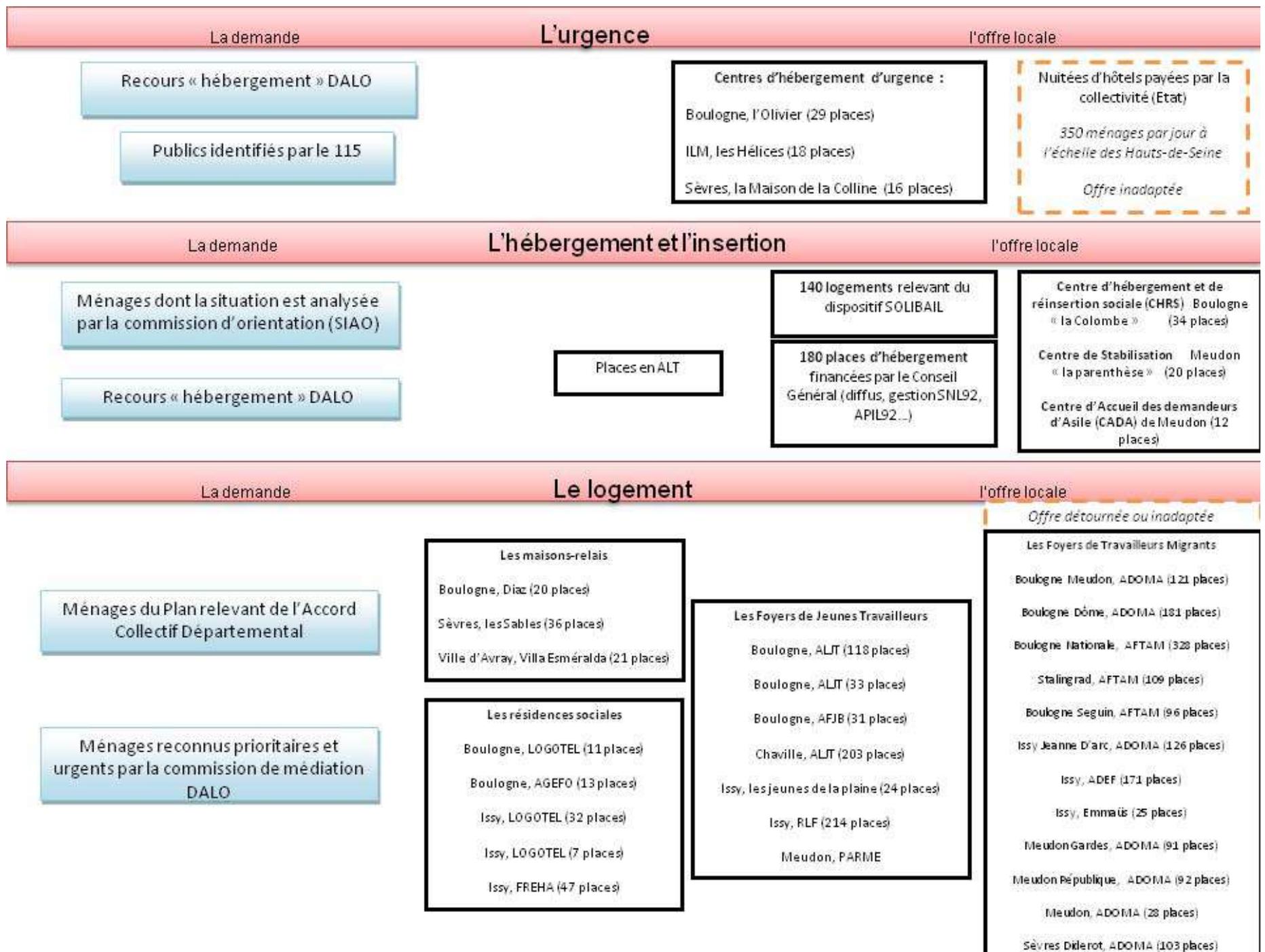
Nom  
Places

- Foyer de Travailleurs Migrants
- Résidence sociale

L'ACCUEIL DES TRAVAILLEURS MIGRANTS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest





