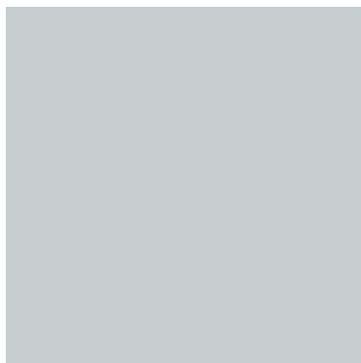
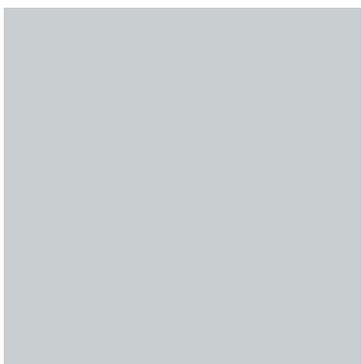
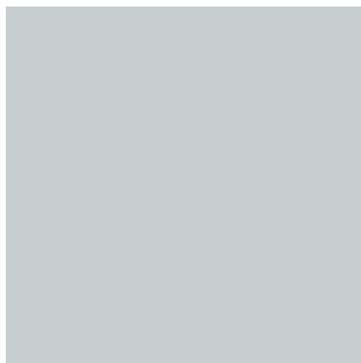
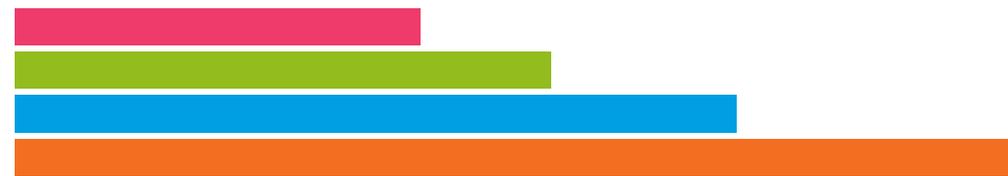
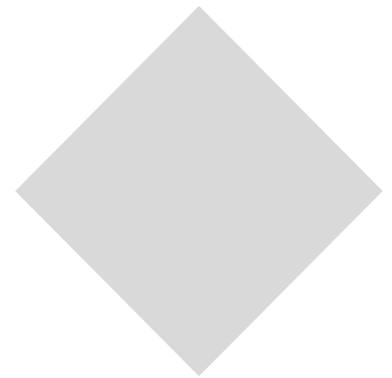
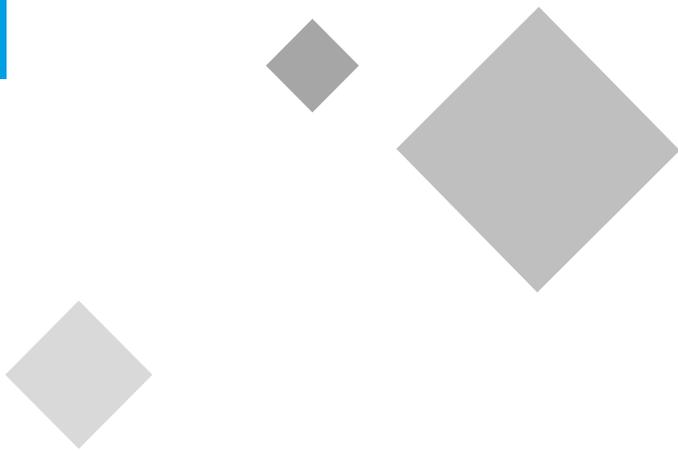
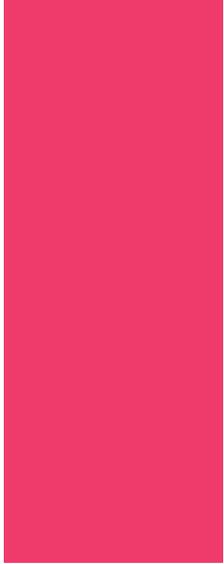
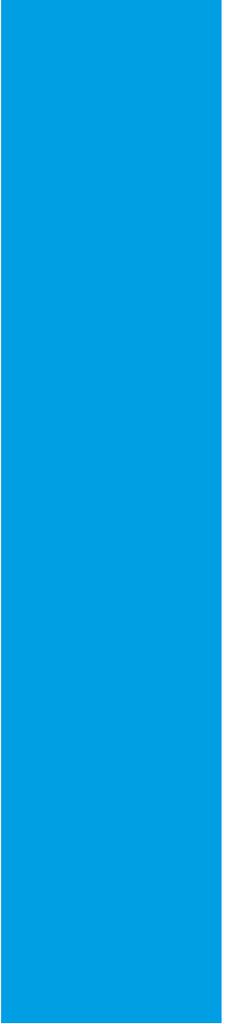
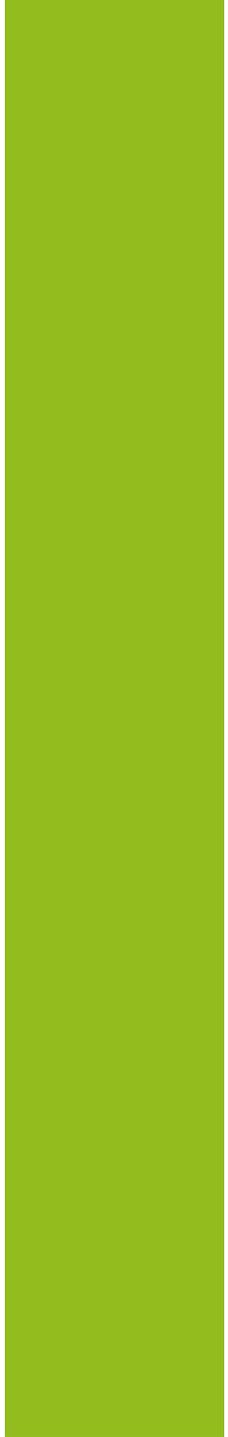


Observatoire de l'habitat 2020

Grand Paris Seine Ouest





L'ambition de l'observatoire de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest est d'analyser la situation du territoire en matière de logement en 2020, de manière rétrospective et dans un objectif de prospective, tout en évaluant les résultats des actions mises en œuvre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de GPSO.

L'année 2020 a bien sûr été marquée par la crise sanitaire qui a fortement impacté le secteur du logement, les confinements ayant accentué tant les difficultés dues au « mal-logement » que les inégalités sociales. Offrir aux « travailleurs-clés », exerçant dans des secteurs indispensables à la continuité de la vie de la nation, un logement à proximité de leur lieu de travail, s'est également révélé être un enjeu majeur et devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des politiques d'attribution des logements. Une réflexion sur la qualité du logement est également impérative pour maintenir l'attractivité des territoires urbains.

Sur le territoire de GPSO, la production de logements neufs en 2020 subit les effets de la crise avec 1 608 nouveaux logements enregistrés (DOC) contre 1 961 en 2019, soit une baisse de 18 % sur un an (-17% en Ile-de-France, - 19% dans les Hauts-de-Seine) mais conserve un taux de réalisation honorable de 80 % de l'objectif ambitieux du PLH (2 000 logements par an). Cette production, essentielle à la fluidification du parcours résidentiel des ménages de GPSO, atténue le déficit migratoire du territoire dû notamment aux départs en grande couronne des ménages cherchant à accéder à un logement plus grand et moins cher. Néanmoins, d'année en année, les opportunités foncières se font de plus en plus rares et contraignent toujours plus les capacités de production.

En ce qui concerne le développement du parc social du territoire, après une année record en 2018 et un résultat très honorable en 2019 avec 497 agréments, GPSO a connu en 2020 une baisse importante de 26 % des agréments de logement social, qui reste toutefois contenue en comparaison de celle de la région d'Ile-de-France (- 30 %). Sur le plan qualitatif, il est important de noter que les 367 agréments de l'année sont à l'équilibre entre les PLAI (37 %), les PLUS (32 %) et les PLS (31 %).

Malgré les confinements et grâce à la visioconférence, la direction de l'habitat de GPSO a pu assurer la continuité des travaux techniques de la conférence intercommunale du logement (CIL) en organisant six ateliers de travail en 2020. A leur issue, un projet de document cadre d'orientation des attributions (DCOA) a pu être élaboré. La dernière étape des travaux de la CIL concernera l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA) dans laquelle bailleurs sociaux et

réservataires s'engageront sur les objectifs et moyens de mise en œuvre de la réforme des attributions.

Parallèlement aux travaux de la CIL, GPSO a tenu en 2020 les premiers ateliers de travail de son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID). Ceux-ci ont porté sur l'harmonisation des pratiques concernant l'accueil et l'information du public ainsi que sur l'élaboration d'une cotation territoriale de la demande.

Concernant l'amélioration du parc privé de logements, le programme d'intérêt général (PIG) baptisé « Opération Habitat Qualité » lancé à la rentrée 2019, entre en 2020 dans une année pleine d'exercice et connaît un succès certain malgré la crise sanitaire, avec l'intégration de 7 copropriétés (527 logements) ayant répondu à un appel à candidatures. En plus des copropriétés, l'OHQ accompagne et finance l'amélioration énergétique des logements individuels, leur adaptation au handicap et au grand âge et les sorties d'insalubrité.

La mise en place d'un guichet unique local, Seine Ouest Rénov', a permis de faciliter la prise en charge des demandes de conseil en rénovation énergétique de l'habitat et d'assurer une meilleure visibilité et lisibilité des aides à disposition des habitants du territoire.

Enfin, l'observatoire étant l'occasion de faire état des évolutions réglementaires ou organisationnelles dans le domaine de la politique du logement, citons deux décrets d'application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 : celui du 17 décembre 2019 sur la mise en place de la cotation de la demande de logement social et celui du 20 février 2020 sur la gestion en flux des attributions de logement social. Ces deux mesures phares de la loi, initialement applicables fin 2021, devraient être reportées à 2023 à l'adoption du projet de loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification).

Nous remercions l'ensemble de nos partenaires qui ont contribué à l'élaboration de cet observatoire de l'habitat 2020 et espérons que sa lecture vous sera agréable et utile.

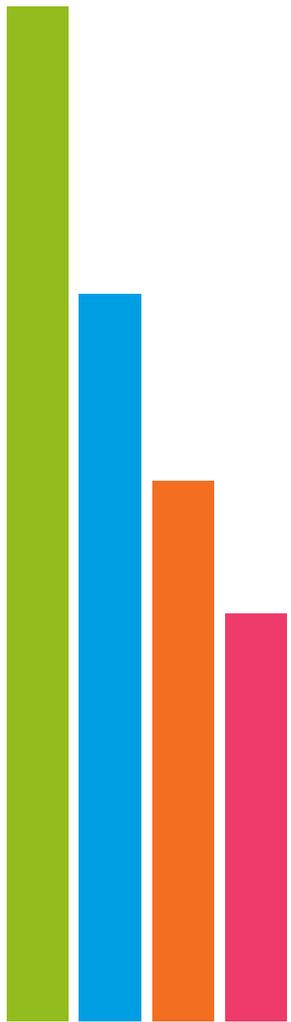


Table des matières

DESCRIPTION DU PARC ET DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS	6
I/ Le parc de logements	6
1) Données générales	6
2) Une forte représentation de l'habitat collectif construit avant 1975 et des petits logements	6
II/ Les ménages et leurs besoins en logement	9
1) La population	9
2) Les ménages	9
3) Les réponses fournies par le marché de l'habitat	11
Ce qu'il faut retenir	19
LES RÉALISATIONS DE 2020	20
I/ Maintenir un bon niveau de production de logements.....	20
1) La réponse aux besoins en construction neuve	20
2) La production de nouveaux logements locatifs sociaux.....	22
3) Le développement des produits intermédiaires.....	26
II/ Coordonner le développement des logements destinés à des publics spécifiques.....	28
1) S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et du handicap.....	28
2) Développer l'offre en résidences pour jeunes actifs et étudiants	32
3) Étoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion.....	33
4) Accompagner la transformation des foyers obsolètes.....	36
5) Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma d'accueil des gens du voyage.....	37
III/ Poursuivre l'amélioration des logements.....	39
1) Améliorer l'habitat privé et accompagner les projets de travaux	40
2) Observer et prévenir les situations de dégradation en copropriété	46
3) Améliorer les logements du parc locatif social.....	48

LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE EN 2020.....	50
FICHES PAR VILLE	51
Grand Paris Seine Ouest	52
Boulogne-Billancourt.....	54
Chaville.....	56
Issy-les-Moulineaux.....	58
Marnes-la-Coquette	60
Meudon.....	62
Sèvres.....	64
Vanves	66
Ville-d'Avray.....	68
LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2020	70
GLOSSAIRE	75
SOURCES.....	80

ZOOMS

Création de Seine Ouest Habitat et Patrimoine.....	15
Le Document Cadre d'Orientations et d'Attributions (DCOA) de la Conférence Intercommunale du Logement.....	17
Dans le cadre de la prise en compte de la problématique du handicap, deux nouvelles structures ouvriront prochainement leurs portes sur le territoire.....	31
Ouverture d'un nouveau foyer pour jeunes travailleurs à Meudon.....	32
Bilan de la MOUS du FTM du 42-44 rue de Meudon à Boulogne-Billancourt...36	
« Seine Ouest Rénov' », le guichet unique de la rénovation énergétique.....	43
Programme Opérationnel Préventif d'Amélioration des Copropriétés (POPAC).47	

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

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

Selon le recensement rénové fait par l'Insee établissant les chiffres de la population légale* en vigueur au 1^{er} janvier 2021, Grand Paris Seine Ouest compte 323 580 habitants et 168 987 logements selon les données Filocom 2017 (dernières données disponibles).

I/ Le parc de logements

1) Données générales

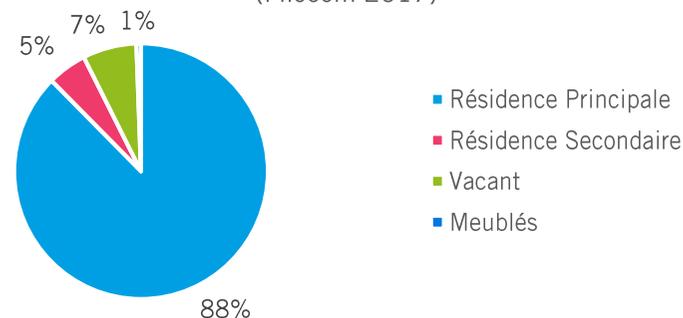
Le parc de logements du territoire est très majoritairement composé de résidences principales (à 88 %). GPSO compte ainsi 147 935 résidences principales sur son territoire.

Le volume de résidences secondaires représente quant à lui 8 471 logements soit 5 % du parc. Toutefois cette moyenne cache une certaine hétérogénéité : plus élevé à Boulogne-Billancourt (7,3 %), proche de la moyenne à Issy-les-Moulineaux et Vanves (avec respectivement 4,8 et 4,2 % du parc), à 3,3 % à Marnes-la-Coquette, le taux de résidences secondaires est beaucoup plus bas sur les quatre autres communes du territoire en étant compris entre 2 et 2,6 %.

GPSO compte 11 604 logements vacants sur son territoire, ce qui représente 7 % de son parc de logements. Cette vacance est essentiellement frictionnelle et nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé, elle permet la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. En effet la vacance de longue durée, c'est-à-dire de plus de 2 ans, ne représentait que 0,7 % de l'ensemble du parc selon Filocom 2015.

Enfin, GPSO compte 977 meublés. Il s'agit de locaux d'habitation dont la location constitue une source de revenus devant être déclarés comme bénéfiques industriels et commerciaux par les loueurs non professionnels, et ainsi soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Certaines résidences privées pour étudiants ou foyers

Structure du parc de logements (Filocom 2017)



d'hébergement exploités par des professionnels sont également compris dans ce décompte.

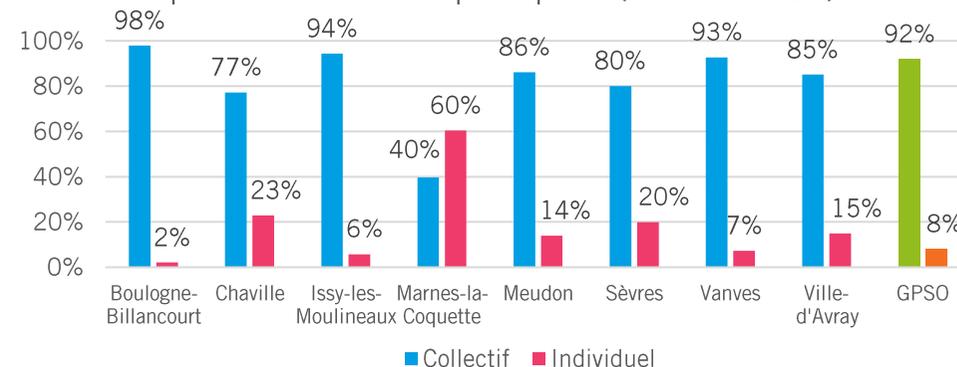
2) Une forte représentation de l'habitat collectif construit avant 1975 et des petits logements

UN HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF ET COMPOSÉ DE COPROPRIÉTÉS

LES TYPES D'HABITAT

Le parc de résidences principales du territoire se compose essentiellement de logements collectifs, puisque seules 8 % des résidences principales sont des maisons individuelles.

Part des logements collectifs et individuels dans le parc des résidences principales (Filocom 2017)



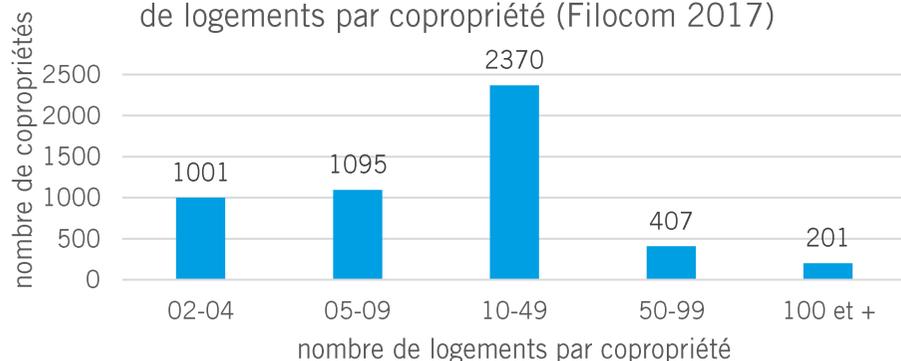
LES COPROPRIÉTÉS

76 % des logements du territoire sont en copropriété.

Parmi les 5 074 copropriétés, celles de 10 à 49 logements sont les plus nombreuses (Filocom 2017). Cependant, 24 % des logements (hors meublés) de GPSO font partie d'une très grande copropriété de plus de 100 logements, alors que ces dernières, au nombre de 200 environ, ne représentent que 4 % des copropriétés du territoire.

Comme l'illustre la carte page suivante, une grande partie des logements relevant d'une grande copropriété, se situent à Meudon-la-Forêt et dans les quartiers Billancourt – Rives de Seine et République – Point du Jour à Boulogne-Billancourt.

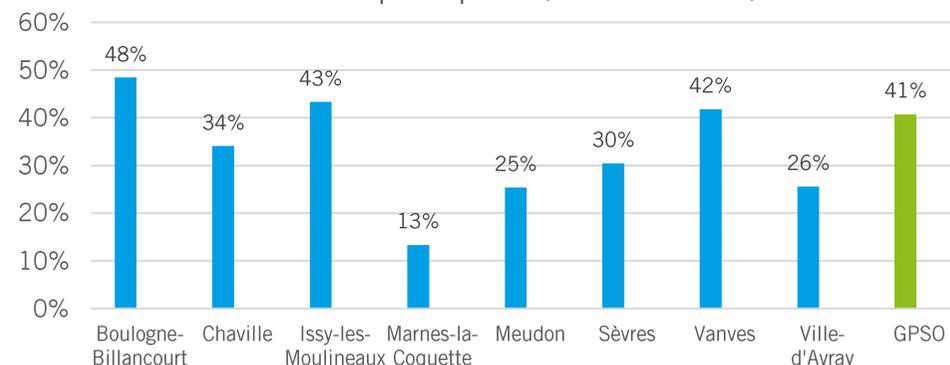
Répartition des copropriétés en fonction du nombre de logements par copropriété (Filocom 2017)



DES PETITS LOGEMENTS NOTAMMENT DANS LES VILLES LIMITROPHES DE PARIS

Le parc de GPSO peut être divisé en deux ensembles qui présentent un profil différent au regard de la taille des logements. En effet, les villes limitrophes de Paris se caractérisent par une grande proportion de petits logements : entre 19 % et 22 % sont inférieurs à 35 mètres carrés. Par contre, le parc de logements de Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres et Ville-d'Avray se caractérise par des superficies plus grandes. Ainsi, seul 4 à 14 % de leur parc est composé de logements dont la surface habitable est inférieure à 35 mètres carrés (Filocom 2017).

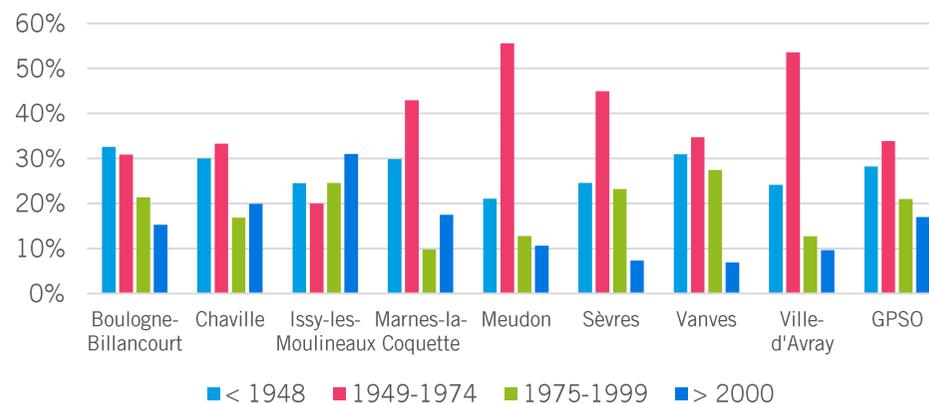
Part des petits logements (studios et T2) parmi les résidences principales (Filocom 2017)



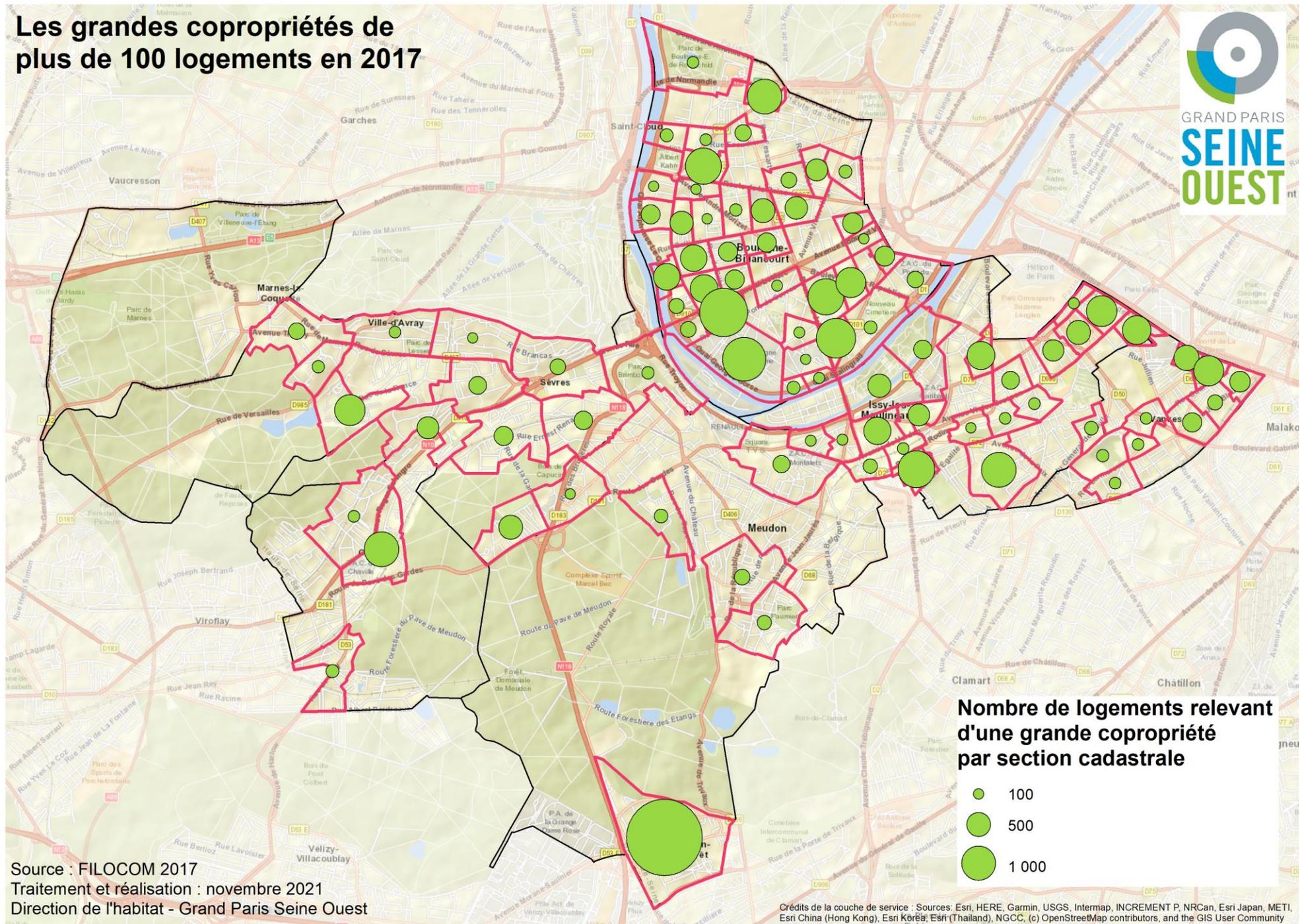
UN PARC ANCIEN QUI RESTE IMPORTANT

En moyenne, 28 % des résidences principales peuvent être qualifiées d'anciennes, c'est-à-dire qui ont été construites avant 1948. En parallèle, on compte environ 38 % de résidences principales récentes (construction postérieure à 1974) dont 17 % très récentes (constructions postérieures à 2000) (Filocom 2017).