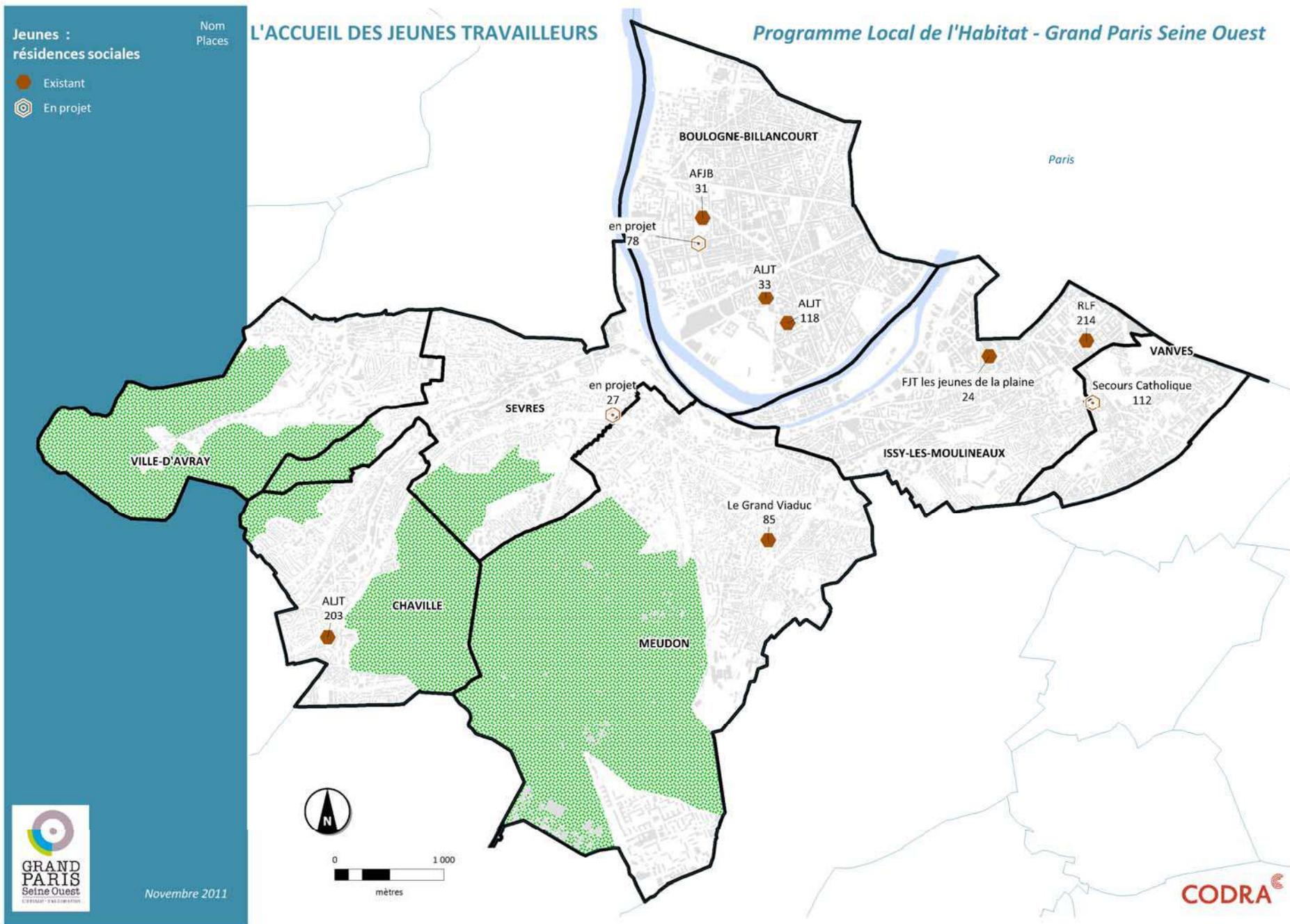
Jeunes :  
résidences sociales

Nom  
Places

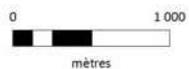
- Existant
- 🏠 En projet

# L'ACCUEIL DES JEUNES TRAVAILLEURS

## Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2011



CODRA



## 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 donc par sa grande mobilité : géographique, économique et sociale, qui appelle une diversité de réponses en terme 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, 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 en 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

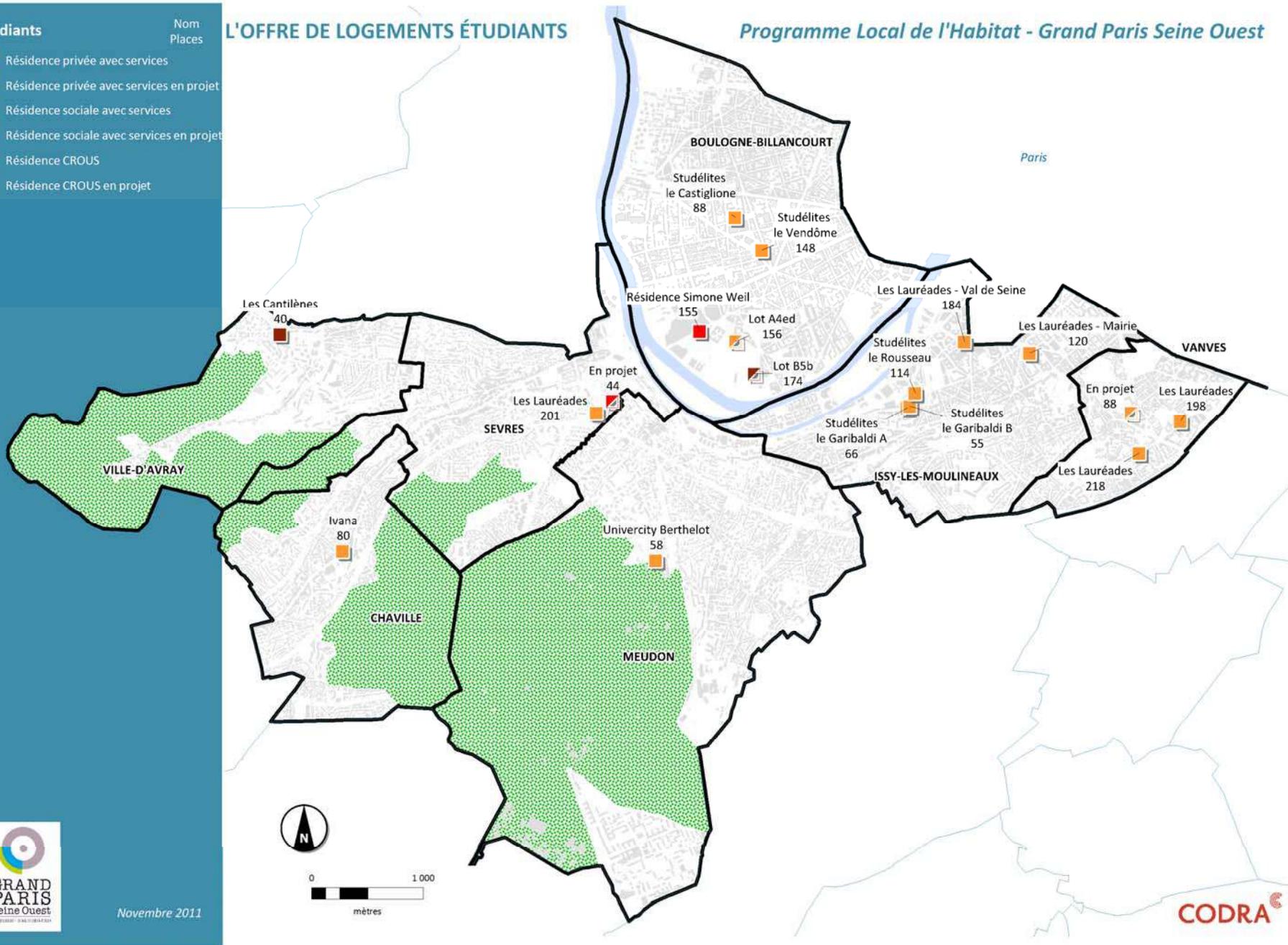


**GRAND PARIS**  
Seine Ouest

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 les jeunes actifs,
- à Vanves, un projet de résidence sociale accueillant une diversité de public, dont des jeunes,
- à Sèvres, un projet pour accueillir 27 jeunes actifs.

Malgré le renforcement de l'offre sur le territoire, les acteurs pointent d'une part le manque de places d'urgence pour les jeunes. D'autre part, ils s'accordent sur le difficile accès à un logement social, qui amène 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 formation : 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 la future école du Barreau de Paris qui s'installera prochainement 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
Issy-les-M	lycée Jacques Prévert- classes préparatoires	2 classes	Bac +2
	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
Sèvres	école du barreau de paris	1600	Bac+5
	strate college designers	500	Bac +5
Vanves	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 dont la livraison est attendue au premier trimestre 2012, sera 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 logement 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 25m<sup>2</sup>. 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 logement 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.