Périodes de construction des résidences principales (Filocom 2017)



Les grandes copropriétés de plus de 100 logements en 2017



Source : FILOCOM 2017
 Traitement et réalisation : novembre 2021
 Direction de l'habitat - Grand Paris Seine Ouest

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

II/ Les ménages et leurs besoins en logement

1) La population

Selon la population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2021, la population* de GPSO s'établissait à 323 580 habitants en 2018. Ce chiffre traduit une augmentation de 2,4 %, c'est-à-dire de 7 712 habitants, par rapport aux 315 868 habitants vivant à GPSO en 2013.

La croissance démographique de GPSO (+ 0,5 % de croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2018) est liée à son solde naturel très dynamique (+ 0,7 %). GPSO compte ainsi plus de naissances que de décès. Bien qu'il soit légèrement négatif, le solde migratoire moyen par an de GPSO (- 0,2 %) est supérieur à celui de la Métropole du Grand Paris (- 0,6 %), au même niveau que celui de Vallée Sud Grand Paris et supérieur aux deux autres territoires des Hauts-de-Seine (qui sont proches de - 1 %).

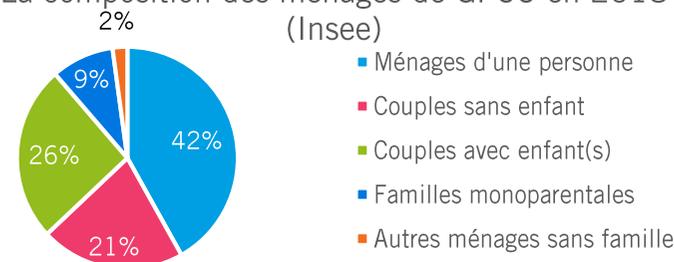
Toutefois, l'Insee a modifié le questionnaire du recensement de la population à partir de 2018 pour améliorer la connaissance des situations de multirésidences (par exemple, les enfants en garde alternée) qui pouvaient entraîner des doubles comptes. Les effets induits par la cohabitation de statistiques récoltées avec les deux questionnaires, du fait des enquêtes sur 5 ans (sauf pour Marnes-la-Coquette), provoque une suppression progressive des double-comptes pour les millésimes 2016 à 2020 de la population. L'Insee a estimé que l'impact de ce changement de questionnaire serait une réduction d'environ 0,7 % de la population française. À l'échelle de GPSO, en considérant la population municipale de 2015 comme point de départ (dernière année avant le changement de questionnaire), 316 653 habitants, on peut estimer l'effet du changement de questionnaire sur la population à environ 2 200 habitants en moins sur 5 ans (440 en moins par an pour les millésimes 2016 à 2020).

2) Les ménages

UN PROFIL DES MÉNAGES COHÉRENT AVEC UN TERRITOIRE DENSE

La population du territoire se caractérise par la taille restreinte de ses ménages (2,1 personnes en moyenne), notamment à Boulogne-Billancourt (2 personnes par ménage), à Vanves et à Issy-les-Moulineaux (2,1). Sur le reste du territoire, on compte 2,3 personnes par ménage hormis Marnes-la-Coquette qui compte 2,6 personnes par

La composition des ménages de GPSO en 2018 (Insee)



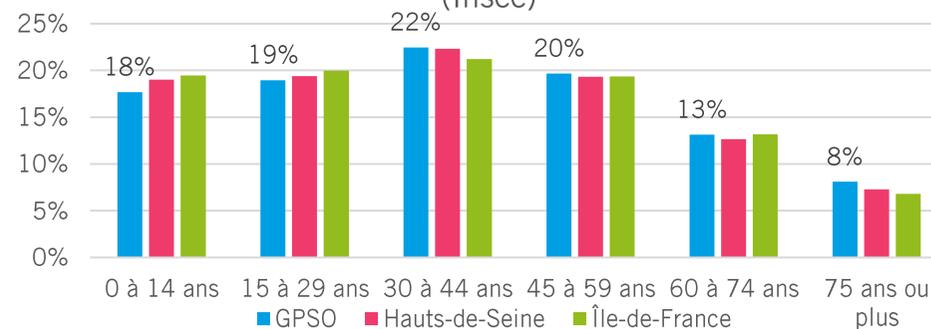
ménage (Insee 2018). Par comparaison, la moyenne nationale se situe actuellement à 2,2 personnes par ménage et la moyenne régionale à 2,3 personnes par ménage.

Les ménages d'une personne sont les plus nombreux à GPSO (62 080 ménages). La composition des ménages est en adéquation avec la taille relativement petite des logements du territoire.

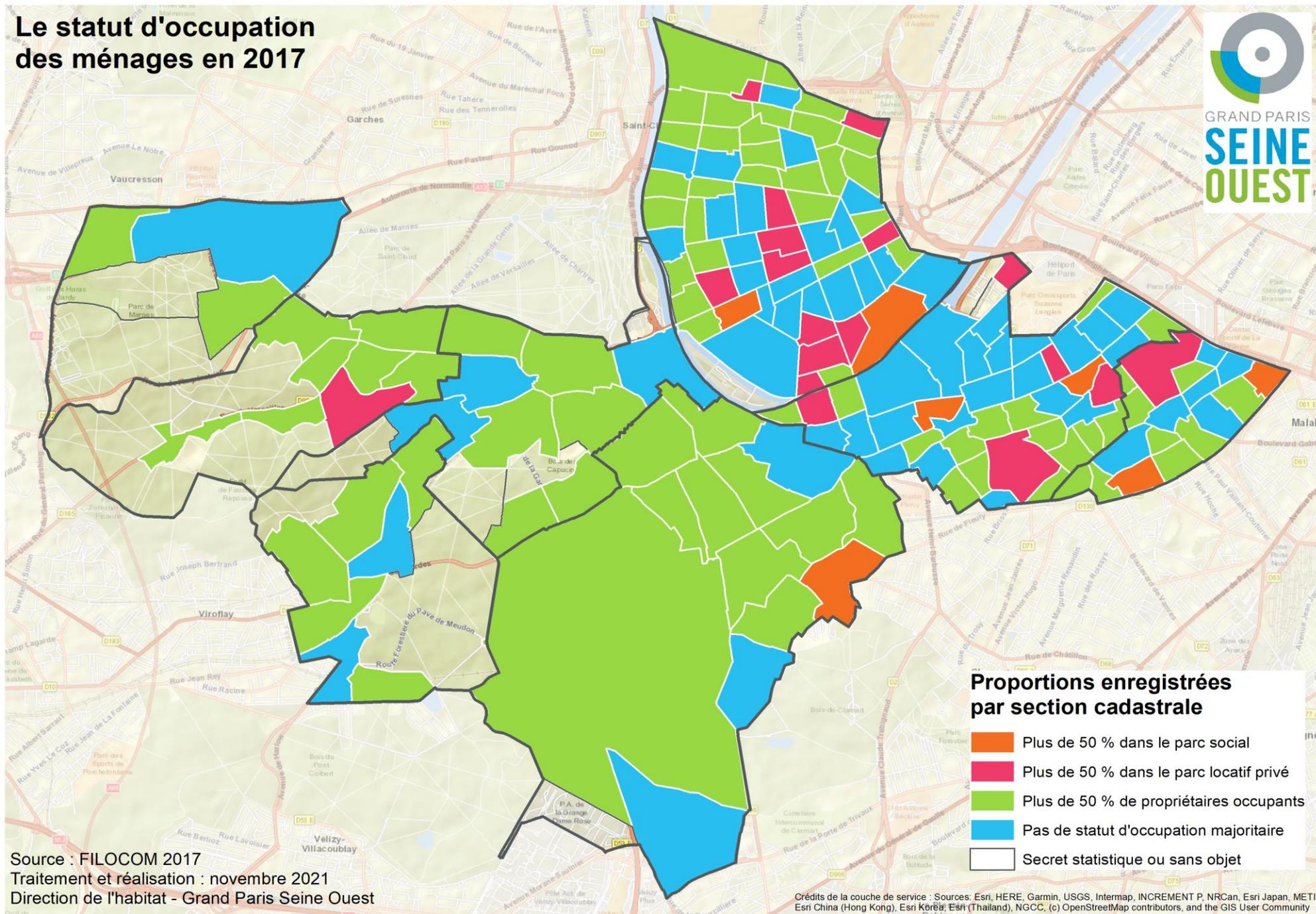
La pyramide des âges est très proche des moyennes départementale et régionale. En raison de l'offre limitée en grands logements sur certaines villes et des prix élevés immobiliers, les familles sont souvent contraintes de s'éloigner en grande couronne pour trouver un logement. C'est pourquoi, GPSO compte un peu moins de jeunes de moins de 15 ans que le département et la région.

Le territoire se caractérise également par une présence importante des personnes âgées de plus de 75 ans (8 % contre 7 % au niveau régional et départemental). Ainsi à Meudon, 10 % des habitants sont âgés de plus de 75 ans. De 2013 à 2018, les parts dans la population des personnes âgées de 0 à 14 ans et 30 à 44 ans ont diminué d'environ un point de pourcentage, chacune au profit des personnes âgées de 45 à 74 ans.

La population de GPSO par classe d'âges en 2018 (Insee)



Le statut d'occupation des ménages en 2017



Source : FILOCOM 2017
 Traitement et réalisation : novembre 2021
 Direction de l'habitat - Grand Paris Seine Ouest

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

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

D'après les données Filocom 2017, 51 % des habitants de GPSO sont locataires, 47 % sont propriétaires de leur résidence principale et 3 % sont des locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation ou des ménages logés gratuitement.

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

DES MÉNAGES AUX REVENUS GLOBALEMENT ÉLEVÉS MAIS DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ QUI SUBSISTENT

Médianes du revenu disponible par unité de consommation en 2018
(Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa)



La population de GPSO se caractérise également par le haut niveau des revenus fiscaux de ses habitants. En effet, selon les données fiscales et celles des prestations sociales, la médiane des revenus disponibles par unité de consommation (UC)* en 2018 se situe sur le territoire de GPSO à 31 910 €, allant de 29 120 € à Meudon à 41 110 € à Marnes-la-Coquette, tandis qu'elle s'élève à 28 040 € dans les Hauts-de-Seine et à 23 860 € en Île-de-France.

Toutefois, ces données cachent de fortes disparités de revenus entre les habitants. En effet, en 2018, 8,5 % des habitants de GPSO vivaient sous le seuil de pauvreté.

Néanmoins, ce taux reste inférieur à la moyenne nationale étant donné qu'en France métropolitaine, le taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté s'élevait à 14,6 % en 2018 (Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa 2018).

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

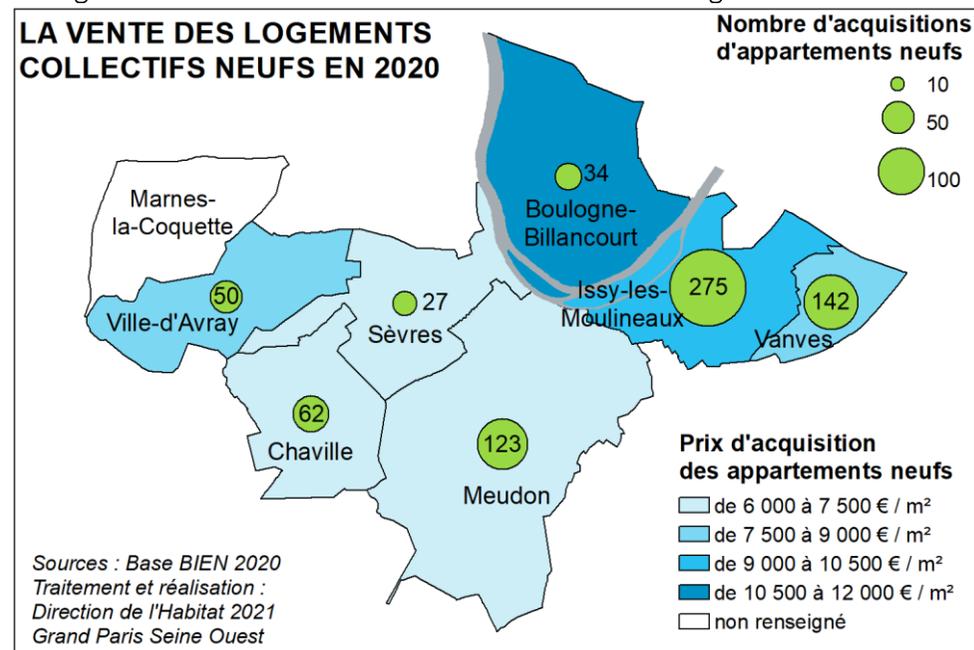
LE MARCHÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LE MARCHÉ DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS NEUFS

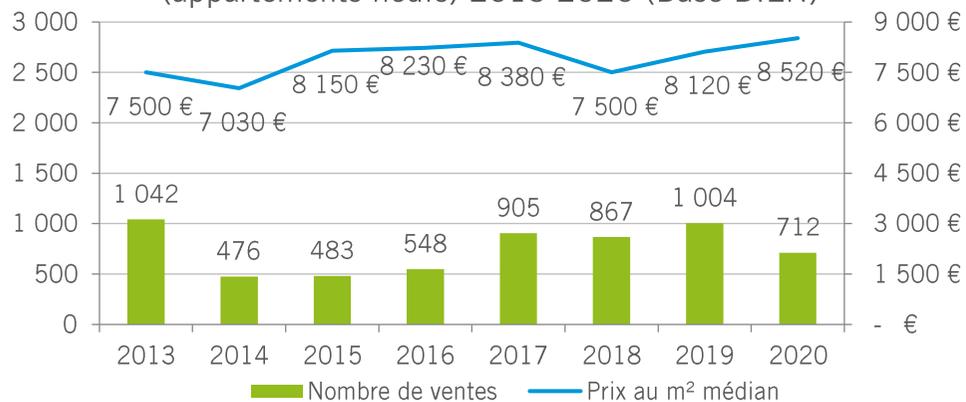
En 2020, selon la Chambre des Notaires de Paris, il y a eu 715 ventes de logements neufs sur le territoire. Le prix médian pour l'acquisition d'un appartement neuf a été de 449 100 € soit 8 520 € / m².

Entre 2019 et 2020, les prix au mètre carré ont cru de 4,9 % et le volume des ventes a diminué de 29 %. L'augmentation des prix au mètre carré sur cette année s'explique en partie par la localisation des biens vendus : les ventes d'appartements neufs de la première phase du nouvel écoquartier de la Pointe de Trivaux à Meudon-la-Forêt s'achèvent tandis que celles des programmes neufs plus chers d'Issy-les-Moulineaux et, dans une moindre mesure, de Vanves prennent le relais.

La carte, ci-dessous, illustre les prix médians enregistrés lors de la vente de logements neufs sur chaque ville. Marnes-la-Coquette apparaît comme « non renseigné » en raison du nombre restreint de ventes de logements neufs sur son



Évolution des prix et des volumes de ventes (appartements neufs) 2013-2020 (Base BIEN)



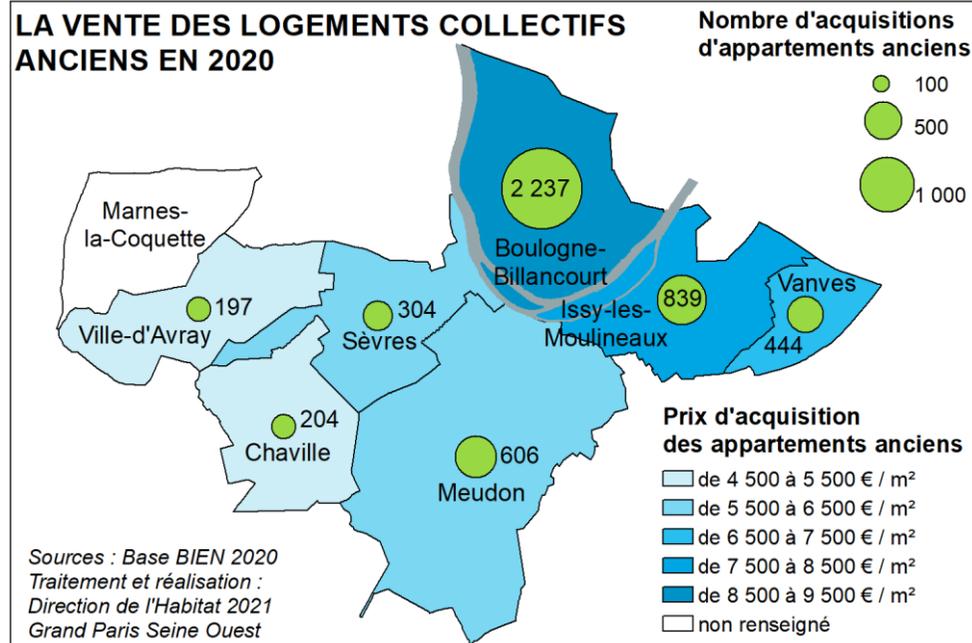
territoire (secret statistique en dessous de 5 ventes enregistrées par la Chambre des Notaires de Paris).

LE MARCHÉ DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS ANCIENS

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

Sur le territoire, 5 236 ventes de logements anciens ont été enregistrées en 2020. Elles concernent pour 92% d'entre elles la vente d'un appartement et pour 8% seulement la vente d'une maison. Cette répartition des ventes entre habitat collectif et habitat individuel n'a pas évolué depuis 2019.

Évolution des prix et des volumes de ventes (appartements anciens) 2013-2020 (Base BIEN)



En 2020, le prix médian d'un appartement ancien était de 412 500 €, pour un prix médian au mètre carré de 7 840 €, et de 1 020 000 € pour les maisons anciennes. Par ailleurs, 34 immeubles collectifs en monopropriété ont fait l'objet d'une transaction immobilière en 2020 ainsi que 51 chambres de service.

Les données évoquées ci-après s'intéressent uniquement aux appartements anciens. Comme l'illustre la carte, les prix médians par ville s'échelonnent entre 5 280 € et 9 000 € / m².

En 2020 les prix ont poursuivi la hausse entamée en 2017 (période de stabilité entre 2011 et 2016). Les biens anciens se sont encore valorisés de 5,9% en un an (4^{ème} année consécutive de hausse soit + 24% depuis 2016).

En comparaison avec les prix au mètre carré médians de l'Île-de-France et des Hauts-de-Seine, en 2020 le prix au mètre carré médian de GPSO était supérieur de 19% au prix au mètre carré enregistrés dans la Région d'Île-de-France et supérieur de 23% à celui du département des Hauts-de-Seine.

Le volume des transactions des appartements anciens a enregistré une nette diminution entre 2019 et 2020 (- 11%). Cette baisse du volume des transactions résulte des contraintes de la crise sanitaire (deux confinements en 2020). A ces contraintes s'est ajoutée l'incertitude économique des ménages qui ont perdu leur emploi ou qui ont été mis en activité partielle. Compte tenu du contexte, on peut

considérer que le volume de transactions s'est remarquablement maintenu en 2020 puisqu'il est au niveau de l'année 2016.

LE PROFIL DES ACQUÉREURS ET DES VENDEURS

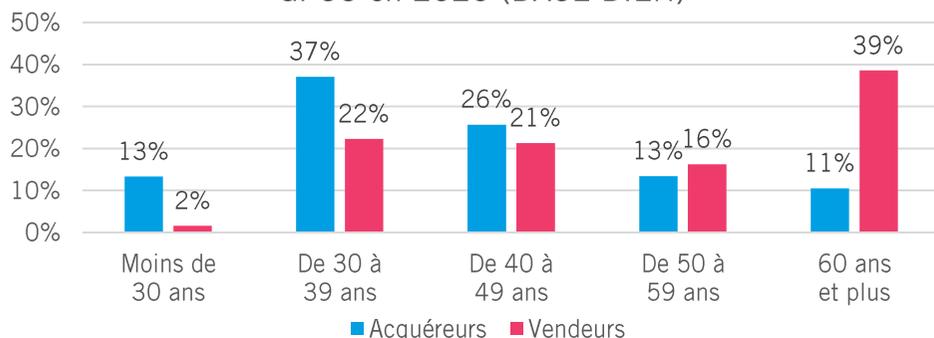
La catégorie d'âge la plus représentée parmi les acquéreurs d'un logement sur le territoire reste depuis 2011 celle des 30-39 ans (37 %). Par ailleurs, 56 % des acquéreurs exercent une profession de « cadres et professions libérales » et 23 % une profession intermédiaire.

En 2020, les acquéreurs d'un logement sur GPSO résidaient déjà pour 51 % d'entre eux sur le territoire. GPSO est également un territoire attractif pour les habitants des territoires voisins et plus particulièrement pour les Parisiens étant donné qu'en 2020, 1 410 ménages résidant à Paris (soit 26 % des acquéreurs de GPSO) ont acquis un bien sur une des huit villes du territoire.

En moyenne, les propriétaires du territoire revendent leur bien près de 11 ans après l'acquisition d'un appartement ancien et plus de 15 ans après l'achat d'une maison ancienne.

En ce qui concerne le profil des vendeurs, près de deux vendeurs sur cinq sont des personnes de plus de 60 ans (39 %). Ils exercent principalement des métiers de « cadres ou de professions libérales » (40 %) ou sont retraités (26 %).

Âge des acquéreurs et vendeurs de logements de GPSO en 2020 (BASE BIEN)

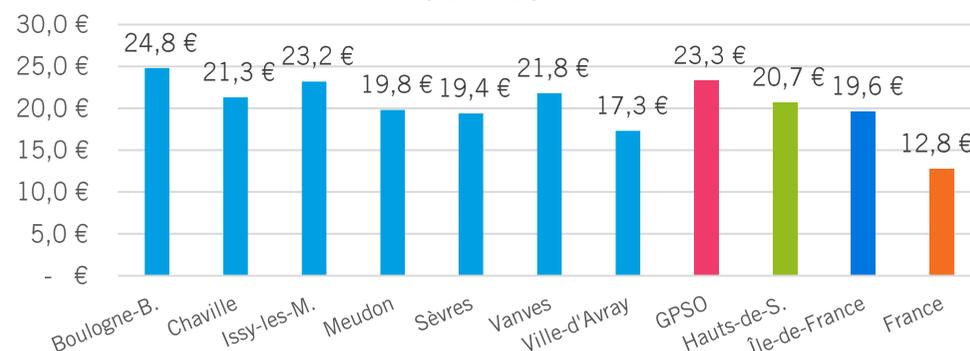


LE MARCHÉ LOCATIF

Selon l'observatoire CLAMEUR, qui établit des prix médians pour chaque ville et territoire, le niveau des loyers de marché (nouvelles locations et relocations) sur GPSO s'établit aux environs de 23,3 euros par mètre carré.