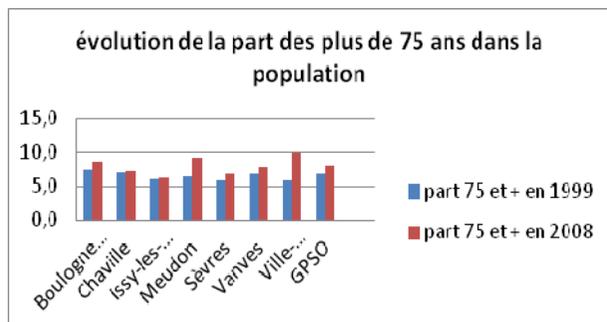
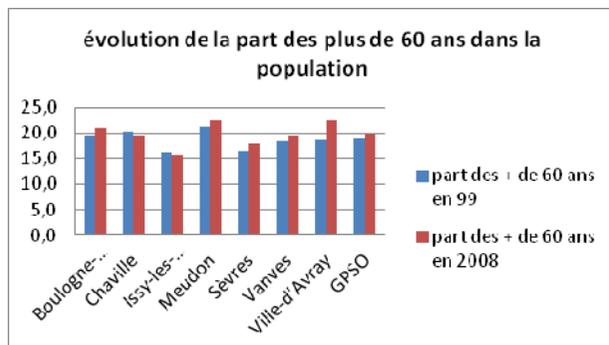
Cette augmentation de la part des personnes âgées dans la population est d'autant plus forte pour les personnes de plus de 75 ans qui représentent désormais 8% de la population de GPSO. Leur part a particulièrement augmenté dans les communes de Meudon et Ville d'Avray.

#### ● 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 :

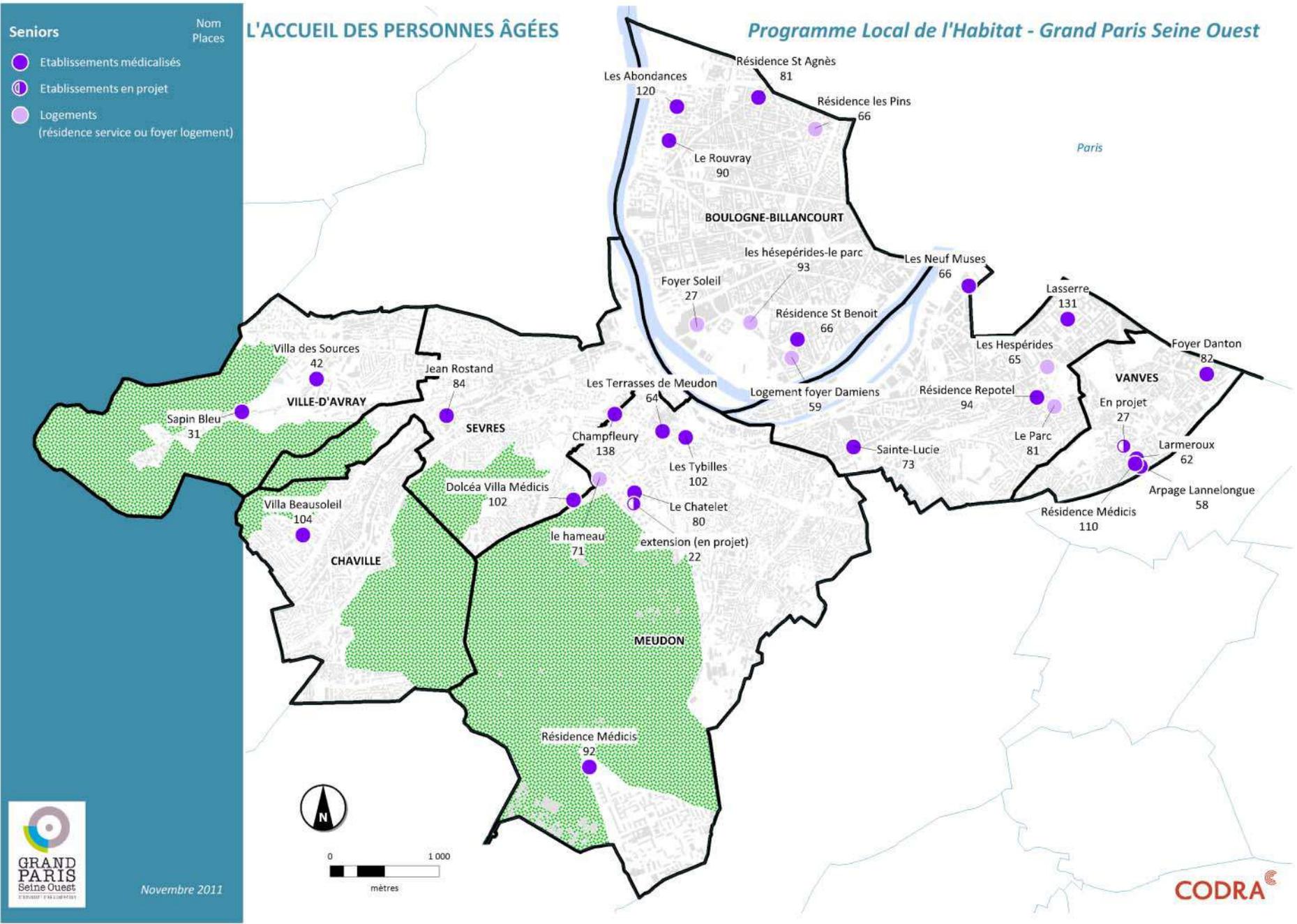
- Anticiper l'avenir des logements-foyers : mise en place de structures mixtes (Foyer-logement/EHPAD), médicalisation des foyers-logements...
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en situation de grande dépendance (GIR 1),
- Adapter l'habitat : systématiser les diagnostics chez les plus 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