Selon CLAMEUR, Entre 2018 et 2019, les loyers sont restés stables en Île-de-France (+ 1 %) et dans les Hauts-de-Seine (aucune variation) et ont augmenté à GPSO

Loyers de marché en 2019 par mètre carré selon CLAMEUR



(+ 3,5 %). L'OLAP observe que l'augmentation des loyers reste contenue sous 2 % par an depuis 2014 dans l'agglomération parisienne, correspondant essentiellement à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers. Sur l'année 2020, l'augmentation s'établit ainsi à 1,4 % en petite couronne.

En 2019, le taux de mobilité résidentielle des logements locatifs de GPSO était de 22 %, soit un taux légèrement inférieur à celui de la Région Île-de-France (23,3 %) mais très inférieur au taux moyen français qui est de 28,8 %. Ainsi, les valeurs régionale et nationale ont légèrement diminué tandis que le taux de mobilité de GPSO est resté stable.

LA LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME À GPSO

L'EPT Grand Paris Seine Ouest a délibéré le 26 juin 2018 pour encadrer la location meublée touristique sur son territoire. Ainsi, de nouvelles règles s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2019 pour les particuliers qui souhaitent mettre en location meublée de courte durée un logement qui n'est pas leur résidence principale (la mise en location d'une résidence principale étant autorisée jusqu'à 120 jours par an).

Deux zones ont été définies au regard de la tension existante sur le marché locatif :

- A Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux : l'autorisation de changement d'usage est soumise à compensation ;
- A Chaville, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray : une autorisation temporaire de changement d'usage peut être sollicitée pour 3 ans, limitée à un logement par personne physique. Au-delà, toute demande d'autorisation de changement d'usage est soumise à compensation.

Dans ce cadre, en 2020, 5 autorisations de changement d'usage ont été délivrées sur 2 communes (Chaville et Vanves). Si l'on ajoute les 15 autorisations accordées

en 2019 à Chaville, Meudon et Vanves, 20 autorisations temporaires de changement d'usage ont été délivrées au total.

Parallèlement, cinq communes ont mis en place un service de télé-déclaration qui délivre aux loueurs un numéro d'enregistrement obligatoire pour la mise en ligne des annonces sur plateformes, conformément à la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique : Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres. Ce service de télé-déclaration concerne toutes les annonces, que le logement soit une résidence principale ou non.

En 2020, 165 télé-déclarations ont été réalisées sur ces communes, soit 3 fois moins qu'en 2019 (523). Au total, depuis 2018, sur les communes ayant mis en place un service de télé-déclaration des locations meublées de courte durée, 699 demandes ont été enregistrées.

On peut constater que le phénomène de location meublée de courte durée concerne en premier lieu Boulogne-Billancourt avec 432 télé-déclarations suivie d'Issy-les-Moulineaux avec 174 télé-déclarations. Les deux communes concentrent 87% des télé-déclarations.

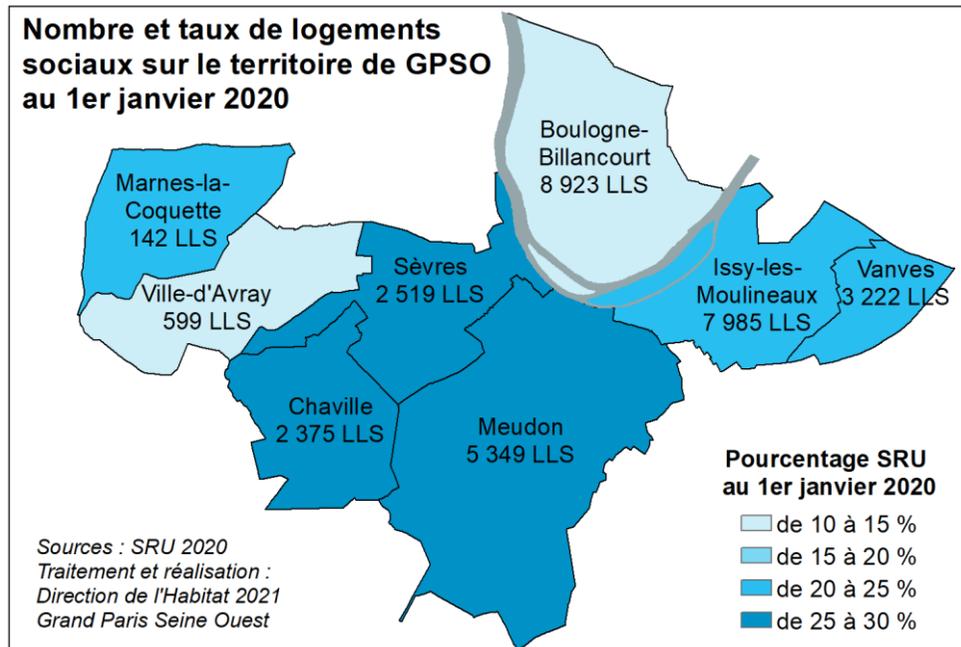
Au sein de ces deux communes, on ne remarque pas de phénomène de concentration massif de ce type de location sur des zones en particulier même s'il convient d'être vigilant sur le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt et sur celui de la de Porte de Versailles/Porte d'Issy à Issy-les-Moulineaux où l'on constate plus d'annonces qu'ailleurs.

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2020, selon l'inventaire SRU réalisé contradictoirement par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement des Hauts-de-Seine (DRIHL 92) et les villes, Grand Paris Seine Ouest compte 31 114 logements locatifs sociaux*, soit 20,52 % des résidences principales du territoire communautaire.

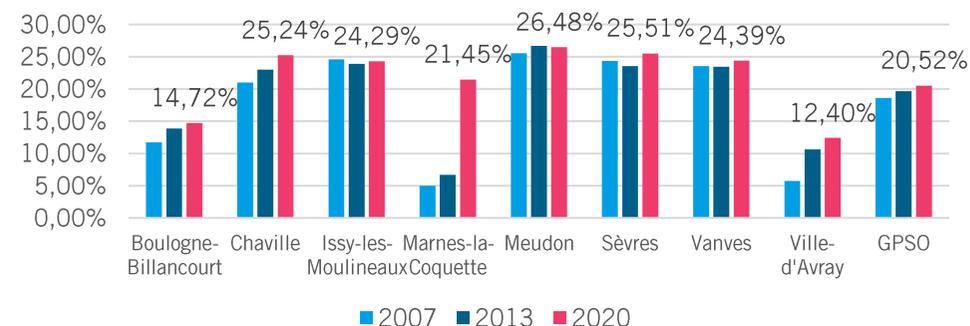
Toutefois, la part des logements sociaux varie selon les villes du territoire de 12,40 % à Ville-d'Avray à 26,48 % à Meudon.

En plus des 31 114 logements sociaux inscrits dans l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2020, GPSO comptabilise 2 485 logements en attente d'inscription. En effet, ces derniers ont fait l'objet d'un agrément* par l'Etat avant 2020 et sont actuellement en cours de construction. Leur entrée prochaine dans l'inventaire SRU contribuera à l'augmentation du taux SRU des villes et de GPSO.



Entre 2007 et 2020, le taux SRU sur le territoire de GPSO est passé de 18,60 à 20,52 %. En volume, le nombre de logements sociaux est passé sur la même période de 25 775 à 31 114 logements soit une augmentation de plus de 21 %. Toutefois, cette augmentation du nombre de logements sociaux s'est faite concomitamment à l'augmentation du parc de logements privés, augmentant ainsi le nombre de résidences principales.

Evolution de la part des logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU (2007 - 2020)



LES CARACTÉRISTIQUES DES 31 114 LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU DE GPSO

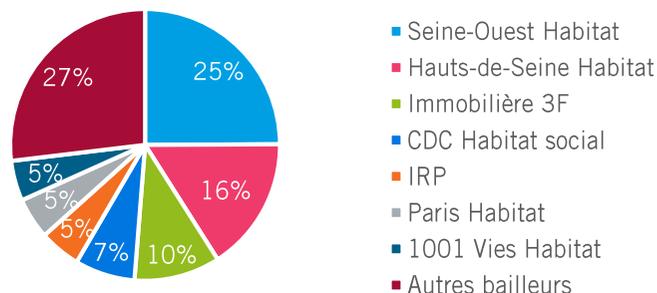
Au 1^{er} janvier 2020, les 31 114 logements du territoire étaient détenus par une cinquantaine de bailleurs, Sociétés Anonymes d'HLM, Offices Publics de l'Habitat, Associations, Sociétés d'Économie Mixte ou encore Sociétés Civiles Immobilières ou personnes physiques.

Pour ce qui concerne les catégories de logements sociaux ne figurant pas dans l'inventaire SRU, si l'on combine la base RPLS qui propose cette information pour les logements sociaux familiaux, et les données en notre possession sur les structures pour publics spécifiques figurant à l'inventaire SRU, on constate que la majorité du parc (74 %) se compose de logements sociaux de catégorie PLUS et équivalentes. 9 % des logements et places d'hébergements sont des logements très sociaux et relèvent de catégories PLAI et équivalentes et 17 % sont des logements de catégories PLS et équivalentes.

La taille moyenne d'un logement social familial (hors foyers et résidences sociales) s'élève à un peu plus de 59 mètres carrés selon le fichier RPLS.

Au 1^{er} janvier 2020, les logements de 1 et 2 pièces (hors foyers et résidences sociales) représentaient 37 % des logements sociaux sur le territoire, tandis qu'ils ne représentaient que 33 % de ce même parc en Île-de-France. En parallèle, les grands logements (T4 et +) représentaient 27 % des logements sociaux contre une moyenne régionale de 32 % (source : RPLS).

Les principaux bailleurs du territoire et leur patrimoine au 1er janvier 2020 (Inventaires SRU)



Création de Seine Ouest Habitat et Patrimoine

Depuis sa création, Grand Paris Seine Ouest disposait d'un office public de l'habitat (OPH) intercommunal, Seine Ouest Habitat, issu de la fusion de l'office public de l'habitat de Boulogne-Billancourt et de l'office Arc de Seine Habitat, lui-même issu du rapprochement des offices des villes de Meudon et d'Issy-les-Moulineaux.

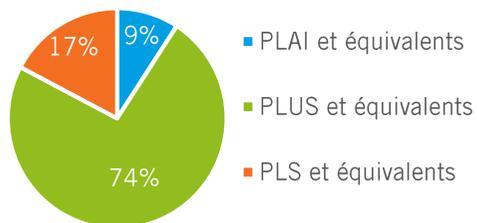
L'office intercommunal a ainsi été un véritable vecteur du développement d'une offre locative sociale à destination des plus fragiles. Avec le soutien de Grand Paris Seine Ouest, collectivité de rattachement, Seine Ouest Habitat a fortement participé à la production de logements sociaux avec 1 911 logements agréés sur la période 2010-2019 soit près d'un tiers de la production de logements sociaux de l'ensemble du territoire (33,3%).

Toutefois, n'atteignant pas le seuil des 12 000 logements imposé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, Seine Ouest Habitat a été contraint de repenser sa structuration. C'est dans cet objectif que l'OPH Seine Ouest Habitat a engagé une fusion avec la SEM Arc de Seine (SEMADS) donnant lieu à la création de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine. Par ailleurs, la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine et l'OPH Versailles Habitat se sont également rapprochés pour créer une société anonyme de coordination (SAC) « Horizon Habitat », forte de 13 507 logements, en vue de mutualiser leurs moyens et de réaliser des économies d'échelle.

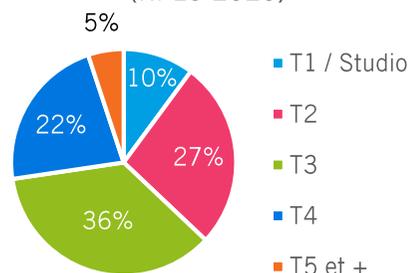
L'EPT Grand Paris Seine Ouest reste associé à la démarche et a, par ailleurs approuvé par délibération du 10 juillet 2020, la création de la SEM Seine Ouest Habitat et Patrimoine et de la SAC Horizon Habitat.

La future SEM agréée sera détenue en majorité par les collectivités du territoire, dans la limite de 85 % de l'actionnariat, conformément à l'article L.1522-2 du Code général des collectivités territoriales. Ainsi, l'EPT Grand Paris Seine Ouest ainsi que six communes membres de l'EPT prendront part au capital de Seine Ouest Habitat et Patrimoine et disposeront de représentants appelés à participer aux instances de gouvernance de la SEM.

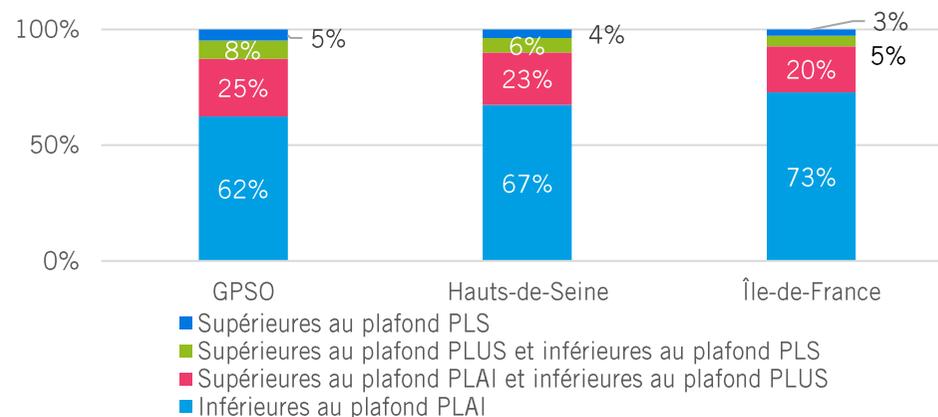
Répartition des logements et hébergements sociaux par catégorie de financement



Typologie des logements sociaux familiaux (hors foyers et résidences) (RPLS 2020)



Ressources des ménages demandeurs de logement social (Données SNE au 31/12/2020)



LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

D'après les données issues du système national d'enregistrement (SNE), 18 233 demandeurs de logement souhaitaient résider sur une des villes de GPSO au 31 décembre 2020 (1^{er} choix). 46 % des demandes ont été déposées il y a plus de 2 ans.

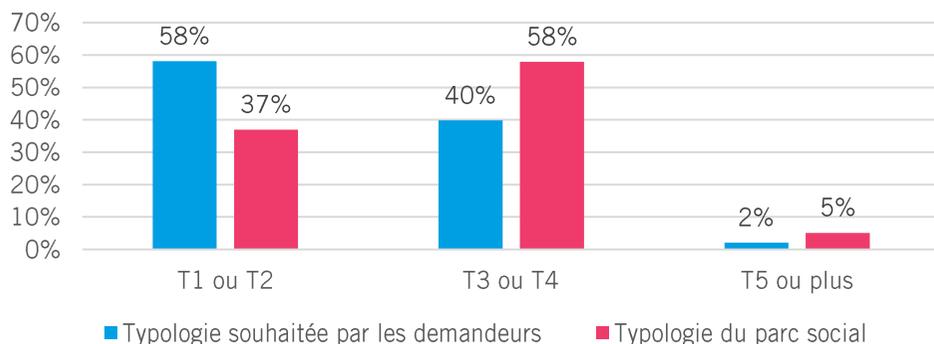
Le nombre de demandeurs de logement social a fortement augmenté, de près de 5 %, entre 2019 et 2020. Ce phénomène a également été observé dans le département des Hauts-de-Seine avec une augmentation de 6 % tandis qu'il a augmenté de 1 % en Île-de-France.

La proportion importante de petits logements de 1 à 2 pièces (37 % des logements sociaux) correspond aux types de logement majoritairement souhaités par les demandeurs. En effet, 58 % d'entre eux, souhaitent accéder à un T1 ou à un T2.

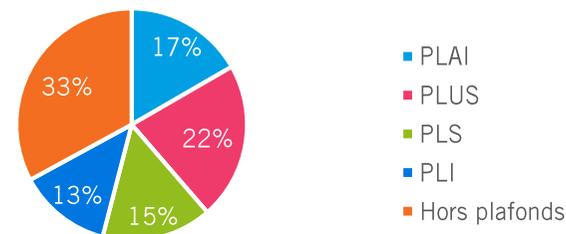
Le profil des ménages demandeurs d'un logement social rejoint celui des ménages résidant sur GPSO. En effet, les personnes seules représentent 48 % des ménages demandeurs en lien avec la forte représentation de cette population sur le territoire (42 % de la population générale en 2018 selon l'Insee).

Sur le territoire et sur la base des 61 % de dossiers renseignés dans le SNE (contre 87 % en 2019), 62 % des demandeurs peuvent avoir accès à un logement de catégorie PLAI et 25 % à un logement PLUS. Les logements de catégorie PLS ne font l'objet que d'une faible demande : 8 % des dossiers. Comparativement à la région et au département, GPSO recense moins de demandeurs pouvant prétendre à un logement PLAI et plus de demandeurs éligibles à un logement de catégorie PLUS.

Typologie de la demande et des logements sociaux en 2020 (SNE et RPLS)



Répartition des ménages de GPSO par plafonds de ressources HLM (Filocom 2017)





Le Document Cadre d'Orientations et d'Attributions (DCOA) de la Conférence Intercommunale du Logement

Depuis 2018, GPSO co-pilote avec le préfet de département les travaux de sa conférence intercommunale du logement (CIL). Cette instance collégiale, qui réunit 33 partenaires, a pour objet d'élaborer une politique territoriale d'attribution des logements sociaux qui définit des orientations, des actions et des objectifs chiffrés de relogement, en particulier des demandeurs prioritaires.

Pour ce faire, les travaux de la CIL s'organisent en 3 étapes :

1/ l'élaboration d'un diagnostic de territoire qui a été validé en séance plénière le 2 juillet 2019,

2/ la rédaction d'un document stratégique définissant les grandes orientations en matière d'attributions de logement social sur le territoire : le DCOA (document cadre d'orientations des attributions),

3/ une convention intercommunale d'attribution (CIA) listant les actions opérationnelles à mettre à œuvre, les objectifs d'attribution et les engagements des partenaires.

Dans le cadre de l'élaboration du DCOA, 3 ateliers techniques de travail ont été organisés à GPSO avec les membres de la CIL les 16 et 25 septembre 2019.

Les travaux en ateliers ont permis d'aboutir à la rédaction d'un projet de document qui définit 4 orientations déclinées en 13 objectifs.

Le projet de DCOA a été examiné en comité technique de relecture le 6 février 2020 et a été validé par le Bureau de GPSO le 10 septembre 2020. Il sera soumis à l'avis de la prochaine séance plénière de la CIL.

Orientations	Objectifs
Orientation 1 : Fixer des objectifs d'attribution en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale	1/ Favoriser l'accueil des ménages du 1 ^{er} quartile en dehors des ex-Quartiers de Veille Active (QVA) et des résidences fragiles
	2/ Améliorer la mixité sociale dans les ex-QVA et les résidences fragiles
	3/ Définir des orientations d'attribution en fonction de la fragilité des résidences identifiée dans le référentiel des résidences HLM
	4/ Rechercher un équilibre entre les attributions à des ménages selon les 4 quartiles dans les résidences neuves
Orientation 2 : Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires	5/ Consacrer au minimum 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires, par contingent, ainsi que la totalité du contingent préfectoral « Prioritaires »
	6/ Mieux repérer et labelliser les publics prioritaires
	7/ Améliorer la connaissance des publics cibles et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social
Orientation 3 : Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages	8/ Orienter les ménages qui dépassent les plafonds de ressources vers une offre adaptée
	9/ Avoir une meilleure adéquation entre la taille du ménage et la typologie du logement
	10/ Favoriser le maintien des ménages au sein des ex-QVA et des résidences fragiles
	11/ Mobiliser les outils disponibles pour faciliter les mutations
Orientation 4 : Suivre et évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux	12/ Fiabiliser les données statistiques sur les attributions
	13/ Actualiser le référentiel des résidences HLM

Seul 5 % des demandeurs disposent de revenus supérieurs aux plafonds de ressources des logements sociaux et ne pourraient donc être éligibles qu'à un logement intermédiaire de catégorie PLI* si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources de ces logements.

Si l'on considère l'ensemble des ménages de GPSO, 54 % d'entre eux sont éligibles à l'entrée dans un logement social de catégories PLAI, PLUS et PLS. Plus précisément, 39 % des habitants disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources exigés pour entrer dans un logement social de catégorie PLUS, dont 17 % dans un logement en PLAI.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 rend obligatoire la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social à l'échelle des Etablissements publics territoriaux (L.441-1 du code de la construction et de l'habitation et décret du 17 décembre 2019).

Cette cotation devra s'inscrire dans le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) en cours d'élaboration. Le plan précisera en outre les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur pourra modifier la cotation de sa demande. Le public et les demandeurs de logement social recevront une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

A noter : le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 3DS », prévoit de reporter la date butoir de la mise en œuvre de la cotation de 2 ans, soit au 31 décembre 2023.

UNE DEMANDE IMPORTANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 2020, 1 399 logements ont fait l'objet d'une attribution sur GPSO, tous contingents confondus (source : SNE).

Le taux de rotation des logements locatifs sociaux, calculé à partir des attributions tous contingents confondus sur les 8 villes du territoire, est de 6,6 % en 2019. Ce taux est largement inférieur à la moyenne nationale (9 %) mais est proche des moyennes régionale (6,3 %) et départementale (5,7 %) (Source : RPLS 2020).

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

Ce qu'il faut retenir

L'évolution de la population reste un indicateur reconnu de la santé d'un territoire et le bilan s'avère en cela positif pour GPSO qui a gagné 7 712 habitants entre 2013 et 2018. Cette évolution démographique est largement due au solde naturel positif compensant le solde migratoire légèrement négatif.

En 2020, le marché de l'accession des appartements neufs se concentre de façon prédominante sur Issy-les-Moulineaux, Vanves et Meudon (respectivement 275, 142 et 123 ventes) avec des prix au mètre carré très différents : 6 050 € à Meudon, 8 340 € à Vanves et 9 450 € à Issy-les-Moulineaux. Les prix au mètre carré des autres communes varient également fortement, entre Boulogne-Billancourt et les trois autres et entre ces dernières également. Ainsi le prix au mètre de carré de Boulogne-Billancourt atteint 11 750 € tandis que ceux des trois autres communes (Chaville, Sèvres et Ville-d'Avray) s'échelonnent d'environ 7 000 € à environ 8 000 € avec un écart de 500 € entre chacune. Le nombre de ventes de logements neufs a diminué pour toutes les communes par rapport à 2019.

En 2020, le marché de l'accession des appartements dans l'ancien est près de 7 fois plus important en volume que celui du neuf (4 837 ventes, en nette diminution par rapport à 2019), avec un prix au mètre carré médian qui poursuit son augmentation entre 2019 et 2020 (7 400 à 7 840 €) alors qu'il était resté relativement stable de 2011 à 2016. L'augmentation du prix au mètre carré médian est particulièrement sensible à Meudon qui l'a vu augmenter de 16 % entre 2019 et 2020. Les prix au mètre carré médian sont les suivants : Boulogne-Billancourt (9 000 €), Issy-les-Moulineaux (8 100 €), Vanves (6 790 €), puis Meudon et Sèvres (environ 6 000 €) et enfin Ville-d'Avray et Chaville (5 000 – 5 500 €).

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

L'accès au marché de l'accession comme de la location privée (23,3 € / mois / m²) induit un profil de ménage aux revenus disponibles (31 910 € / UC) supérieurs à toutes les moyennes (départementale, régionale, nationale). Evidemment, cette situation complexifie l'accomplissement du parcours résidentiel des ménages sur le territoire de GPSO, notamment des jeunes, et met sous haute tension la demande de logement social : 18 233 demandes enregistrées pour 1 399 attributions en 2020.