## ● 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: FINESS 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 €
<b>TOTAL GPSO</b>	<b>139</b>	<b>42</b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>113 187 €</b>

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 trentaine de demandes, conduisant à environ une dizaine de visites d'ergothérapeute. 5 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 comparé à la population semble restreinte comparée à l'ensemble départemental 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%
<b>GPSO</b>	<b>2 181</b>	<b>0,73%</b>
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 lié à 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 305 places existantes sur le territoire et 90 actuellement en projet.

COMMUNE	TYPE DE STRUCTURE	NOM	NOMBRE DE PLACES
BOULOGNE-B	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
CHAVILLE	Foyer d'Accueil Médicalisé	le cèdre bleu	24
	Foyer d'hébergement	la maison au lierre	23
ISSY-LES-M	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			305
BOULOGNE-B	Foyer d'Accueil Médicalisé (en projet)	APEI le chemin vert	36
BOULOGNE-B	Maison d'Accueil Spécialisée (en projet)	perce-neige ALIS	24
MEUDON	résidence services pour PH (en projet)	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 fixait un objectif à définir parmi les 80 places fixées à l'échelle du bassin d'habitat centre (correspondant à Arc de Seine, Val de Seine et Cœur de Seine). Quant à Arc de Seine, le PLH prévoyait un objectif de 37 places à réaliser. Pour le moment, aucun projet d'aire n'a vu le jour.

La mise en conformité avec le schéma départemental, en cours de réécriture par l'Etat et le Conseil Général, sera l'objectif à atteindre.