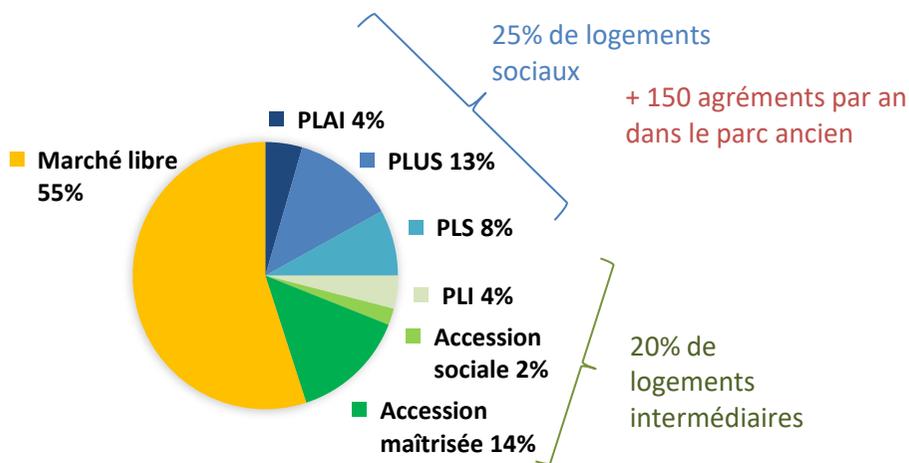


LES RÉALISATIONS DE 2020

I/ Maintenir un bon niveau de production de logements

Le territoire de Grand Paris Seine Ouest joue un rôle majeur dans le développement de l'Ouest de l'agglomération parisienne. Le développement d'une offre de logements à la hauteur de son dynamisme économique est donc nécessaire pour consolider ses ambitions métropolitaines, ne pas allonger les temps de transport domicile-travail déjà importants et permettre un développement économique harmonieux au sein d'un même bassin de vie. C'est pourquoi le rythme de construction de logements est un enjeu important du Programme Local de l'Habitat. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris avait d'ailleurs défini un objectif de construction annuelle de 70 000 logements à l'échelle régionale pour répondre à la crise de l'offre que connaît l'Île-de-France. Cet objectif a été décliné, par le Préfet de région, à 2 000 logements neufs par an à GPSO. Cet objectif constitue une augmentation significative du rythme de construction par rapport à la période décennale précédente.

Dans le but de concorder avec la réalité des revenus des ménages du territoire, le PLH prévoit d'orienter la construction neuve vers la programmation suivante :



Toutefois, concernant la répartition des logements sociaux par catégorie de financement, depuis 2017 les villes soumises aux objectifs triennaux de rattrapage SRU doivent respecter une part de 30 % minimum de PLAI et de 30 % maximum de PLS.

1) La réponse aux besoins en construction neuve

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

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

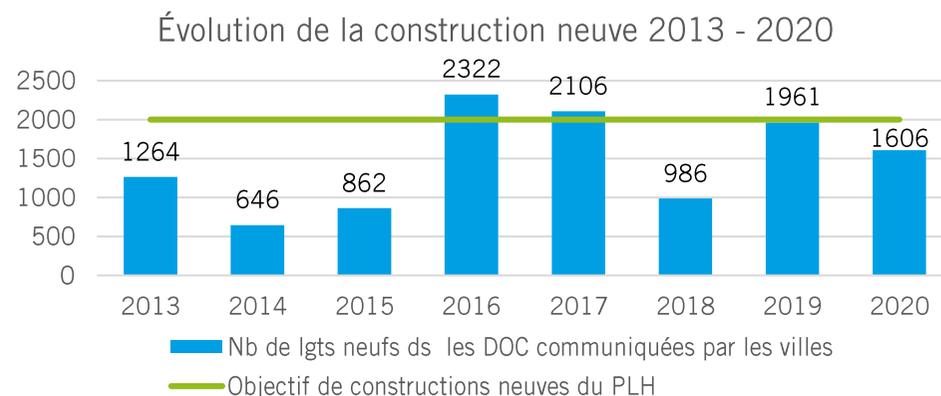
Chiffres clés

1 564 logements construits par an en moyenne entre 2007 et 2020

11 753 logements construits de 2013 à 2020, soit 1 469 logements par an en moyenne (73 % de l'objectif du PLH)

LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2020

En 2020, GPSO a comptabilisé 1 606 déclarations d'ouverture de chantiers de logements sur son territoire.



Les conventions EPFIF – Villes du territoire

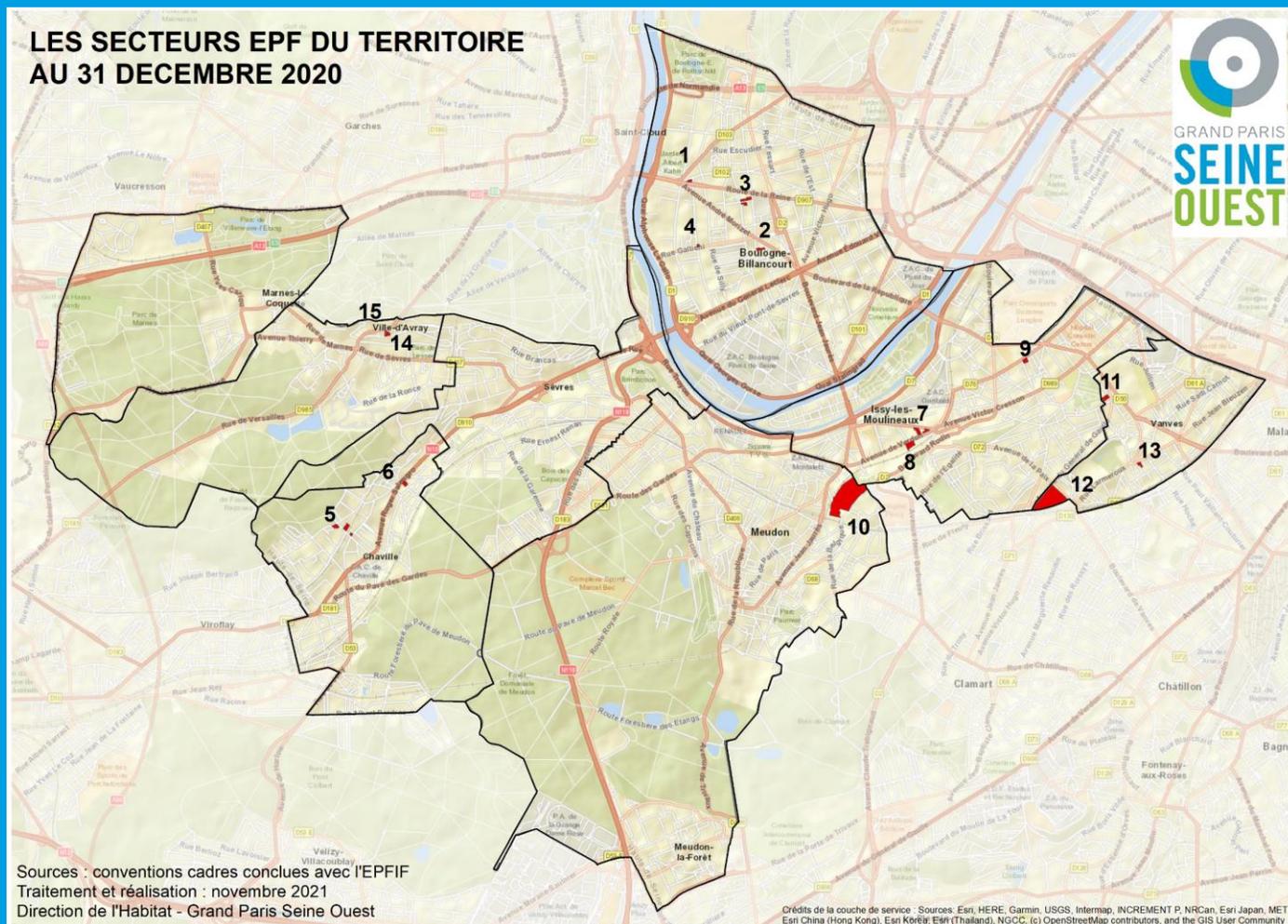
L'intervention de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France) permet de faciliter la réalisation de projets d'aménagement complexes. Dans le cadre d'une convention signée avec une collectivité territoriale, l'EPFIF peut acquérir des terrains bâtis et non bâtis pour en assurer le portage foncier, les requalifier et les revendre à des opérateurs immobiliers. Les actions de l'EPFIF visent notamment à développer l'offre de logements avec une part de logements sociaux déterminée dans chaque convention conforme à ce que prévoit la loi SRU.

En janvier 2020, Vanves, GPSO et l'EPFIF ont signé une nouvelle convention permettant le prolongement de l'action foncière engagée depuis 2014 sur les secteurs « Rue d'Issy », « Raymond Marcheron » et « Grand Paris Express - Clos Montholon ». Dans ce dernier secteur, une partie du périmètre évolue en maîtrise foncière.

En novembre 2020, la ville de Meudon et l'EPFIF ont également signé une nouvelle convention. Le portage foncier permettra :

- la construction de logements (dont 25 % de logements locatifs sociaux) intégrant les opérations déjà réalisées dans le périmètre figurant dans la convention ;
- des activités économiques et artisanales ;
- la création d'un grand parc public, au-dessus des carrières classées.

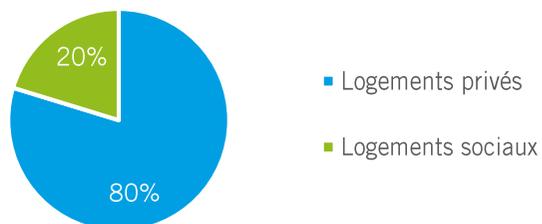
En plus des secteurs ci-contre, un périmètre de veille foncière porte sur l'ensemble du territoire communal de Boulogne-Billancourt.



EMPLACEMENT	NOM	VILLE	NB DE LGTS	DONT LGTS SOCIAUX
1	Rhin & Danube	BOULOGNE-B.	65	Au moins 30 %
2	Paul Bert - Aguesseau	BOULOGNE-B.	70	Au moins 30 %
3	Chateaudun	BOULOGNE-B.	195	Au moins 30 %
4	Bellevue Est	BOULOGNE-B.	20	100 %
5	Gare Rive-droite	CHAVILLE	90	Un tiers
6	Roger Salengro Porte Dauphine	CHAVILLE	75	Au moins un tiers
7	Briand Verdun	ISSY-LES-M.	170	Un tiers
8	Avenue de Verdun	ISSY-LES-M.	140	25 %

EMPLACEMENT	NOM	VILLE	NB DE LGTS	DONT LGTS SOCIAUX
9	Diderot Marceau Eboué	ISSY-LES-M.	70	30 %
10	Rodin	MEUDON	Non défini	Au moins 25 %
11	Rue d'Issy	VANVES	70	Au moins 25 %
12	Grand Paris Express - Clos Montholon	VANVES	170	Au moins 25 %
13	Raymond Marcheron	VANVES	Non défini	Au moins 25 %
14	Rue Corot	VILLE D'AVRAY	40	Un tiers
15	Rue de Saint Cloud	VILLE D'AVRAY	Non défini	Programme mixte

Catégorie des logements neufs construits en 2020



En 2020, malgré la crise sanitaire le nombre de constructions neuves est resté au-dessus de la moyenne 2013-2020, en étant proche du niveau atteint en 2019. Toutefois l'année 2021 semble moins prometteuse, à l'image de la conjoncture nationale, le secteur de la construction continuant d'être impacté par la crise sanitaire (coût des matières premières, retards de chantiers) mais également par un accès des ménages plus difficile au crédit. Ainsi, selon les données SITADEL non consolidées, environ 900 logements ont fait l'objet d'un dépôt de DOC entre janvier et septembre 2020.

Comme l'illustrent la carte de situation des opérations et le graphique ci-dessous, l'essoufflement de la construction neuve entre 2019 et 2020 est lié à la nette diminution de la construction en secteur diffus. Le maintien du niveau de production en secteur programmé s'explique essentiellement par le lancement de la deuxième

Répartition de la construction neuve



Bilan des actions 2020

1 606 logements neufs ont été commencés sur GPSO en 2020, soit 80 % de l'objectif fixé dans le PLH et le CDT.

6 conventions EPFIF en cours, dont 2 signées en 2020, prévoient la construction de plus de 1 150 logements au sein des 15 secteurs qu'elles délimitent.

phase de l'écoquartier de la Pointe de Trivaux à Meudon et par la poursuite des constructions de la ZAC Léon Blum d'Issy-les-Moulineaux.

2) La production de nouveaux logements locatifs sociaux

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

Pour favoriser le logement des ménages du territoire et des personnes qui y travaillent, le PLH prévoit l'agrément* de 650 logements locatifs sociaux par an (500 logements neufs et 150 logements dans le parc existant).

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

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

Sur le territoire, seules Meudon, Sèvres et Chaville comptabilisent plus de 25% de logements sociaux, 5 des huit villes sont donc concernées par le « rattrapage SRU ». Par ailleurs, en plus des objectifs quantitatifs, les obligations de rattrapage triennal 2020-2022 imposent aux communes une répartition des agréments selon la catégorie de financement. Les agréments doivent ainsi concerner au minimum 30 % des logements de type PLAI et au maximum 30% des logements PLS.

Chiffres clés

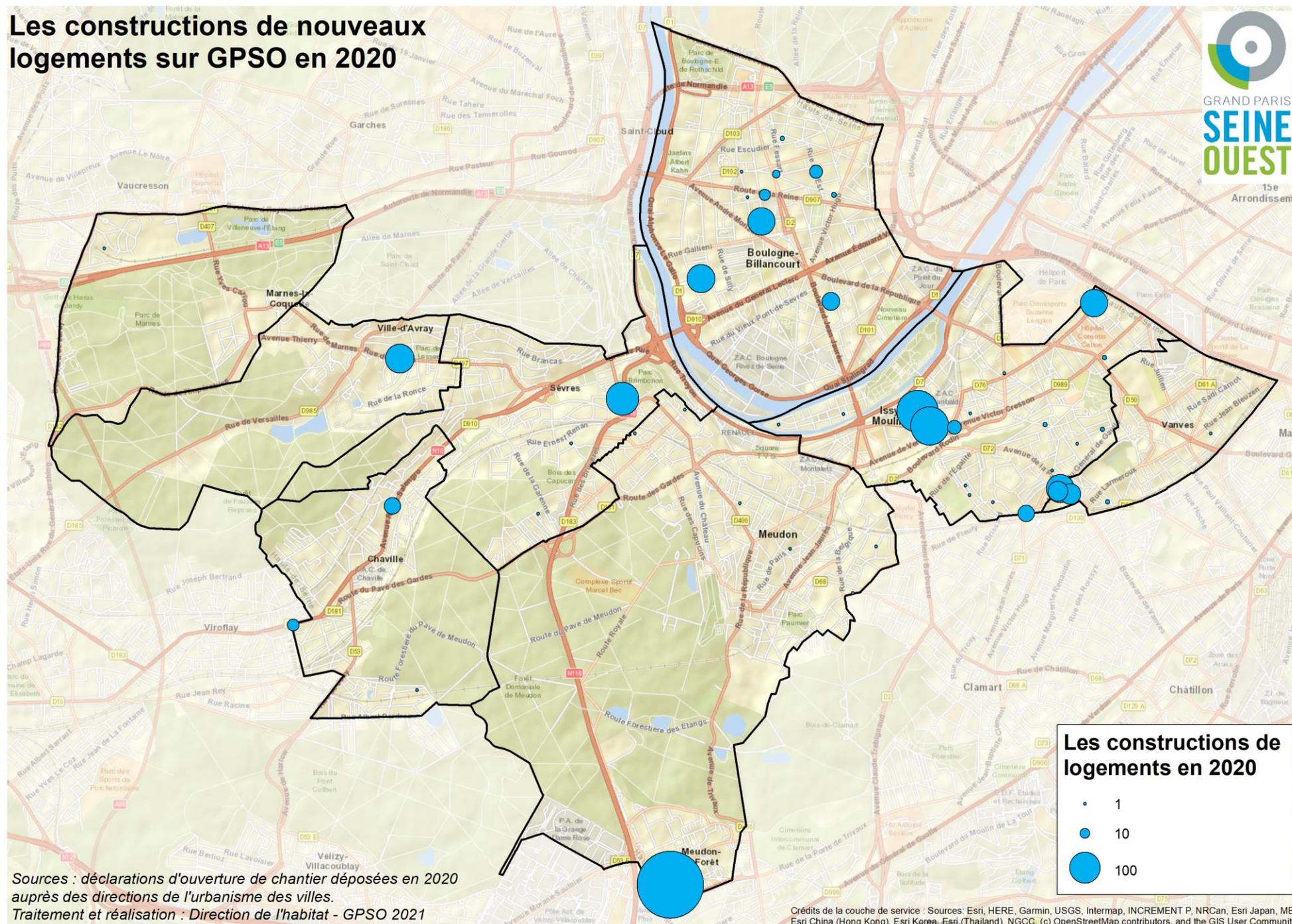
L'offre existante et à venir sur le territoire :

31 114 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, soit 20,52 % des résidences principales

2 485 logements sociaux agréés avant 2020 en attente d'inscription à l'inventaire SRU (construction en cours)

4 309 logements sociaux agréés de 2013 à 2020 selon les derniers chiffres consolidés, soit 539 logements par an en moyenne (83 % de l'objectif du PLH)

Les constructions de nouveaux logements sur GPSO en 2020



Sources : déclarations d'ouverture de chantier déposées en 2020 auprès des directions de l'urbanisme des villes.
Traitement et réalisation : Direction de l'habitat - GPSO 2021

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

LES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 367 logements répartis au sein de 19 opérations ont obtenu l'agrément de l'État sur le territoire de GPSO. GPSO a ainsi réalisé 56 % de son objectif de production de logements locatifs sociaux qui est de 650.

Parmi l'ensemble des logements agréés du territoire de GPSO, la part de ceux ayant été agréés au sein d'une opération de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) atteint 51 %. Cette part est supérieure aux niveaux de 2018 ou 2019 (42-45 %) mais reste inférieure à celui atteint en 2017 (74 %). Les opérations en VEFA sont des opérations de construction neuve. Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe sont également, pour les trois quarts, des opérations de construction neuve. Toutefois, la part de logements agréés au sein d'une opération d'acquisition-amélioration a nettement augmenté, passant de 2 % en 2019 à 13 % en 2020 des logements agréés.

LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS AGRÉÉES

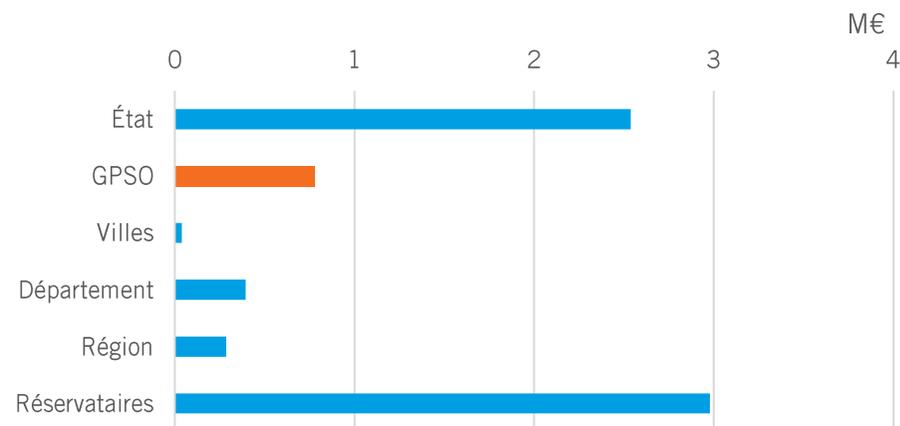
En moyenne sur GPSO en 2020, en excluant les 2 opérations (40 logements) pour lesquelles nous ne disposons pas du plan de financement, le coût moyen d'un logement social agréé est de 182 097 euros (tous types de projets confondus : résidences sociales, logements familiaux ou encore constructions neuves, acquisitions/améliorations, ULS...). Aussi, le coût total prévisionnel pour la création des 327 logements, s'élève à 59 545 766 €.

En 2020, la part totale des subventions accordées par l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre des financements de logements locatifs sociaux est de 12 %. Le reste-à-financer des opérations a été assuré :

- par des prêts de catégorie PLAI, PLUS et PLS et des prêts issus d'Action Logement* à hauteur de 79 %,
- par les fonds propres des bailleurs à hauteur de 9 %.

46 % des logements agréés en 2020 sur le territoire ont bénéficié d'un financement de la part de GPSO. L'intercommunalité a ainsi octroyé aux bailleurs sociaux 780 100 € pour 170 logements agréés. Parmi les 13 opérations non financées par GPSO, 4 opérations à Meudon correspondent à des opérations agréées sur la base d'un démembrement du droit de propriété : l'Usufruit Locatif Social* (ULS). En raison, de leur mode de financement, ces opérations ne bénéficient pas de subventions des collectivités ni de l'Etat. Une opération a bénéficié d'un financement de la ville de Boulogne-Billancourt et 3 autres ont bénéficié d'une garantie d'emprunt auprès de GPSO.

Montant des subventions inscrites dans les plans de financement des logements agréés en 2020 par financeur (en millions d'euros)



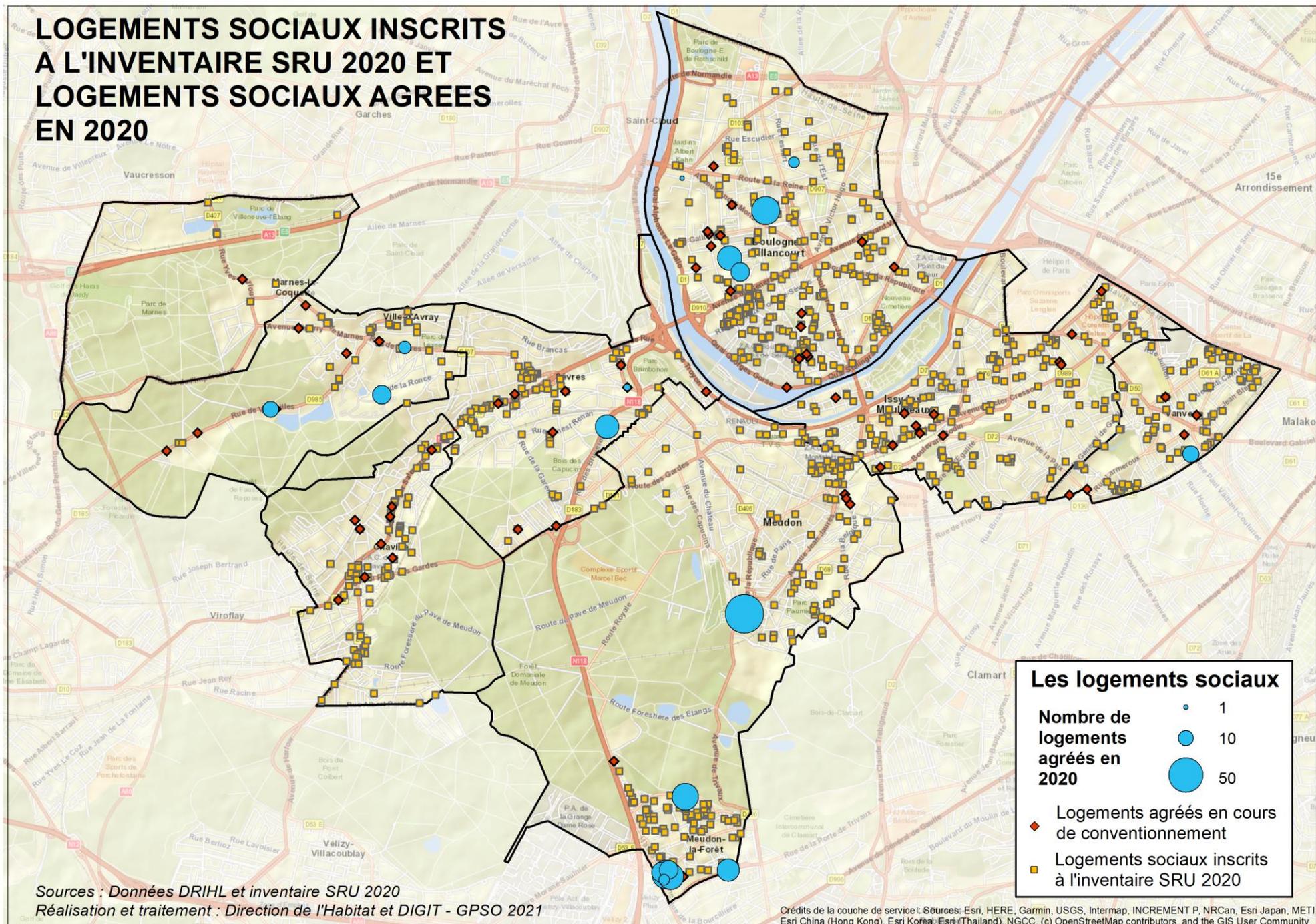
La part des subventions apportées par GPSO au titre des agréments 2020 est en moyenne de 2,4 % du prix de revient des opérations. La subvention moyenne octroyée par GPSO s'élève ainsi à 4 589 € par logement.

En complément, les emprunts des bailleurs pour les opérations réalisées sur le territoire sont garantis par GPSO ou les villes si ces dernières le souhaitent. Ainsi, parmi les 19 opérations agréées en 2020, GPSO devrait être amenée à garantir les emprunts nécessaires à 7 d'entre elles pour un montant estimé à environ 34 millions d'euros.

LES CATÉGORIES DE FINANCEMENT

Afin de répondre aux besoins en logements de l'ensemble des demandeurs du territoire, GPSO avait souhaité diversifier son parc de logement social et s'était pour cela engagé dans son PLH à réaliser 18% des logements sociaux en catégorie PLAI, 50% en PLUS et 32% en PLS. Toutefois, les objectifs triennaux de rattrapage contraignent les communes SRU du territoire à faire agréer sur leur périmètre au minimum 30 % des logements sociaux en PLAI et au maximum 30 % en PLS.

LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS A L'INVENTAIRE SRU 2020 ET LOGEMENTS SOCIAUX AGREES EN 2020



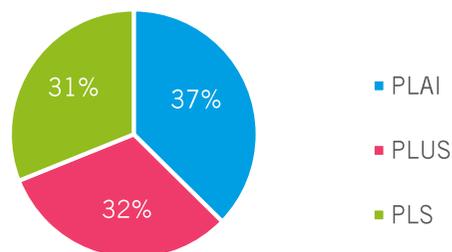
Les logements sociaux

- 1
- 10
- 50
- ◆ Logements agréés en cours de conventionnement
- Logements sociaux inscrits à l'inventaire SRU 2020

Sources : Données DRIHL et inventaire SRU 2020
Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat et DIGIT - GPSO 2021

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

Les catégories de financement des logements agréés en 2020 (DRIHL 92)

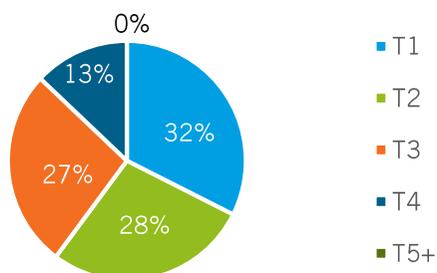


En 2020, l'État a agréé sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest 137 logements en catégorie PLAI (37 %), 116 logements sociaux en catégorie PLUS (32 %) et 114 logements sociaux en catégorie PLS (31 %). Une part importante des logements PLAI agréés (40%) concerne une opération de résidentialisation du FTM rue de la République à Meudon et la construction d'une résidence sociale à Sèvres. Les villes sont toutefois engagées de manière générale en faveur de la production de logements sociaux et très sociaux, les deux tiers des logements familiaux agréés en 2020 sont de type PLAI ou PLUS.

LA TYPOLOGIE DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS FAMILIAUX AGRÉÉES

Parmi les logements sociaux familiaux (hors résidences spécifiques) agréés en 2020 sur le territoire et ayant bénéficié d'une aide financière de GPSO (108 sur 248 logements familiaux en tout), la part des petits logements d'une et deux pièces est importante (60 %) ce qui correspond à la demande, 58 % des demandeurs souhaitant bénéficier de tels logements.

La typologie des logements sociaux (hors résidences) agréés en 2020 aidés financièrement par GPSO



Bilan des actions 2020

367 logements locatifs sociaux agréés, soit 56 % de l'objectif annuel du PLH, dont :

- 37 % de catégorie PLAI, 32 % de PLUS et 31 % de PLS,
- 40 % des logements familiaux (hors résidences sociales) sont des T3 et plus.

Les aides financières accordées par GPSO pour la réalisation des logements agréés en 2020 :

- 780 100 € d'aides pour le financement de 6 opérations (170 logements),
- 7 garanties d'emprunts prévues pour un montant de plus de 34 M€.

3) Le développement des produits intermédiaires

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

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

Pour favoriser les parcours résidentiels des ménages, contenir les départs des habitants, notamment en grande couronne, et pour limiter les trajets domicile-travail des salariés, GPSO souhaite développer les produits intermédiaires locatifs, avec le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), et l'accession avec des produits d'accession sociale et maîtrisée.

Le PLH fixe ainsi comme objectifs pour GPSO la production :

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

Pour les PLI, la mise en œuvre de cette action pourrait également passer par un renforcement du partenariat avec Action Logement, les bailleurs et les promoteurs afin de mieux identifier la demande mais aussi de mieux faire connaître l'offre disponible. Ce travail pourra être mené dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL).

Chiffres clés

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

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

L'offre existante sur le territoire :

3 169 logements de catégorie PLI identifiés soit au minimum 4 % du parc de logements locatifs (inventaire non exhaustif).

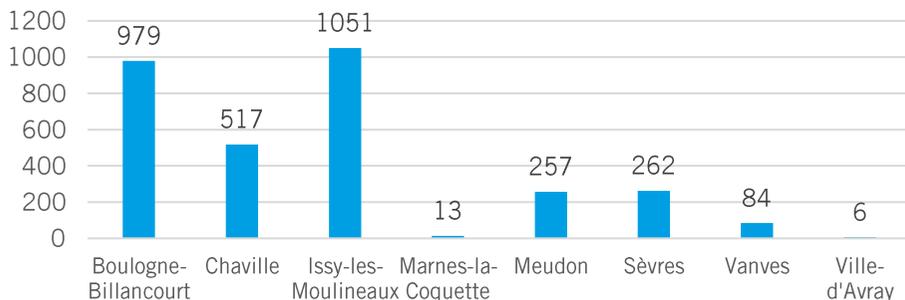
Toutefois, le développement de PLI sur le territoire ne peut se faire sans tenir compte des objectifs SRU. Aussi, la production de logements sociaux est priorisée par les villes, sauf au sein de quartiers qui en sont déjà fortement pourvus.

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

LE PARC DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

D'après le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), au 1^{er} janvier 2020 les bailleurs sociaux du territoire possédaient 3 169 logements dont le financement était en PLI ou assimilé au PLI (dans le cas de logements plus anciens). Cette offre de logements représente 4 % du parc de logements locatifs. Toutefois, cet inventaire reste non exhaustif : une part des logements intermédiaires peut relever de bailleurs institutionnels tels que des compagnies d'assurance.

Nombre de logements de catégorie PLI et assimilés
(données RPLS 2020 avec classification des CUS*)



LES PROGRAMMES D'ACCESSION SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

Le prêt social location-accession (PSLA) s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources (45 691 € par an en zone A pour un couple) qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État et à prix plafonnés (4 886 euros par mètre carré en zone Abis). Depuis 2013, aucun programme en PSLA n'a été réalisé sur le territoire. En effet, la rareté et les prix élevés du foncier sur les huit villes du territoire rendent difficile ce montage.

Par ailleurs, la loi du 21 juillet 1994 prévoit la vente des logements sociaux à leurs locataires. La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« loi ELAN ») a assoupli les règles visant la vente des logements sociaux afin de permettre aux bailleurs de dégager des fonds propres et donc de libérer de nouvelles potentialités d'investissement tout en favorisant la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation des logements à l'échelle d'un quartier.

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

En 2020, 12 logements sociaux ont été vendus à Boulogne-Billancourt, Chaville et Issy-les-Moulineaux dont 6 à leurs locataires.

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

En 2020, 81 logements (acquisition d'un logement neuf ou d'un logement social) ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ+ à Grand Paris Seine Ouest. Le nombre restreint de bénéficiaires d'un PTZ sur le territoire, comparativement aux Hauts-de-Seine et à l'Île-de-France, s'explique par le niveau élevé des prix immobiliers dans le neuf qui ne permet que difficilement aux primo-accédants répondant aux conditions de ressources d'accéder à la propriété. De plus, entre 2019 et 2020 le nombre de logements acquis avec un financement en PTZ+ a été divisé par près de deux, probablement du fait de la crise sanitaire.

Bilan des actions 2020

12 ventes de logements sociaux

81 logements acquis avec le concours du PTZ +

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

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

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

Centre d'hébergement d'urgence*, centre d'hébergement et de réinsertion sociale*, centre de stabilisation*	11 structures	293 places
Foyer à destination des personnes handicapées	19 structures	466 places
Résidence étudiante	8 structures	755 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD*, résidence ou foyer-logement*	19 structures	1 306 places
Résidence sociale*, pension de famille, maison relais*	16 structures	858 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs*	13 structures	943 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants*	5 structures	831 places

Parmi cette offre, GPSO compte 3 068 places inscrites à l'inventaire SRU en tant qu'équivalents logements en foyers et résidences dédiés à des publics spécifiques. Il s'agit en réalité de 5 452 places. Cette différence est liée d'une part au fait que certains foyers associatifs ne sont pas conventionnés, et ne sont donc pas inscrits à l'inventaire SRU et d'autre part, au fait que certains foyers sont décomptés à l'inventaire SRU à raison d'un logement pour trois places dans l'attente de leur résidentialisation, qui consiste à transformer les anciens foyers proposant des chambres, parfois collectives (deux ou trois places), en des logements indépendants de plus de 9 mètres carrés comprenant des salles d'eau privatives. Enfin, les résidences livrées en 2020, susceptibles d'être intégrées à l'inventaire SRU, ne le seront qu'au sein du millésime 2021.

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

Résidence étudiante privée avec services	15 structures	1 989 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	12 structures	1 125 places

1) S'assurer de la prise en compte du vieillissement de la population et du handicap

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

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées combinant le développement d'une offre en EHPAD et en résidences autonomie d'une part, et la poursuite des dispositifs d'aides en faveur de l'adaptation des logements permettant le maintien à domicile du plus grand nombre d'autre part.

Chiffres clés

L'offre existante sur le territoire :

19 structures sociales et/ou associatives pour les personnes âgées totalisant 1 306 places

12 résidences privées à destination des personnes âgées totalisant 1 125 places

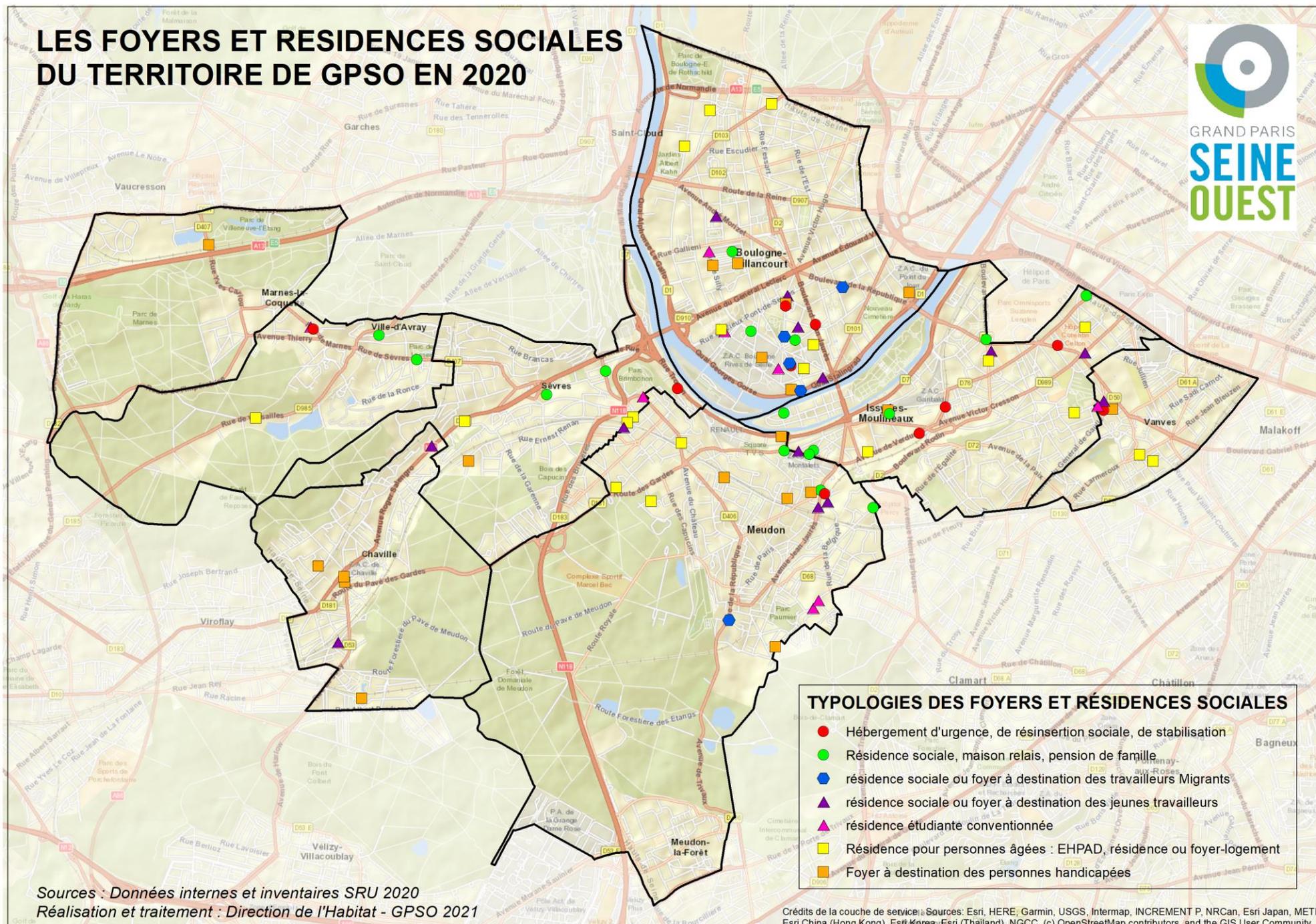
19 structures sociales et/ou associatives à destination des personnes handicapées totalisant 466 places

LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS

LA CRÉATION DE RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

Un établissement d'accueil médicalisé de 30 chambres et 6 places de jour pour des adultes atteints de troubles autistiques devrait bientôt voir le jour à Meudon-la-Forêt.

LES FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES DU TERRITOIRE DE GPSO EN 2020



Sources : Données internes et inventaires SRU 2020
Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat - GPSO 2021

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

Une résidence accueil de 15 places, dédiée aux personnes souffrant de troubles du spectre de l'autisme, est également en projet à Boulogne-Billancourt. Les résidents seront des personnes autonomes insérées dans la vie sociale ou professionnelle.

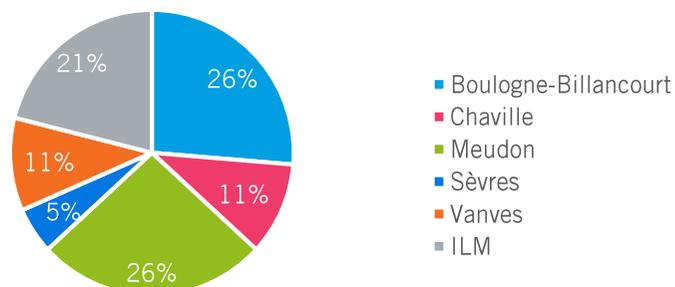
Concernant les structures dédiées aux seniors, 3 résidences sont en projet ou en construction : une résidence pour personnes âgées à Marnes-la-Coquette comprendra une soixantaine de logements privés ainsi qu'une vingtaine de logements sociaux destinés aux seniors dans le cadre de la loi ASV (en projet) ; 2 résidences services privées à Issy-les-Moulineaux et Meudon offriront à terme 92 et 116 places (en cours de construction).

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

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

19 ménages dont 16 propriétaires (13 « modestes » ou « très modestes » et 3 « hors plafond ») et **3 locataires** (2 « très modestes » et 1 « hors plafond ») ont bénéficié de 102 946 € d'aides publiques, dont 33 325 € d'aides de GPSO, pour la réalisation de 153 547 € de travaux, soit un taux d'aide de près de 62% et un reste à charge moyen de 3 205 €. La baisse du nombre de ménages aidés en 2020 par rapport à 2019 (- 24 %) est liée à la crise sanitaire, les personnes fragiles ayant reporté massivement les interventions à domicile.

Répartition des dossiers Adaptation par Ville



Parmi les ménages sollicitant l'aide à l'adaptation, 84 % sont des propriétaires occupants, 68 % ont des ressources modestes et 52 % vivent seul. La moyenne d'âge des ménages bénéficiaires est de 75 ans.

Parallèlement, GPSO a participé au remboursement des frais d'ergothérapie pour 14 ménages pour un montant total de 2 305 €.

Bilan des actions 2020

- 19 aides accordées par GPSO en faveur du maintien à domicile des personnes
- 14 visites d'ergothérapeute à domicile prises en charge par GPSO
 - 35 630 € d'aides accordées par GPSO
 - 153 547 € de travaux engagés subventionnés à hauteur de 62 % par les aides publiques, tous financeurs confondus



Dans le cadre de la prise en compte de la problématique du handicap, deux nouvelles structures ouvriront prochainement leurs portes sur le territoire

La Résidence Accueil « Le CAP » au 6, rue de Koufra à Boulogne-Billancourt

Dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, la Société Foncière Habitat et Humanisme réalise une résidence accueil pour jeunes adultes handicapés composée de 18 logements sociaux au 6, rue de Koufra à Boulogne-Billancourt. La résidence propose ainsi 15 logements autonomes de types PLAI à des personnes présentant des troubles du spectre de l'autisme qui aspirent à une plus forte inclusion sociale et à davantage d'autonomie. 3 autres logements de type PLS sont dédiés à des étudiants volontaires et désireux de s'engager dans ce projet de cohabitation inclusive. Les étudiants s'engagent ainsi à participer à des temps de présence (repas pris en commun, temps festifs, projets artistiques, voyages détente, sorties culturelles, activités manuelles...).

Le projet, dont le prix de revient prévisionnel s'élève à 2 032 258 €, a reçu le soutien financier de la DRIHL, de la Région Ile-de-France, du Département des Hauts-de-Seine, de la ville de Boulogne-Billancourt et de l'EPT Grand Paris Seine Ouest. En effet, Grand Paris Seine Ouest a garanti les prêts contactés par le bailleur Habitat et Humanisme à hauteur de 736 900 €. Grand Paris Seine Ouest a par ailleurs signé en la personne de son Président le projet social de la résidence accueil. En contrepartie de la garantie des emprunts, Grand Paris Seine Ouest a bénéficié d'un droit de réservation portant sur 3 logements dont la gestion est déléguée à la ville de Boulogne-Billancourt.



Les travaux ont débuté au 4^{ème} trimestre 2020. La livraison prévisionnelle des logements est prévue fin septembre 2021.

L'établissement d'accueil médicalisé au 3, avenue Henri Dalsème à Meudon

Dans le cadre d'un bail à construction, l'Office public de l'habitat Hauts-de-Seine Habitat réalise la construction du foyer d'accueil médicalisé de 30 chambres de type PLS sis 3, avenue Henri Dalsème à Meudon. Le foyer proposera également un accueil de jour composé de 6 places.

L'espace hébergement comprend 30 chambres d'une surface moyenne de 21 m², organisées en 6 unités et réparties sur 3 niveaux. L'espace accueil de jour de 6 places comprend une grande salle polyvalente et des locaux adaptés. L'association APEI de Meudon (Association des Parents et Amis de Personnes Handicapées Mentales) assurera la gestion du foyer via une convention de location conclue avec Hauts-de-Seine Habitat.

Le prix de revient prévisionnel est de 11 065 707 €. Ce projet est soutenu par la ville de Meudon, qui a mis à disposition le terrain, ainsi que par l'EPT qui participe à son financement en accordant à Hauts-de-Seine Habitat une subvention de 275 000 € et en garantissant les prêts contactés par le bailleur. En contrepartie de la subvention et de la garantie des emprunts, Grand Paris Seine Ouest bénéficiera d'un droit de réservation portant sur 10 logements dont la gestion sera déléguée à la ville de Meudon.

Le démarrage des travaux est prévu au 4^{ème} trimestre 2021 pour une livraison prévisionnelle du foyer fin 2022.



2) Développer l'offre en résidences pour jeunes actifs et étudiants

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

Avec 37 % de la population âgée de moins de 30 ans, une offre d'établissements supérieurs accueillant environ 11 000 étudiants et 196 000 emplois salariés, GPSO représente un territoire particulièrement attractif pour les jeunes en début de parcours professionnel. En conséquence les besoins en logements des étudiants et jeunes actifs y sont importants.

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

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

Une résidence pour jeunes actifs de 50 logements à Meudon et une résidence privée pour étudiants de 210 logements à Boulogne-Billancourt ont été livrées en 2020.

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

- 3 logements pour étudiants qui accompagneront les 15 logements destinés à des personnes ayant des troubles du spectre de l'autisme dans une résidence innovante à Boulogne-Billancourt ;
- Deux résidences étudiantes de 112 et 123 logements à Meudon ;
- Une résidence pour jeunes actifs de 115 logements à Sèvres.

De plus, une résidence privée avec services pour étudiants de 100 places est en projet à Vanves.

Chiffres clés

L'offre existante sur le territoire :

8 résidences et foyers étudiants conventionnés totalisant 755 places

13 résidences et foyers pour jeunes actifs conventionnés totalisant 943 places

15 résidences privées avec services à destination des étudiants totalisant 1 989 places



Ouverture d'un nouveau foyer pour jeunes travailleurs à Meudon

Seine Ouest Habitat et Patrimoine a construit un Foyer pour jeunes travailleurs (FJT) composé de 50 logements sociaux à bas loyer situé au 10-14 rue Arnaudet à Meudon. Le bâtiment, réalisé par l'agence Cobe Architecture et labellisé Habitat et Environnement, a été conçu avec des matériaux durables à l'instar du bois choisi pour les façades et les volets. Afin de diminuer l'impact environnemental, des panneaux solaires ont été installés en toiture, permettant une économie de 30 % de la consommation en eau chaude sanitaire.

La résidence, gérée par l'association « Les Jeunes de la Plaine » et mise en service en novembre 2020, est destinée à l'accueil de jeunes en début de parcours professionnel.

L'association assure une présence 24h/24 sur le site et des animateurs sont présents en soirée pour développer des activités culturelles et sportives. Ils peuvent également accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives ainsi que dans la construction de leur projet professionnel.

Le FJT « Les 2 Arches » c'est :

- Un accueil pour les jeunes de 16 à 30 ans
- 50 studios de 18 m²
- Une résidence sécurisée
- Un lieu adapté proposant un accès WIFI, locaux vélos, parkings, locaux d'activités
- Des logements adaptés en rez-de-chaussée
- Le FJT étant conventionné, les locataires doivent avoir des ressources correspondant aux plafonds de logements sociaux PLAI.



Le prix de revient du projet était de 5 659 867 €. L'EPT Grand Paris Seine Ouest a fortement soutenu cette opération, en le finançant à hauteur de 265 000 € et en garantissant les emprunts contractés par le bailleur pour un montant total de 2 688 331 €.

Bilan des actions 2020

Une résidence pour jeunes actifs de 50 logements à Meudon et une résidence privée pour étudiants de 210 logements à Boulogne-Billancourt ont été livrées en 2020.

En tout, 3 résidences sociales à destination des étudiants et des jeunes actifs sont en projet sur le territoire, soit 350 logements, ainsi que 3 logements pour étudiants dans une structure qui accueillera également des personnes ayant des troubles du spectre de l'autisme.

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

3) Étoffer les réponses d'hébergement et le logement d'insertion

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

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

La loi MOLLE du 25 mars 2009 a favorisé la création de places d'hébergement en imposant une place en hébergement d'urgence pour 1 000 habitants. Comme l'indique l'inventaire réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH, depuis 2010 GPSO satisfait aux obligations de la loi avec un nombre de places excédentaire. Par la suite, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) du 19 décembre 2017 a posé le principe d'un rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logement à l'échelle de la région d'Île-de-France avec pour objectif que chaque EPCI ou EPT déficitaire puisse atteindre le ratio régional moyen à l'issue des six années du schéma.

Au 31 décembre 2020, le territoire offrait plus de 4 000 places en hébergement d'urgence, hébergement hôtelier, logements adaptés et logements gérés en intermédiation locative soit un ratio de près 13 places pour 1000 habitants.

Pour autant, les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression. C'est pourquoi le PLH fixe un objectif de création de 90 logements PLAI par an afin de fluidifier les parcours résidentiels et notamment favoriser les sorties

Chiffres clés

L'offre existante sur le territoire :

182 places en centre d'hébergement d'urgence

535 places de nuitées hôtelières de droit commun

178 logements d'insertion Solibail

111 places d'insertion en centre d'hébergement et de réinsertion sociale et en centre de stabilisation

88 logements en maisons relais et pensions de famille

770 logements en résidences sociales

d'hébergement. Ces 90 logements de catégorie PLAI (représentant 18% de la production annuelle de logements sociaux) pourront être réalisés sous forme de logements familiaux « ordinaires » ou au sein de structures comme les maisons relais ou les résidences sociales.