#### **Enjeux pour le PLH :**

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



**Part des maisons sur l'ensemble des logements**

- plus de 20 %
- de 10 à 20 %
- de 5 à 15 %
- moins de 5 %

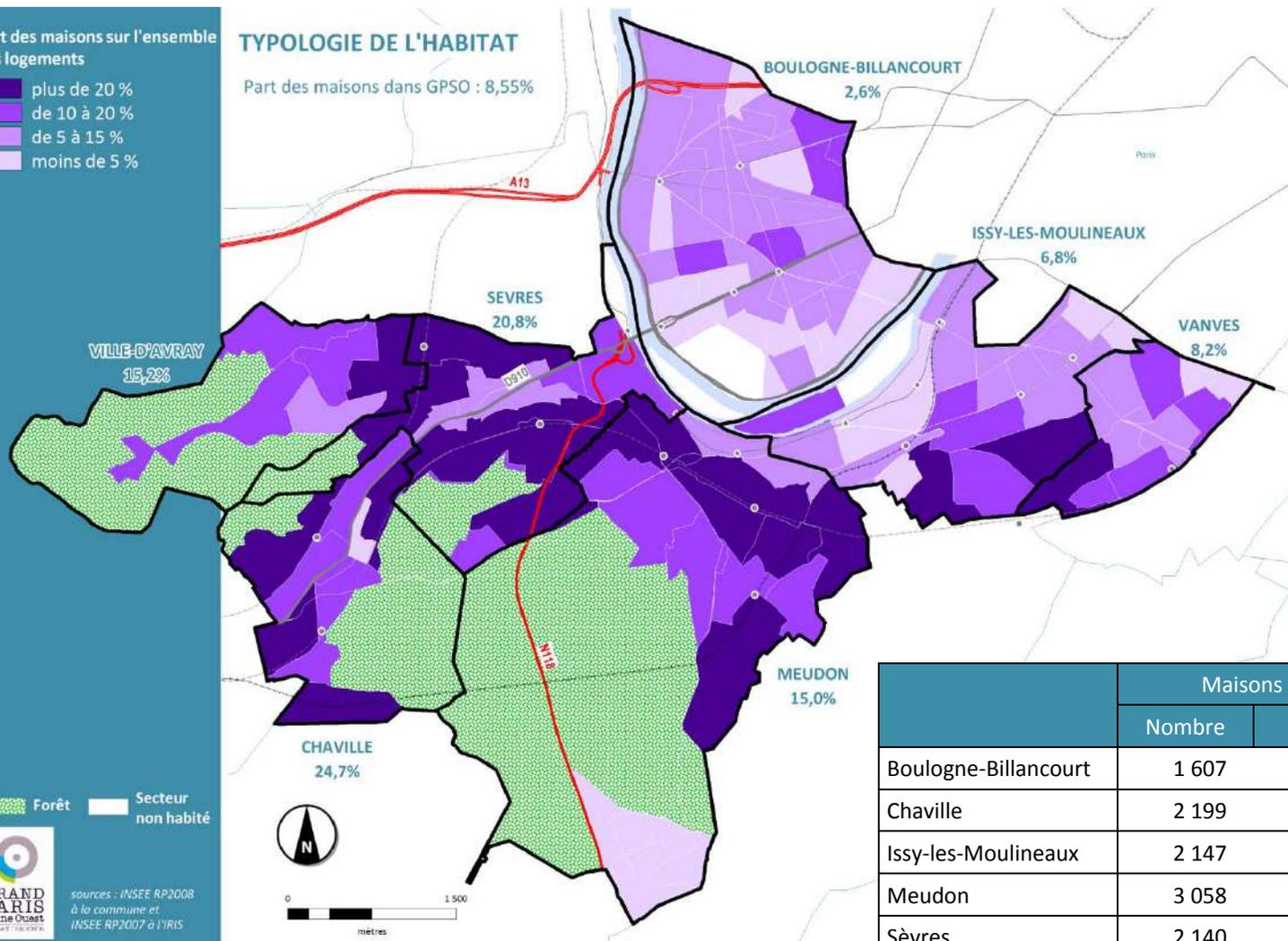
**Forêt**

**Secteur non habité**

**GRAND PARIS Seine Ouest**  
Sources : INSEE RP2008 à la commune et INSEE RP2007 à l'IRIS

## TYPLOGIE DE L'HABITAT

Part des maisons dans GPSO : 8,55%



	Maisons		Appartements	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Boulogne-Billancourt	1 607	3%	59 132	97%
Chaville	2 199	25%	6 704	75%
Issy-les-Moulineaux	2 147	7%	29 245	93%
Meudon	3 058	15%	17 379	85%
Sèvres	2 140	21%	8 160	79%
Vanves	1 132	8%	12 630	92%
Ville-d'Avray	739	15%	4 113	85%
<b>GPSO</b>	<b>13 022</b>	<b>9%</b>	<b>137 363</b>	<b>91%</b>

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
<b>GPSO</b>	<b>138 148</b>	<b>90%</b>	<b>4 634</b>	<b>3%</b>	<b>10 341</b>	<b>7%</b>	<b>153 123</b>

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 générateur de vacance frictionnelles 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 2,6% du parc de logements.