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

LA CRÉATION DE RÉSIDENCES SOCIALES ET DE PLACES D'HÉBERGEMENT

Parmi les agréments 2020, 137 logements ont fait l'objet d'un agrément en PLAI, soit 37 % des logements locatifs sociaux agréés.

Deux logements passerelles à Chaville et Meudon, portés par SNL Prologues, ont été intégrés à l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2020.

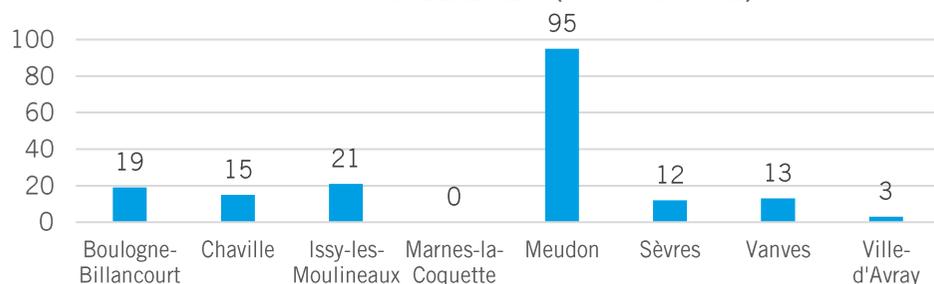
Afin de compléter l'offre d'hébergement existante sur le territoire en direction des personnes en difficultés, une pension de famille de 25 logements, agréée en 2017, est en cours de réalisation à Chaville et une résidence sociale de 24 logements est en projet à Sèvres.

Par ailleurs, 11 places dans le parc social seront prochainement réservées à l'accueil des femmes et enfants victimes de violences.

LES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS SOLIBAIL

En plus de ces nouveaux PLAI, GPSO comptabilise 178 logements conventionnés Solibail. Ce dispositif mis en place par le Ministère du Logement au cours de l'année 2009 a pour but de faciliter l'accès au logement des ménages hébergés jusque-là

Répartition géographique des logements Solibail existant au 31/12/2020 (Socle DRIHL)



dans des hôtels ou des centres d'hébergement d'urgence, tout en sécurisant le paiement du loyer aux propriétaires.

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

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

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

Pour les Hauts-de-Seine, 10 associations sont conventionnées par l'Etat pour capter et/ou gérer les logements (ACSC, Aurore, COALLIA, Emmaüs Solidarité, FREHA, Groupe SOS, Habitat et Humanisme, Inser'toit, SNL et SOLIHA) et perçoivent, à ce titre, une subvention de l'État en compensation de la différence entre le loyer réel et le loyer versé par le sous locataire.

Fin 2020, on recensait 1 071 logements Solibail dans les Hauts de Seine dont 178 à GPSO. En un an, cette offre de logements a connu une augmentation de 5 % sur le territoire.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUX MÉNAGES PDALHPD* OU DALO*

Les objectifs d'attributions de logements sociaux aux publics prioritaires, au titre du droit au logement opposable ou labellisés au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),

s'inscrivent dans le respect des dispositions prévues par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, modifiées et renforcées par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Ces textes de loi fixent des objectifs chiffrés en matière de mixité sociale et de relogement des publics prioritaires au sens de l'article L441-1 du code la construction et de l'habitation. Ces objectifs concernent désormais tous les réservataires de logement social : collectivités territoriales ou leurs groupements et Action Logement Services. Chaque réservataire doit ainsi consacrer 25 % de ses attributions annuelles aux ménages reconnus DALO ou à défaut aux autres ménages prioritaires. Le contingent préfectoral (hors contingent fonctionnaires d'Etat) doit quant à lui être mobilisé à 100 % pour ces mêmes publics.

En 2020, sur les 8 villes du territoire, 397 ménages prioritaires (dont 294 reconnus prioritaires au titre du DALO) ont pu être relogés dans un logement social, soit 28 % des 1 399 attributions. 40 de ces ménages prioritaires sortaient d'une structure d'hébergement.

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté porte également un objectif d'attributions en faveur des ménages les plus modestes. À l'échelle de GPSO, 25 % des attributions annuelles doivent être réalisées en faveur des demandeurs appartenant au premier quartile de revenus des demandeurs d'Île-de-France.

En 2020, 7,8 % des attributions ont bénéficié à ces demandeurs les plus modestes (hors attributions en résidences sociales). La difficulté d'atteinte de cet objectif d'attribution aux ménages les plus fragiles économiquement est une réalité partagée par l'ensemble des intercommunalités. Néanmoins, dans le cadre de la Conférence

Part des attributions de logements sociaux aux publics prioritaires (tous contingents confondus)

	Nombre d'attributions en 2020	Total attributions ménages prioritaires	Dont attributions DALO	Taux d'attributions aux ménages prioritaires
Boulogne-Billancourt	423	130	109	31%
Chaville	141	41	35	29%
Issy-les-Moulineaux	305	75	48	25%
Marnes-la-Coquette	6	2	1	33%
Meudon	203	55	40	27%
Sèvres	163	45	31	28%
Vanves	127	39	25	31%
Ville-d'Avray	31	10	5	32%
GPSO	1 399	397	294	28%

Intercommunale du Logement (CIL), chaque acteur s'engagera prochainement sur des objectifs quantifiés et territorialisés qui permettront d'augmenter l'atteinte de cet objectif d'attributions aux demandeurs ayant des ressources inférieures en 2020 à 833 € / mois / unité de consommation (UC).

LA VEILLE SOCIALE EN ILE DE FRANCE

Le dispositif de veille sociale est chargé d'accueillir les personnes sans-abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services adaptés à leurs besoins.

SIAO, ACCUEILS DE JOUR, ÉQUIPES MOBILES ET MARAUDES

La veille sociale repose sur différents services : les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), consacrés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui gèrent notamment les plateformes téléphoniques 115 (une par département) ; les accueils de jour ; les maraudes. Ces dispositifs sont renforcés pendant la période hivernale et ont fait l'objet de renfort pérenne en 2020, en personnel pour les SIAO et en moyens de fonctionnement pour les accueils de jour (création de nouveaux sites d'accueil et renfort des dispositifs existants).

Les 8 SIAO franciliens, qui intègrent les missions d'insertion et d'urgence, réalisent le suivi du parcours des personnes en intégrant l'accès au logement. Afin de mieux structurer l'accompagnement social des ménages hébergés à l'hôtel, des plateformes dédiées (plateformes départementales d'accompagnement social à l'hôtel - PASH) ont été créées dans chaque département en articulation avec les 8 SIAO.

En début d'année 2021, les SIAO ont bénéficié de crédits pour renforcer leurs équipes (60 emplois équivalent temps plein (ETP) pour la région), notamment concernant le champ de l'accès au logement et la prise en compte de publics spécifiques.

CRISE SANITAIRE ET HIVER : UNE MOBILISATION SANS PRÉCÉDENT

Au-delà de la mobilisation de 26 000 places supplémentaires et de la création de centres dédiés à la mise à l'abri de personnes sans-abri atteintes du Covid, la mobilisation de l'État en Ile-de-France au cours de la crise s'est également traduite par des actions d'aide alimentaire, de distribution de masques et, en lien avec l'agence régionale de santé (ARS), par la mise en place d'un suivi épidémiologique au sein du parc d'hébergement et de logement adapté.

UNE AUGMENTATION IMPORTANTE DU PARC D'HÉBERGEMENT

Le parc d'hébergement généraliste représentait avant la crise sanitaire un peu plus de 70 000 places dont 40 000 nuitées d'hôtels. La mobilisation de 12 000 nuitées hôtelières supplémentaires et de 14 000 places en structures, soit 26 000 places, représente donc une augmentation d'un tiers du parc généraliste.

L'importante augmentation du parc a été réalisée en urgence en mobilisant des hôtels de tourisme et des sites temporairement disponibles. Puis, dans le cadre de la période hivernale, 6 000 places ont été mobilisées.

Au niveau local, il est important de rendre compte que la ville d'Issy-les-Moulineaux a répondu favorablement à la sollicitation de la Région pour accueillir six sans-abri du métro durant l'hiver 2019-2020 de manière transitoire, dans l'attente de l'ouverture de deux Maisons Région Solidaire (à Clichy-la-Garenne et à Issy-les-Moulineaux) qui pérenniseront ce type d'accueil d'ici deux ans pour 145 personnes dormant dans le métro. C'est l'association Seine Ouest Insertion qui accompagne les hébergés en lien avec le CCAS et plusieurs associations caritatives.

Bilan des actions 2020

137 logements agréés en 2020 en catégorie PLAI

178 logements destinés à l'hébergement captés via les dispositifs Solibail

L'offre d'hébergement sera prochainement complétée d'une pension de famille de 25 logements à Chaville, 1 résidence sociale de 24 logements à Sèvres et de 11 logements dédiés à l'accueil des femmes et enfants victimes de violences.

294 ménages DALO relogés en 2020

397 ménages prioritaires relogés en 2020 (DALO ou PDALHPD)

4) Accompagner la transformation des foyers obsolètes

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : RÉHABILITER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS DU TERRITOIRE

Du fait de son histoire industrielle, le territoire de Grand Paris Seine Ouest compte un nombre important de foyers de travailleurs migrants (FTM). Ainsi, l'accompagnement de la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes représente un enjeu important du territoire et fait l'objet de la fiche-action n°9 du PLH de GPSO.

Avec la création des résidences sociales en 1994 et le lancement, en 1997, du premier plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, l'Etat a initié un mouvement devant conduire progressivement à la disparition des FTM sous leur forme actuelle, par leur transformation en « résidence sociale » respectant les normes actuelles de logements.

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, piloté par la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) se traduit par :

- la création de logements individuels autonomes (avec éléments de cuisine et sanitaires) de 15 à 23 m² pour des personnes isolées ;
- l'établissement d'un projet social pour apporter des réponses aux besoins d'accompagnement des résidents ;
- l'ouverture de places à de nouveaux publics connaissant des difficultés de logement.

LA TRANSFORMATION DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS EN RÉSIDENCES SOCIALES

Sur les 8 foyers de travailleurs migrants du territoire existants en 2013 (comptant 1 058 places), 5 font ou ont fait l'objet d'un projet de transformation permettant la production de 474 nouveaux logements autonomes. Conformément aux engagements du programme d'actions du PLH, GPSO a soutenu ces opérations en mobilisant 969 615 € au profit des bailleurs porteurs de projet.

Ainsi, 2 nouvelles résidences sociales ont d'ores et déjà été livrées, issues d'opérations lourdes de démolition-reconstruction ou de restructuration (surélévation, extension). Il s'agit de résidences gérées par ADOMA situées :

- 4-6, rue Jeanne d'Arc à Issy-les-Moulineaux (141 logements sociaux de type PLAI livrés en 2018) ;



Bilan de la MOUS du FTM du 42-44 rue de Meudon à Boulogne-Billancourt

La Société d'économie mixte ADOMA réalise une résidence sociale de 115 logements locatifs sociaux de type PLAI située au 42-44, rue de Meudon à Boulogne-Billancourt. La résidentialisation et l'extension de l'ancien Foyer pour travailleurs migrants (FTM), mis en service en 1969, permettra aux résidents de bénéficier de logements autonomes dans un bâti rénové énergétiquement. Toutefois, pour la réalisation des travaux, le relogement des 122 résidents du foyer s'avère nécessaire.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a ainsi été conduite par ADOMA de novembre 2017 à décembre 2019. Elle a eu pour objet d'établir un diagnostic social et d'accompagner le relogement des résidents.

Les résidents du foyer « Boulogne Meudon » vivaient dans un habitat dégradé, vieillissant, amplifié par un phénomène de sur-occupation ou d'occupation sans titre des chambres. Si une part importante des résidents étaient encore actifs (37%), leur moyenne d'âge était assez élevée (58 ans) et l'on comptait 39% de retraités et une habitation ancienne avec 35% de résidents du foyer depuis 10 ans ou plus.

Début 2020, en amont des travaux, tous les résidents avaient trouvé une solution de relogement (116 relogés et 6 sorties naturelles). Le bilan global des relogements est positif puisqu'au final, parmi les 116 résidents relogés, sur site et hors site, 88% (102 résidents) ont bénéficié d'un parcours résidentiel positif (augmentation de la surface du logement et des éléments de confort) et ont pu être relogés au sein d'une résidence sociale ou d'un logement social. Par ailleurs, 78% (90 résidents) des 116 résidents relogés voient également leur taux d'effort diminuer après leur relogement grâce à la mise à jour de leurs dossiers APL ou la baisse de leur loyer avec un relogement plus adapté à leurs ressources.

La réception de la résidence est prévue en décembre 2021 en vue d'une ouverture en janvier 2022. 76 résidents relogés hors site ont exprimé le souhait de revenir au sein de la nouvelle résidence sociale à l'issue des travaux.

Grand Paris Seine Ouest a participé au financement de 15% du coût de la mission de MOUS en mobilisant une aide de 22 500 € au profit d'ADOMA, versée en 2020.

- 11, rue Diderot à Sèvres (140 logements sociaux de type PLAI livrés en 2019 et inaugurés en 2021).

Sur la période 2021-2023, la concrétisation de 3 nouveaux projets est attendue :

- Au 42-44, rue de Meudon à Boulogne-Billancourt, la future résidence sociale, composée de 115 logements sociaux de type PLAI et gérée par ADOMA, sera livrée au début de l'année 2021(cf. zoom).
- Au 83, rue de la République à Meudon, un projet de restructuration-extension vient d'être lancé. A l'actuel foyer composé de 92 chambres de 9 à 11m² aux cuisines et sanitaires collectifs succédera une nouvelle résidence sociale de 63 logements sociaux de catégorie PLAI composée de studios autonomes de 18 à 31 m². Pour ce projet, GPSO a octroyé en 2020 au bailleur Adoma une subvention de 126 000 € ainsi qu'une participation à hauteur de 16 050 € à la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). En effet, un diagnostic social ainsi qu'un accompagnement au relogement des actuels résidents sur une durée de 18 mois s'avère nécessaire. Le démarrage des travaux est prévu en 2021 pour une livraison attendue en 2023.
- Au 36, avenue du Bas Meudon à Issy-les- Moulineaux, la construction d'un programme neuf de 15 logements locatifs sociaux est en cours de finalisation et succède à l'ancien foyer démoli. Ce programme composé de 5 PLAI, 5 PLUS et 5 PLS devrait être livré à l'automne 2021. En 2020, GPSO a également participé financièrement à cette nouvelle opération de logements à hauteur de 105 000 € et garantira les emprunts contractés par le bailleur Emmaüs Habitat.

Enfin, trois projets supplémentaires de résidentialisation sont à l'étude pour les foyers boulonnais des 27-31 rue Nationale, 47 rue du Dôme et 19 quai de Stalingrad.

Bilan des actions 2020

1 transformation de FTM en résidence sociale qui sera prochainement livrée à Boulogne-Billancourt 42-44 rue de Meudon.

1 transformation de FTM en résidence sociale va prochainement être lancée à Meudon 83 rue de la République.

3 transformations de FTM en résidences sociales en projet à Boulogne-Billancourt

5) Contribuer à la réalisation des objectifs du schéma d'accueil des gens du voyage

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

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

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Hauts-de-Seine a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2015.

LES OBJECTIFS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL 2014-2019

L'objectif quantitatif du schéma départemental 2014-2019 reconduit l'objectif du schéma précédent, soit 300 places à aménager moins les 26 places réalisées à Colombes en 2005, soit 274 places à répartir sur 34 communes au prorata de leur poids de population. Colombes, en raison de la réalisation de son objectif propre, et Marnes-la-Coquette en raison de son poids démographique inférieur à 5 000 habitants, ne sont pas concernées.

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

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

Il convient de préciser que l'obligation de réaliser les places d'accueil incombe aux communes compétentes en la matière. Aucune place n'a été réalisée en 2020 sur le territoire de GPSO.

Dans les Hauts-de-Seine, à l'aire d'accueil de 26 places située sur la commune de Colombes, s'ajoute une nouvelle aire intercommunale de 42 places située à Nanterre dont le chantier s'est déroulé en 2019-2020 et qui a été livrée début 2021. Cette nouvelle aire a été réalisée avec le concours des trois communes (Nanterre, Suresnes et Rueil-Malmaison) aujourd'hui intégrées dans l'EPT Paris Ouest La Défense. Malgré cette nouvelle aire qui porte à 68 le nombre de places d'accueil alto-séquanaises, l'offre reste insuffisante au regard des besoins identifiés. Le contexte territorial avec un foncier rare et cher et un bâti particulièrement dense est un élément d'explication du déficit de place sur le département et l'EPT.

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

LA RÉVISION DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL

La commune du Plessis-Robinson a obtenu l'annulation de l'arrêté approuvant le schéma départemental du 9 juin 2015 au motif que celui-ci n'a pas prévu la création d'aires de grand passage ou de grand rassemblement (arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 4 décembre 2019). Ce manquement a entraîné la révision « accélérée » du schéma afin d'y inclure cet objectif.

En conséquence, la commission départementale consultative des gens du voyage s'est réunie le 9 décembre 2019 pour engager la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Hauts-de-Seine avec l'objectif d'aboutir à l'horizon 2021. La commission a retenu la tenue de groupes de travail pour en alimenter les travaux dont le premier s'est tenu le 6 mars 2020 dans les locaux de la préfecture. Ce premier groupe de travail était composé de deux ateliers dont le premier a traité d'un diagnostic de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage dans les Hauts-de-Seine, et le second de leur accompagnement notamment sur l'enjeu de la scolarisation des enfants.



III/ Poursuivre l'amélioration des logements

A l'échelle de GPSO, les enjeux d'amélioration du parc de logements se concentrent sur :

- **L'amélioration énergétique du bâti** : Près des deux tiers des logements ayant été construits avant la 1^{ère} Réglementation Thermique de 1975, un grand nombre d'immeubles sont concernés par cette problématique.
- **L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap** : Avec 8 % d'habitants du territoire de plus de 75 ans se pose la question du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie, d'autant plus que leur part continuera de croître dans les prochaines années du fait du vieillissement de la population. En outre, avec 16 % de personnes âgées de plus de 65 ans (Insee, 2018), GPSO fait partie des territoires où cette catégorie d'âge est la plus représentée dans la Métropole du Grand Paris.
- **La mise aux normes de logements ou immeubles dégradés** : globalement, les logements du parc de GPSO sont en bon état et ne sont concernés par des problématiques d'habitat dégradé et indigne que de manière ponctuelle. Les actions de réhabilitations et renouvellement du parc menées ces dix dernières années ont contribué à cette amélioration. Ainsi, la part de logements potentiellement indigne est passée de 2,4 % en 2009 à 1,7 % en 2015 (source : données Filocom).
- **La prévention de situation de dégradation en copropriété** : les situations de copropriétés dégradées et indignes les plus préoccupantes du territoire ont globalement été résorbées dans le cadre des opérations programmées précédemment menées (3 PIG Habitat indigne et 2 OPAH Copropriétés Dégradées menées entre 2010 et 2019). Néanmoins, la nécessité de la poursuite d'un accompagnement se pose pour certaines copropriétés dont la situation reste bloquée sans qu'il y ait pour autant matière à une action coercitive. Parallèlement, les services Hygiène et Sécurité des villes du territoire font régulièrement état de situations d'immeubles en potentielle voie de dégradation n'ayant à ce jour fait l'objet d'aucun dispositif et sur lesquels une action préventive pourrait être mise en œuvre.

De manière plus fine, il est possible de caractériser les problématiques d'intervention au regard des quatre types d'habitat existants dans le territoire :

- L'habitat collectif ancien de type haussmannien, ou le petit habitat collectif simple d'avant 1920, situé essentiellement dans les centres-villes des communes. Souvent rénové une première fois dans les années 1950 à 1970,

ce type de bâti peut présenter ponctuellement des problématiques d'habitat indigne.

- L'habitat collectif moderne, construit dans les années 1950 à 1970 et présentant un matériau apparent en façade (brique, pierre de taille...) ou, dans une forme plus standardisée, un enduit simple ou un bardage. Ce type de bâti est le plus sujet aux problèmes de déperditions énergétiques, surtout pour ce qui concerne les bâtiments construits dans les années 60 et 70. Il est constitué en partie d'ensembles de logements privés et de résidences de logements sociaux.
- L'habitat collectif récent, situé principalement dans des secteurs denses de renouvellement urbain, composé de logements majoritairement construits après 1990.
- L'habitat individuel qui, s'il ne représente pas une part importante des logements (seulement 8%), représente tout de même 41% des surfaces occupées par le logement sur GPSO, part qui dépasse les 70% pour certaines communes (source : , Institut Paris Région, 2017).

Rappelons néanmoins qu'à l'échelle des 8 communes de GPSO, le parc de logements de GPSO se caractérise par une majorité de logements situés en immeubles collectifs (92% de l'ensemble des logements) et en copropriété (76 % de l'ensemble des logements).

Afin de répondre aux enjeux d'amélioration du parc de logements existants, le PLH définit les objectifs suivants :

- S'assurer du bon niveau de confort dans le parc diffus existant ;
- Améliorer l'habitat privé dégradé en secteur programmé ;
- Accompagner les grandes propriétés du territoire dans leurs projets de travaux ;
- S'assurer du bon confort du parc social.

En 2020, la poursuite de ces objectifs se décline en deux axes d'intervention.

Sur le parc privé, avec des actions portant sur l'incitation à la réalisation de travaux de rénovation (amélioration énergétique, adaptation du logement, remise aux normes), l'observation et la prévention de la dégradation des copropriétés dans le cadre de programmes en lien avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Sur le parc social, avec le soutien financier de GPSO pour la réhabilitation des logements sociaux par des aides financières aux projets menés par les bailleurs sociaux.

1) Améliorer l'habitat privé et accompagner les projets de travaux

RAPPEL DU CADRE D'INTERVENTION

Les objectifs du PLH concernés

- S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant
- Améliorer l'habitat privé dégradé
- Accompagner les grandes copropriétés du territoire dans leurs projets de travaux

En 10 ans, GPSO a porté, dans l'ensemble de son territoire **8 opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé** dans le cadre de conventions partenariales avec l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) :

- 4 Programmes d'Intérêt Général (PIG), dont 3 PIG « habitat indigne » et 1 PIG « multicritères » ;
- 3 Opérations d'Amélioration de l'Habitat pour remédier à la dégradation des immeubles dégradés (1 OPAH sectorielle à Vanves et 2 OPAH-Copropriétés) ;
- 1 Plan de Sauvegarde pour une copropriété fortement déqualifiée (seul dispositif de ce type dans les Hauts-de-Seine).

Au 31 décembre 2020, deux programmes sont en cours :

- 1 PIG multicritères dénommé « **Opération Habitat Qualité** », lancé en septembre 2019 pour une durée de 5 ans à l'échelle des 8 communes de GPSO ;
- 1 Plan de Sauvegarde pour la copropriété du 27 rue Michelet à Boulogne-Billancourt.

Parallèlement, 3 dispositifs de suivi post-opérationnel sont mis en œuvre afin d'assurer le paiement des subventions attribuées dans le cadre des précédentes opérations.

Les dispositifs opérationnels se composent chacun de trois instances partenariales qui étudient les actions menées (Comité technique), les évaluent (Comité de pilotage) et s'assurent de la pertinence des aides distribuées (Comité de financement).

En outre, il est nécessaire de souligner l'important effort de communication et de pédagogie conduit par l'EPT, l'opérateur et les partenaires de l'Opération Habitat Qualité pour mobiliser les propriétaires et réaliser au mieux les objectifs d'amélioration du parc privé. Ainsi, en 2020, ont été conviés les acteurs locaux de

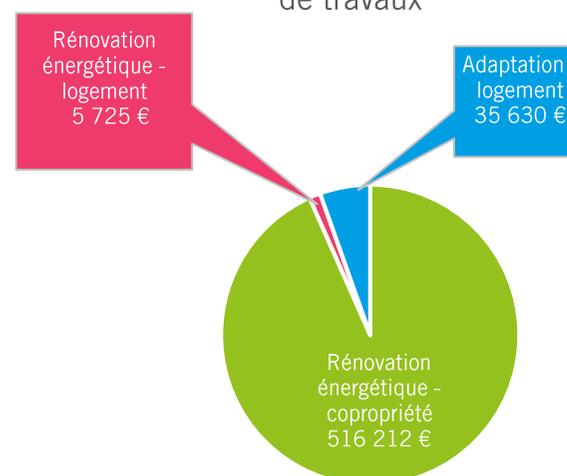
l'action sociale (juin 2020), de la rénovation énergétique (août 2020), et de la lutte contre l'habitat indigne (décembre 2020) pour élaborer ensemble une stratégie de communication et d'action sur les différents axes de l'OHQ. Ces réunions partenariales se sont tenues en plus des instances de pilotage du dispositif (3 comités techniques et 1 comité de pilotage en 2020) auxquelles sont conviés les représentants des villes, la délégation locale de l'Anah, l'Agence régionale de Santé, la région Ile-de-France, le département des Hauts-de-Seine, Action Logement, la Caisse d'Allocation Logement (CAF), l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du territoire (ALEC). En parallèle, a eu lieu chaque mois une réunion de suivi du PIG entre GPSO et son opérateur Urbanis.

Le financement de ces opérations est assuré par GPSO. En 2020, l'intercommunalité a dédié plus de 357 500 € à l'ingénierie de l'ensemble des dispositifs opérationnels et post-opérationnels.

Dans le même temps, GPSO continue d'appuyer financièrement les projets de travaux d'amélioration des propriétaires avec l'attribution en 2020 de 557 567 € d'aides pour la réalisation de :

- 3 programmes ambitieux de rénovation énergétique de copropriétés situées à Boulogne-Billancourt, Meudon et Vanves, permettant un gain énergétique supérieur à 35%, avec l'appui à 51 propriétaires modestes ou très modestes ;

Répartition des subventions attribuées par programme de travaux



- 7 programmes de travaux d'amélioration énergétique dans des logements de ménages en situation de précarité énergétique (gain énergétique minimum de 25%) ;
- 19 programmes de travaux d'adaptation du logement pour 16 propriétaires occupants et 3 locataires rencontrant des difficultés d'accessibilité du fait de leur âge ou handicap. Parmi ces 19 bénéficiaires, 14 ménages ont également bénéficié de la prise en charge de leurs frais d'ergothérapie (2 305 €).

L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ (OHQ)

L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ : UN PROGRAMME D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

L'Opération Habitat Qualité (OHQ) est un dispositif incitatif poursuivant la réalisation de travaux ciblés sur le parc de logements privés, conduit par Grand Paris Seine Ouest en partenariat avec l'Anah pour une durée de 5 ans (2019-2024) sur l'ensemble du territoire.

Sous la forme d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) multi-thématiques, l'OHQ est un outil permettant de rassembler les acteurs de l'amélioration de l'habitat autour de problématiques telles que la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps.



601-611 av du Maréchal-Juin à Boulogne-Billancourt

Rappelons que dans le cadre d'un PIG, la décision de conduire un programme de travaux, les choix techniques et le financement incombent aux propriétaires de chaque immeuble ou logement avec des critères variant selon :

- La nature du projet de travaux : rénovation énergétique, adaptation au handicap et vieillissement, remise aux normes... ;
- La forme de propriété : pleine propriété, copropriété... ;
- Le statut du propriétaire : syndicat des copropriétaires, propriétaires occupants ou bailleur.

Le PIG a alors pour vocation d'outiller au mieux les propriétaires grâce à des aides financières de GPSO et de ses partenaires

(Anah, CD92, CNAV, Action Logement...) et un accompagnement personnalisé en matière technique (conseils, analyse de devis appui au vote des travaux...), financière (élaboration d'un plan de financement), sociale (appui à la gestion) et administrative (montage des demandes et versement d'aides financières).

Grand Paris Seine Ouest finance l'animation de l'opération, confiée au bureau d'étude Urbanis (soit près de 325 000 € en 2020). Pour l'année 2020, la subvention attribuée par l'Agence nationale de l'habitat est de 75 000 €.

GPSO soutient également financièrement la réalisation de travaux avec l'attribution de 557 567 € de subventions aux particuliers en 2020.

UN PROGRAMME TRANSVERSAL : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET ADAPTATION DES LOGEMENTS

Dans le territoire de Grand Paris Seine Ouest, la rénovation énergétique du parc privé reste le principal enjeu de l'Opération Habitat Qualité en raison de l'important potentiel d'amélioration énergétique des copropriétés et logements du territoire. Ce potentiel a été mis en avant par une étude pré-opérationnelle conduite d'avril 2017 à novembre 2019.

Néanmoins, l'OHQ ne répond pas seulement aux questions d'amélioration énergétique. Le programme se caractérise par sa vocation transversale. Il vise ainsi à répondre aux principales problématiques du territoire en matière d'amélioration de l'habitat (adaptation des logements, lutte contre l'habitat indigne).

Les ambitions de l'Opération Habitat Qualité se matérialisent alors par des objectifs qualitatifs et quantitatifs, contractualisés dans le cadre d'une convention avec l'Anah, autour de 3 thématiques (voir illustration).

En fonction de critères d'éligibilité précisés dans la convention, l'Opération Habitat Qualité s'adresse :

- aux **syndicats des copropriétaires** (SDC) souhaitant **réaliser de projet globaux et ambitieux de rénovation énergétique** dans des copropriétés dites « fragiles » selon les critères de l'Anah ou répondant aux critères de GPSO dans le cadre d'un « appel à projet » ;
- aux **propriétaires occupants** aux niveaux de ressources limitées ou **bailleurs**, en fonction des niveaux de loyers pratiqués, souhaitant **limiter les consommations énergétiques de leur logement** ;
- aux **propriétaires occupants** ou **locataires** (parc privé et social) souhaitant **adapter leur logement au vieillissement et/ou handicap** ;

Les objectifs et cibles du PIG « multicritères »



Rénovation énergétique des copropriétés et des logements

Copropriétés
« fragiles »

Objectif : 420 lgts
6 à 8 copropriétés

Copropriétés
« Appel à projet »

Objectif : 1 170 lgts
15 à 25 copropriétés

Ménages en
précarité énergétique

Objectif : 116 lgts

> Faciliter et accélérer les rénovations énergétiques en copropriétés en favorisant la réalisation de projets globaux et ambitieux, via un soutien financier et un accompagnement spécifique

> Soutenir et accompagner les (co)propriétaires occupants modestes et les copropriétaires bailleurs dans la rénovation énergétique à des fins de lutte contre la précarité énergétique et de maîtrise des loyers



Adaptation des logements à la perte de mobilité

Ménages en perte
d'autonomie

Objectif : 155 lgts

> Poursuivre et intégrer dans le PIG les actions de GPSO en faveur du soutien à l'adaptation des logements à la vieillesse et au handicap



Rénovation des logements dégradés

Logements dégradés
et/ou indignes

Objectif : 20 lgts

> Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé à l'échelle du logement

- aux **propriétaires occupants** au niveaux de ressources limitées ou **bailleurs**, en fonction des niveaux de loyers pratiqués, souhaitant **remettre aux normes un logement dégradé et/ou indigne**.

QUELLES AVANCÉES EN 2020 ?

En dépit d'un contexte d'intervention difficile (grèves, crise sanitaire), les résultats de l'Opération Habitat Qualité en 2020 restent très positifs.

L'OPÉRATION HABITAT QUALITÉ, UN DISPOSITIF DE MIEUX EN MIEUX IDENTIFIÉ PAR LES HABITANTS

Le dispositif tend de plus en plus à se faire connaître auprès des habitants avec 349 nouveaux contacts répartis sur l'ensemble des communes de GPSO. Ces nouveaux contacts se renseignant majoritairement sur des projets de rénovation énergétique en copropriété. Les communes les plus densément peuplées (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves) comptabilisent près des 2/3 des nouveaux contacts.

La visibilité de l'opération s'explique, d'une part par la mise en œuvre d'un plan de communication autour d'un nombre varié de supports physiques et digitaux : 6 articles publiés dans les journaux municipaux, diffusion de dépliants de présentation générale dans les lieux d'accueil du public du territoire, 19 000 visionnages sur *youtube* et *facebook* de la vidéo de présentation ; d'autre part, avec un bouche à oreille émanant des partenaires de l'opération (Anah, ALEC, Action Logement, acteurs de l'action sociale) et assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) accompagnant des copropriétés dans l'élaboration de leurs projets de rénovation énergétique.

UN IMPORTANT EFFORT D'ORIENTATION ET D'INFORMATION MENÉ

Si l'effort de communication conduit autour de l'OHQ suscite le souhait de s'informer, le public peut rencontrer des difficultés pour trouver une information ciblée sur les aides disponibles. C'est principalement les cas en matière de rénovation énergétique. La variété des dispositifs d'appuis locaux (ALEC, GPSO, Conseil départemental) et nationaux (Anah, Action Logement...) existants apparaît souvent peu lisible pour les moins avertis.

C'est la raison pour laquelle un guichet unique de l'amélioration de l'habitat a été créé autour du numéro vert de Grand Paris Seine Ouest (0 800 10 10 21). Selon la nature de chaque projet, son degré d'avancement - pour les projets de rénovation énergétique - l'habitant pour être orienté vers l'interlocuteur adéquat : Conseiller FAIRE (ALEC) ou Conseiller Habitat Qualité (cf. encadré).

Cette logique de mutualisation sera amenée à se renforcer en 2021, avec la création d'une page dédiée à la rénovation énergétique sur le site de Grand Paris Seine Ouest couplée à la mise en ligne d'un formulaire de contact et au développement d'une campagne de communication grand public.

Parallèlement, les habitants peuvent s'informer sur l'Opération Habitat Qualité, en parcourant un site internet dédié <https://www.aideshabitat-seineouest.fr/> ou en se rendant dans l'un des 8 lieux de permanences répartis sur l'ensemble du territoire (sur rendez-vous). En 2020, 104 visites en permanences ont été enregistrées, avec une baisse de fréquentation notable suite au 1^{er} confinement. Pour pallier les difficultés de déplacement, les conseillers Habitat Qualité sont restés joignables sur une ligne téléphonique directe communiquée sur le site de l'opération.

UN APPUI A LA RÉALISATION DE TRAVAUX ENCOURAGEANT MALGRÉ UN CONTEXTE D'INTERVENTION PERTURBÉ

Malgré la crise sanitaire, les ménages ont continué à être accompagnés par les Conseillers Habitat Qualité. Si les permanences assurées dans les Villes n'ont pas pu être maintenues lors des périodes de confinement, les conseillers sont restés joignables par mail et téléphone. A l'exception de la période de confinement du printemps 2020, les visites des logements ont pu être maintenues, avec l'accord préalable de chaque propriétaire, dans le cadre d'un protocole strict permettant de ne pas retarder les projets de travaux engagés.

Toutefois, concernant les travaux en copropriété, la crise sanitaire a retardé le démarrage de projets de travaux. En effet, les Assemblées Générales de copropriété ont bien souvent été reportées et lorsqu'elles se sont tenues, seuls les points de gestion ont été inscrits à l'ordre du jour (renouvellement du mandat de syndic, approbation des comptes). Parallèlement, les propriétaires ont pu mettre en pause leur projets de travaux en partie privative lorsque ceux-ci s'avéraient non urgents. Cet attentisme des porteurs de projets s'explique par la volonté de pouvoir bénéficier d'aides financières qui pourraient leur être plus favorables (élargissement des aides MaPrimeRenov', baisse de ressources suite à la baisse/perte d'activité...) ainsi que par une incertitude sur leur situation financière à venir.

Rénovation énergétique globale des copropriétés

En 2020, 7 copropriétés souhaitant réaliser un projet d'amélioration énergétique de leur immeuble ont été intégrées au dispositif (soit 521 logements) après sélection via « appel à projet ». Cette intégration, permet aux copropriétaires de bénéficier de l'accompagnement et du suivi proposé par l'opérateur de l'OHQ. A ce titre, l'opérateur est amené à participer aux réunions avec les conseils syndicaux ou les maitres d'œuvre ainsi qu'aux assemblées générales de copropriété afin de faciliter le vote en présentant les aides mobilisables. Une fois les travaux votés, le conseiller Habitat Qualité pourra monter les aides collectives et individuelles auprès des différents financeurs.



« Seine Ouest Rénov' »

Le guichet unique de la rénovation énergétique



Lancé fin 2020, le guichet unique de la rénovation énergétique a pour objectif de faciliter la prise en charge des demandes de conseil en rénovation énergétique de l'habitat et d'assurer une meilleure visibilité et lisibilité des aides à disposition des habitants du territoire.

En appelant le numéro d'appel gratuit de GPSO ou en remplissant un formulaire en ligne, les ménages sont ainsi rapidement rappelés par le bon interlocuteur en fonction de leurs besoins.

Une fois pris en charge, les ménages sont accompagnés dans leurs démarches par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de GPSO ou par les conseillers Habitat

Qualité selon leurs situations respectives et l'avancement de leurs projets de rénovation énergétique.

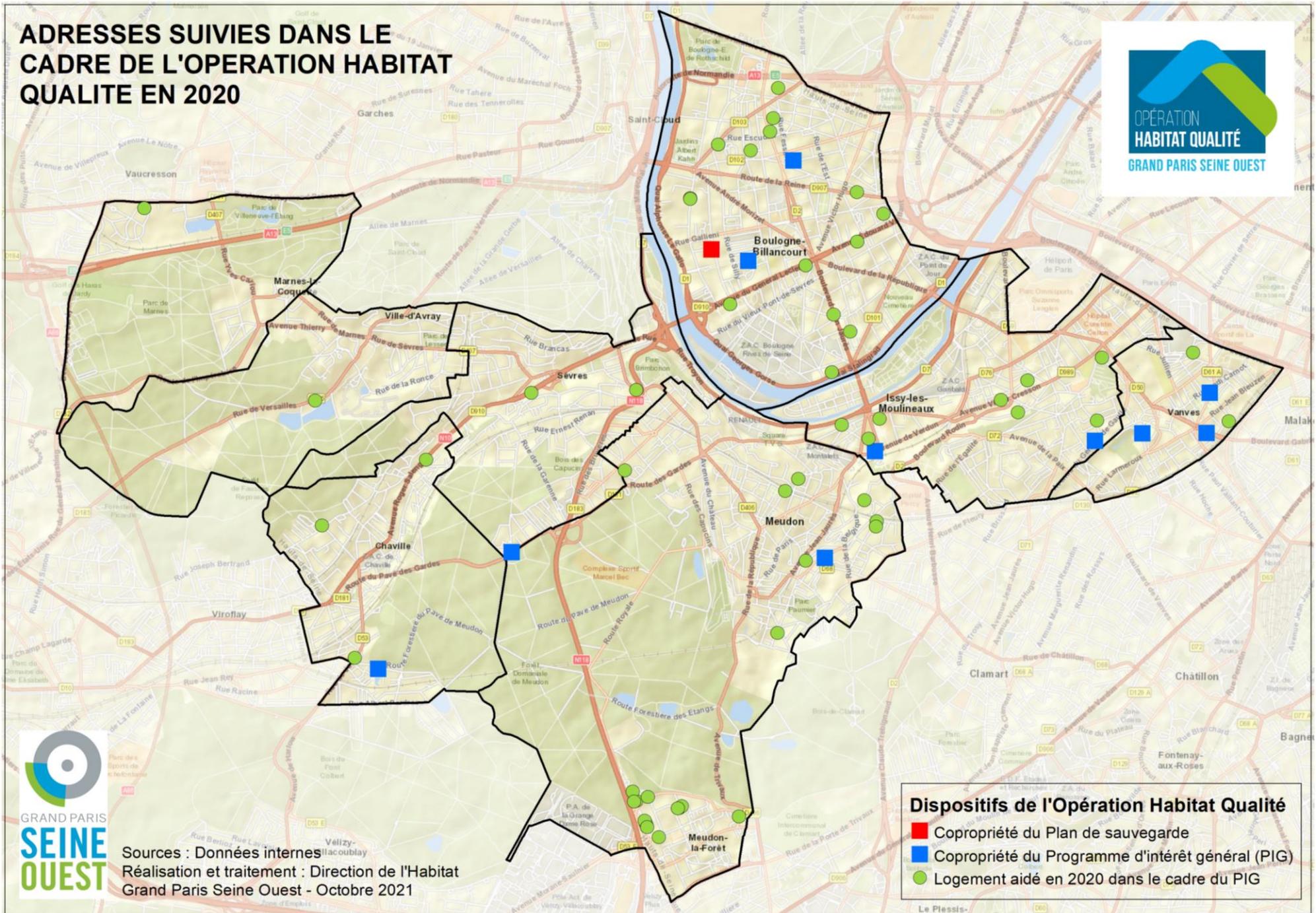
En ce qui concerne les copropriétés, un primo conseil est réalisé par l'ALEC. Une fois que les projets de travaux sont assez mûrs, les copropriétés sont suivies par un conseiller de l'Opération Habitat Qualité afin les accompagner sur les aspects financiers, administratifs et techniques du projet de rénovation énergétique, jusqu'à la livraison des travaux et le versement des aides mobilisées.

Au printemps 2021, une campagne de communication a été lancée pour faire connaître aux habitants du territoire l'existence du guichet baptisé « Seine Ouest Rénov' » via les journaux municipaux et une campagne d'affichage sur l'espace public. GPSO a également relayé l'existence de cet outil sur les réseaux sociaux, sur Youtube (plus de 10 000 vues) et bien évidemment sur son site internet.

0 800 10 10 21

Service & appel gratuits

ADRESSES SUIVIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION HABITAT QUALITE EN 2020



Sources : Données internes
Réalisation et traitement : Direction de l'Habitat
Grand Paris Seine Ouest - Octobre 2021

- Dispositifs de l'Opération Habitat Qualité**
- Copropriété du Plan de sauvegarde
 - Copropriété du Programme d'intérêt général (PIG)
 - Logement aidé en 2020 dans le cadre du PIG

TRAVAUX AIDÉS COPROPRIÉTÉS



Gain énergétique moyen des projets financés : 40 %

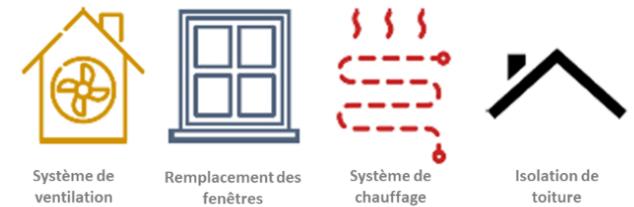
Parmi les copropriétés intégrées à l'OHQ en 2019 et 2020 (10 copropriétés, 846 logements) :

- 3 copropriétés ont chacune lancé un projet de travaux de rénovation globale (159 logements concernés) d'un montant total de 3,5 M€, et ont ainsi bénéficié de 477 000 € d'aides territoriales aux syndicats des copropriétaires ;
- Parallèlement, 51 copropriétaires « modestes » ou « très modestes » ont bénéficié de 39 212 € d'aides de GPSO permettant de diminuer leur quote-part (montant de quote-part moyen : 21 676 €) pour un reste à charge moyen de 7 158 €.

Rénovation énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique

7 propriétaires aux ressources « modestes » ou « très modestes » ont bénéficié de 70 331 € d'aides publiques, dont 5 725 € d'aides de GPSO, pour la réalisation de 94 220 € de travaux, soit un taux d'aide de près de 80% et un reste à charge moyen de 3 413 €.

TRAVAUX AIDÉS LOGEMENTS



Gain énergétique moyen des projets financés : 27 %

Ces travaux aidés, permettant un gain énergétique minimum de 27 %, ont été réalisés à plus de 70 % sur la commune de Meudon, et consistaient majoritairement à installer des fenêtres à double vitrage, à remplacer les volets existants par des volets isolants et remplacer les chaudières.

Sur les 7 projets de rénovation énergétique, 5 sont situés sur la Ville de Meudon, 1 à Marnes-la-Coquette et 1 à Sèvres.

Adaptation des logements au handicap et au vieillissement

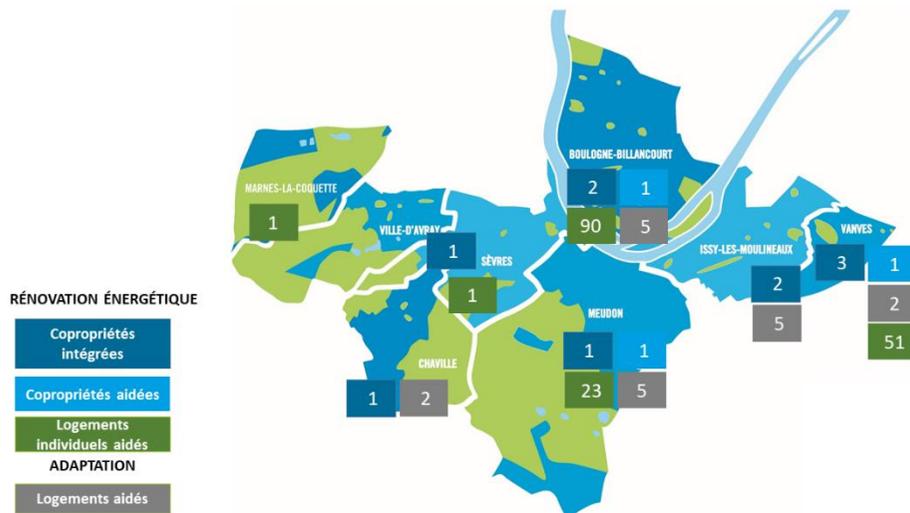
En 2020, 19 ménages ont sollicité l'aide de GPSO, dont 15 ménages aux ressources « modestes » ou « très modestes », pour l'adaptation de leur logement, essentiellement pour des travaux visant la transformation de leur baignoire en douche, ainsi que la pose de barres d'appui. Ainsi, le Bureau de territoire a décidé l'attribution de 33 325 € d'aides pour contribuer à la prise en charge de la réalisation de ces travaux d'un montant global de 153 547 €. Le montant cumulé des aides publiques (GPSO, Département, Anah*, CCAS, notamment) s'élève à 102 946 € soit un taux de couverture moyen d'aides publiques de près de 62 %.

Remise aux normes de logements dégradés et ou indignes

Un dossier relatif à l'amélioration de logements dégradés ou indignes est en cours à Boulogne-Billancourt.

Ce type de projet est très souvent long à mettre en œuvre. En effet, en plus de faire face à des problématiques techniques importantes, les propriétaires occupants doivent également trouver les fonds nécessaires pour mener à bien les travaux. Un travail social est également à prévoir pour ces ménages dans des situations bien souvent complexes.

Répartition des immeubles intégrés à l'OHQ et des logements aidés en 2020



LE PLAN DE SAUVEGARDE

La copropriété du 27 Michelet à Boulogne-Billancourt (48 logements) reste suivie en 2020 dans le cadre d'un Plan de sauvegarde de l'habitat, approuvé par arrêté préfectoral du 6 février 2015. Il s'agit du seul plan de sauvegarde à l'échelle du département des Hauts-de-Seine. Compte tenu de la situation sanitaire qui a complexifié le processus de redressement et retardé la mise en œuvre du programme de travaux, le comité de suivi réuni le 30 novembre 2020 a préconisé une prolongation du plan jusqu'au 15 février 2023 avec pour objectif de pérenniser le bon fonctionnement de la copropriété, de poursuivre l'assainissement de sa situation financière et d'achever les travaux de réhabilitation.

Durant l'année 2020, le Conseil syndical s'est investi et a réalisé un suivi régulier des actions mises en œuvre par le syndic et le budget de la copropriété s'est stabilisé. D'un point de vue technique, Enedis a finalisé les études préalables en prévision de son intervention sur les colonnes. Leur intervention était une condition sine qua non pour le démarrage des travaux. Ainsi, une importante première tranche de travaux est en cours, comprenant un ravalement de façade côté rue, un changement de tous les volets, la reprise des zingueries, de la couverture des bâtiments et de l'ensemble des réseaux hydrauliques et électriques. Enfin, l'accompagnement social s'est poursuivi en vue de l'hébergement des ménages affectés par les travaux de rehaussement de la toiture (deuxième tranche des travaux). Au-delà de l'aspect technique, il a également été observé que le budget annuel de la copropriété se stabilisait.

Dans ce cadre, Grand Paris Seine Ouest prend en charge l'accompagnement renforcé de la copropriété (plus de 186 000 € depuis 2011 soit 18 600 €/an en moyenne, subventionné à hauteur de 50 % par l'Anah). GPSO soutient également financièrement la réalisation des travaux de réhabilitation dans les parties communes et privatives (plus de 193 000 € d'aides délibérées en bureau jusqu'à présent).

Chiffres clés (Filocom 2017)

2 487 logements potentiellement indignes (Filocom 2015).

12 885 ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

13 596 ménages sous le seuil de pauvreté et potentiellement en situation de précarité énergétique : au moins 60 % d'entre eux résident dans le parc privé.

14 % des logements du territoire occupés par des ménages dont « la personne de référence » a plus de 75 ans et à ce titre peuvent nécessiter des besoins d'adaptation.

2) Observer et prévenir les situations de dégradation en copropriété

RAPPEL DU CADRE D'INTERVENTION

Les objectifs du PLH concernés

- S'assurer du bon niveau de confort du parc privé existant
- Améliorer l'habitat privé dégradé

Dans un territoire où les habitants résident majoritairement en copropriété (5 074 copropriétés représentant 76 % des logements), il s'agit de prévenir la formation d'un parc de logements obsolète et vieillissant. Dans ce champ d'intervention, l'action territoriale ne peut se limiter à la seule incitation à la réalisation de travaux pour être efficace. Elle nécessite d'articuler une connaissance fine du parc de logements et de son occupation à la prévention et à la formation des copropriétaires afin de limiter tout processus de dégradation inhérent aux possibles dysfonctionnements liés à l'organisation en copropriété.

LE PROGRAMME D'ACTION DE GPSO

La prévention permet de prendre les difficultés des copropriétés le plus en amont possible. Ce registre d'action se base sur :

- **Une connaissance fine du parc de logements et de l'occupation du parc privé** et de ses problématiques utiles à la définition de dispositifs d'action publique appropriés. Ici, l'intercommunalité a déjà piloté 4 études pré-opérationnelles. En 2020, GPSO s'est doté d'un nouvel outil statistique de repérage des signes de fragilité en copropriété (ORCOP) ;

Bilan des actions 2020

- 10 immeubles (846 logements) accompagnés dans le cadre du PIG au 31/12/2020 dont 7 nouvellement intégrés en 2020 (521 logements)
- 29 programmes de travaux soutenus dans l'ensemble des communes du territoire ayant généré 5,5 M€ de travaux
- 185 ménages aidés
- 557 567 € d'aides territoriales attribuées dont :
 - 80 567 € d'aides individuelles accordées aux particuliers
 - 477 000 € d'aides collectives accordées aux syndicats de copropriétaires
- Plus de 357 000 € dédiés par GPSO à l'ingénierie de l'ensemble des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé



Programme Opérationnel Préventif d'Amélioration des Copropriétés (POPAC)

Le 2 octobre 2020, les élus de Grand Paris Seine Ouest ont délibéré sur la mise en place d'un Programme Opérationnel Préventif d'Amélioration des Copropriétés (POPAC) pour une durée de 3 ans. Elaboré en concertation avec l'Agence nationale de l'habitat, ce dispositif sera lancé le 1er avril 2021 et répondra ainsi à un réel besoin d'intervention et d'accompagnement d'immeubles en proie à des difficultés de fonctionnement et de gestion.

Grand Paris Seine Ouest souhaite ainsi agir durablement pour limiter la formation d'un parc de logements obsolètes et vieillissants. La prévention, la formation et l'accompagnement des copropriétés prévus dans cadre du POPAC devront ainsi permettre d'anticiper l'apparition de difficultés graves nécessitant une intervention lourde des pouvoirs publiques.

Le POPAC porte sur l'ensemble des communes de GPSO.

Les objectifs du dispositif :

- Accompagner 25 à 30 copropriétés présentant des difficultés de gestion et de fonctionnement ;
- Améliorer la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles présentes sur le territoire ;
- Sensibiliser et former les copropriétaires pour accroître leur maîtrise du fonctionnement d'une copropriété (aspects juridiques, technique, social, financier, gouvernance...).

Les volets d'actions :

- Repérage et ciblage des copropriétés présentant des signes de fragilité ;
- Définition d'une stratégie d'intervention à l'échelle de la copropriété avec la réalisation de diagnostics multicritères ;
- Assistance et aide à la résolution des premières difficultés ;
- Sensibilisation et information auprès des copropriétés du territoire.

Les étapes du dispositif

Repérer et cibler les copropriétés potentiellement fragiles

Analyse statistique des indicateurs de fragilité (impayés, vacance, absence de syndic...)
et/ou

Fléchage des adresses par les agents des services techniques des villes

Production de **diagnostics flash** pour connaître le niveau de fragilité de la copropriété et le type de difficultés rencontrées.

*Comité de lancement du dispositif et
Comité de restitution du repérage*

Définir une stratégie d'intervention adaptée aux besoins de la copropriété

Diagnostics multicritères pour approfondir l'analyse des copropriétés non-connues de GPSO
et/ou

Stratégies d'interventions spécifiques pour les copropriétés anciennement intégrées à des dispositifs de GPSO (OPAH, PIG)

Signature d'une **charte d'engagement** pour formaliser l'adhésion des instances de gestion

*Comités d'intégration formalisant le
passage à l'accompagnement*

Accompagner les copropriétés en leur donnant les outils pour résorber leurs difficultés

Suivi des problématiques identifiées sur différents volets (technique, financier, gestion...)

Formations généralistes et ateliers thématiques pour sensibiliser et informer les copropriétés (*ouvert à toutes les copropriétés du territoire*)

- **La prévention et la formation des copropriétaires** afin de limiter tout processus de dégradation lié aux possibles dysfonctionnements de l'organisation de la copropriété. A cette fin GPSO prépare la mise en œuvre d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (Popac) en 2021 à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'un dispositif destiné aux copropriétés fragilisées par des difficultés techniques ou de gestion (voir encadré). Le financement du Popac est assuré à hauteur de 50 % par l'Anah pendant 3 ans.

3) Améliorer les logements du parc locatif social

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH : PRÉVENIR TOUT PHÉNOMÈNE DE DÉGRADATION

GPSO compte 31 114 logements sociaux (SRU 2020), soit 20,52 % du parc des résidences principales. Le parc social est globalement en bon état de confort. Il est plus récent que le parc de logements privés du territoire, avec 47 % du parc social construit à partir de 1975, contre 34 % dans le parc privé (Données Filocom 2017).

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

LES RÉHABILITATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

En 2020, GPSO a accompagné la rénovation de 4 résidences comptant 242 logements sociaux au total en garantissant les prêts des bailleurs contractés auprès de la Banque des Territoires à hauteur de 4 511 532 € d'une part et en accordant 250 000 € de subvention d'autre part.

2/2BIS-4/4BIS, RUE MARCEL SEMBAT A ISSY-LES-MOULINEAUX – 80 LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS

La résidence Ferdinand Buisson appartenant à Seine Ouest Habitat et Patrimoine est composée de 80 logements sociaux répartis sur 5 niveaux. Les travaux de rénovation ont démarré en janvier 2020 et portent sur l'amélioration des systèmes de chauffage, de ventilation ainsi que l'ECS collective (étiquette de départ D). Des travaux de gros entretien sont également conduits dans les parties communes de l'immeuble, avec la création de 4 ascenseurs (un ascenseur par hall). Enfin, dans les parties privatives, des travaux de réfection d'électricité et de plomberie ont lieu.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est de 4 813 249 € TTC, soit 60 200 € par logement.

16, AVENUE VICTOR HUGO A VANVES – 125 LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS

Le bâtiment situé à proximité immédiate du Lycée Michelet a été construit en 1929 et comporte de nombreux éléments d'architecturaux remarquables. Les 125 logements sociaux, répartis en 7 cages d'escalier, ont été acquis en 1990 par le bailleur Immobilière 3F et sont assimilés à la catégorie PLUS.

Ce programme de rénovation d'ampleur comprend notamment :

- Une intervention sur le clos et couvert : ravalement des façades avec restauration des éléments architecturaux remarquables, mise aux normes des garde-corps, remplacement de l'isolation et de l'étanchéité des terrasses...
- Des rénovations en parties communes : rénovation des halls et des paliers, création de halls secondaires, isolation du plafond des caves, remplacement de la chaufferie collective...
- Des rénovations en parties privatives : rénovation des cuisines, et sanitaires, mise en conformité de l'installation électrique des logements, remplacement des portes palières...
- Un réaménagement des espaces extérieurs : réaménagement des cours sur la rue Lamartine, rénovation de l'accès sur la rue Sadi Carnot et sur l'allée Léopoldine, rénovation de la clôture, rénovation de l'ancien pavillon du gardien pour transformation en local vélo et local collectif.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève ainsi à 5 271 190 € TTC soit 42 170 € par logement.

4 AVENUE DES TRIVAUX A MEUDON – 27 LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS

La réhabilitation de la résidence « Orangerie » était inscrite à la programmation des réhabilitations dans le plan stratégique du patrimoine (PSP) du bailleur Seine Ouest Habitat et Patrimoine pour la période 2018-2022. En effet, le diagnostic de performance énergétique de la résidence était défavorable (noté E) et le diagnostic gaz à effet de serre mauvais (noté F). Réceptionnés en décembre 2020, les travaux de rénovation thermique réalisés permettront d'éviter une trop grande déperdition de chaleur par le toit et par le sous-sol.

Le coût du projet s'est établi à 516 454 € TTC, soit 19 217 € par logement.

23 ALLEE DE LA BRASSERIE A ISSY-LES-MOULINEAUX – 10 LOGEMENTS SOCIAUX RÉHABILITÉS

La résidence Brasserie, composée de 10 logements sociaux appartient au bailleur Seine Ouest Habitat et Patrimoine.

La résidence a été entièrement rénovée (fin des travaux en décembre 2019), permettant une amélioration énergétique notable grâce aux travaux réalisés : isolation

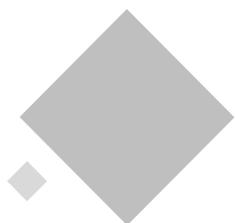
extérieure, remplacement des fenêtres et persiennes, création d'une VMC, isolation planchers hauts des caves, réfection complète de la toiture, remplacement des portes palières, des chaudières, mise en place de robinets thermostatiques...

A ces travaux de rénovation énergétique se sont ajoutés la réfection complète des sanitaires, la remise en état des parties communes (murs et sols), la création d'un local vide-ordure via la création d'un auvent, et la mise en conformité électrique des parties communes.

Le montant de l'opération s'est élevé à 620 566 € TTC, soit environ 62 057 € par logement.

Bilan des actions 2020

4 résidences comptant 242 logements réhabilités avec le concours de GPSO



LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE EN 2020

	Boulogne-Billancourt	Chaville	Issy-les-Moulineaux	Marnes-la-Coquette	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville-d'Avray	Grand Paris Seine Ouest
Population totale au 1er janvier 2018 (Insee)	122 577	21 012	68 980	1 854	46 430	23 638	27 744	11 345	323 580
Nombre de logements en 2017 (Filocom) <i>*hors meublés soumis à la TP</i>	68 542	10 361	37 066	727*	21 676	10 816	14 651	5 134*	168 987
Prix au m ² médian d'un appartement ancien en accession en 2020 (BIEN)	9 000 € / m ²	5 280 € / m ²	8 100 € / m ²	/	6 090 € / m ²	5 930 € / m ²	6 790 € / m ²	5 490 € / m ²	7 840 € / m ²
Prix au m ² médian d'un appartement neuf en accession en 2020 (BIEN)	11 750 € / m ²	6 930 € / m ²	9 450 € / m ²	/	6 050 € / m ²	7 500 € / m ²	8 340 € / m ²	7 910 € / m ²	8 520 € / m ²
Niveau des loyers de marché en 2019 (Clameur)	25 € / m ²	21 € / m ²	23 € / m ²	/	20 € / m ²	19 € / m ²	22 € / m ²	17 € / m ²	23 € / m ²
Nombre de logements neufs mis en chantier en 2020	239	46	476	1	467	117	173	87	1 606
Nombre de logements sociaux agréés en 2020	79	0	0	0	217	26	12	33	367
Pourcentage SRU 2020	14,72%	25,24%	24,29%	21,45%	26,48%	25,51%	24,39%	12,40%	20,52%
Nombre de logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU en 2020	8 923	2 375	7 985	142	5 349	2 519	3 222	599	31 114
Nombre de résidences principales décomptées à l'inventaire SRU en 2020	60 606	9 408	32 870	662	20 202	9 873	13 210	4 832	151 663



FICHES PAR VILLE



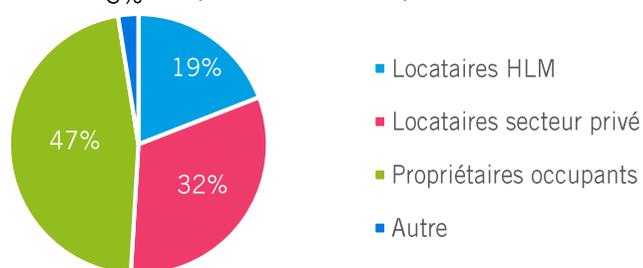
Grand Paris Seine Ouest

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 323 580 habitants (Insee)

Nombre de logements : 168 987 dont 88 % de résidences principales, 7 % de logements vacants, 5 % de résidences secondaires et 1 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 1 606 logements dont 1 280 logements privés et 326 logements sociaux (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

4 837 appartements anciens (- 11 % par rapport à 2019), 712 appartements neufs et 399 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 7 840 € / m² (+ 6 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 8 520 € / m² (+ 5 % par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

23,3 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 248 habitants et 31 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 557 567 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 10 copropriétés (846 lgts) accompagnées dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes dont 7 nouveaux immeubles (521 lgts) intégrés en 2020.

- En 2020, GPSO a attribué des subventions à :

- 3 syndicats des copropriétaires et 51 ménages pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété.
- 7 ménages modestes pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur logement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 521 937 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

ADAPTION DU LOGEMENT

- 19 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 14 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge par GPSO.

- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 35 630 € d'aides (dont 2065 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

- 1 immeuble accompagné (48 lgts) dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde.
- 1 logement accompagné dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 160
- Nombre d'autorisations temporaires de changement d'usage de logement délivrées en 2020 : 5

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 18 233 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 31 114

Pourcentage SRU : 20,52 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 2 485

AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

Logements locatifs sociaux agréés en 2020 sur le territoire : 367



RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	11 structures	293 places
Foyer à destination des personnes handicapées	19 structures	466 places
Résidence étudiante	8 structures	755 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	19 structures	1 306 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	16 structures	858 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	13 structures	943 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants	5 structures	831 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

Résidence étudiante privée avec services	15 structures	1 989 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	12 structures	1 125 places



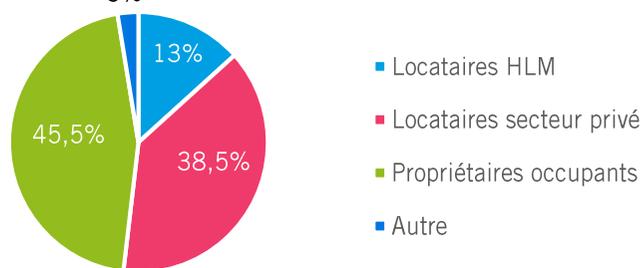
Boulogne-Billancourt

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 122 577 habitants (Insee)

Nombre de logements : 68 542 dont 86 % de résidences principales, 6 % de logements vacants, 7 % de résidences secondaires et 1 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 239 logements dont 161 logements privés et 78 logements sociaux (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

2 237 appartements anciens (- 9 % par rapport à 2019), 34 appartements neufs et 46 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 9 000 € / m² (+ 6 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 11 750 € / m² (+ 11 % par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

24,8 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 87 habitants et 8 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 281 325 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 2 copropriétés (123 lgts) accompagnées dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes toutes 2 intégrées en 2020.
- En 2020, GPSO a attribué des subventions à 1 syndicat des copropriétaires et 6 ménages pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété.
- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 273 597 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

ADAPATION DU LOGEMENT

- 5 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 2 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge.

Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 7 728 € d'aides (dont 340 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

- 1 immeuble accompagné (48 lgts) dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde.
- 1 logement accompagné dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 78

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 7 386 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 8 923

Pourcentage SRU : 14,72 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 717

AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 79 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 51 place des Ailes : 15 logements (5 PLAI et 10 PLUS)
- 131 rue de Silly : 25 logements (25 PLUS)
- 29 rue Louis Pasteur : 5 logements (1 PLAI, 3 PLUS et 1 PLS)
- 19 rue Béranger : 1 logement (1 PLAI)
- 122-128 rue d'Aguesseau : 33 logements (10 PLAI et 23 PLUS)



RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	3 structures	188 places
Foyer à destination des personnes handicapées	6 structures	178 places
Résidence étudiante	3 structures	420 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	6 structures	391 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	3 structures	121 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	4 structures	167 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants	4 structures	739 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

Résidence étudiante privée avec services	4 structures	578 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	283 places

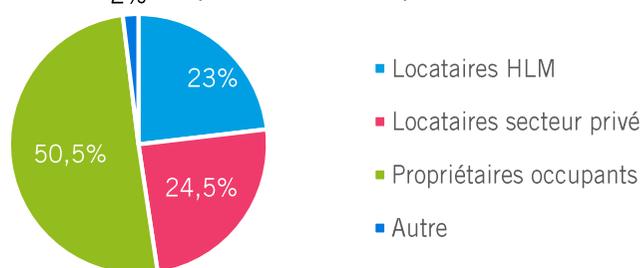
Chaville

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 21 012 habitants (Insee)

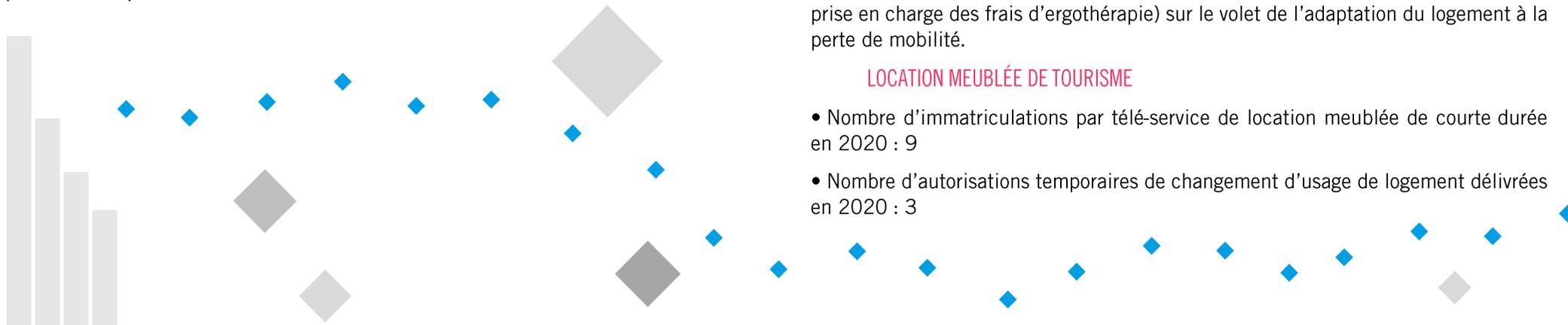
Nombre de logements : 10 361 dont 88 % de résidences principales, 9 % de logements vacants, 2 % de résidences secondaires et 0,2 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 46 logements privés (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

204 appartements anciens (- 32 % par rapport à 2019), 62 appartements neufs et 57 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 5 280 € / m² (+ 4 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 6 930 € / m² (stable par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

21,3 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 7 habitants et 2 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 2 567 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 1 copropriété (55 lgts) accompagnée dans ses projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes.

ADAPATION DU LOGEMENT

- 2 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 2 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge.

Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 2 567 € d'aides (dont 230 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 9
- Nombre d'autorisations temporaires de changement d'usage de logement délivrées en 2020 : 3

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 892 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 2 375

Pourcentage SRU : 25,24 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 175

RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

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

RÉSIDENCES PRIVÉES

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



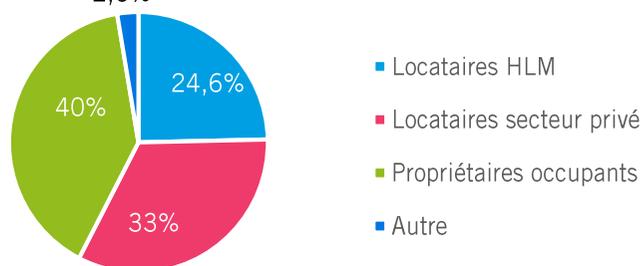
Issy-les-Moulineaux

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 68 980 habitants (Insee)

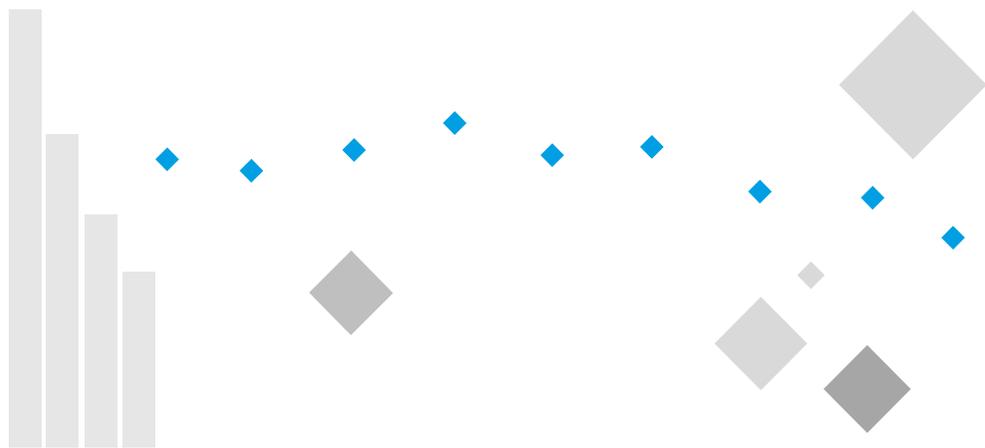
Nombre de logements : 37 066 dont 87 % de résidences principales, 7 % de logements vacants, 5 % de résidences secondaires et 1 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 476 logements dont 452 logements privés et 24 logements sociaux (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

839 appartements anciens (- 18 % par rapport à 2019), 275 appartements neufs et 50 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 8 100 € / m² (+ 6 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 9 450 euros / m² (+ 1 % par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

23,3 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 30 habitants et 8 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 10 949 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 2 copropriétés (170 lgts) accompagnées dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes, toutes 2 intégrées en 2020.

ADAPATION DU LOGEMENT

- 5 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 5 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge

Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 10 949 € d'aides (dont 795 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 46

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 5 250 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 7 985

Pourcentage SRU : 24,29 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 539

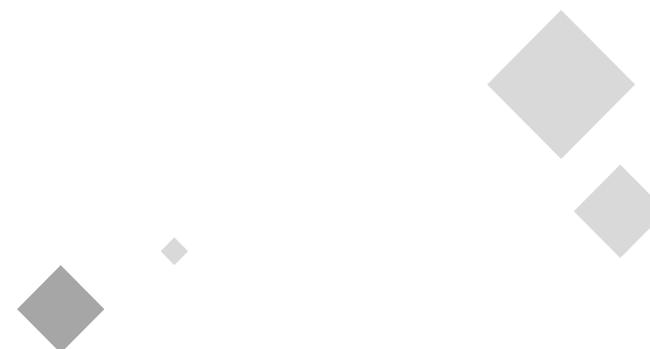
RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	3 structures	48 places
Foyer à destination des personnes handicapées	1 structures	30 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	4 structures	345 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	6 structures	418 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	3 structures	265 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

Résidence étudiante privée avec services	6 structures	658 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structures	88 places



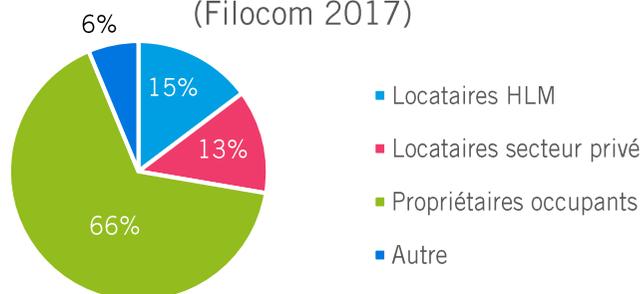
Marnes-la-Coquette

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 1 854 habitants (Insee)

Nombre de logements (hors meublés, du fait du secret statistique) : 727 dont 87 % de résidences principales, 9 % de logements vacants et 3 % de résidences secondaires (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales (Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 1 logements privé (données Ville)

PARC PRIVÉ

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 1 habitant ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 637 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- En 2020, GPSO a attribué une subvention à 1 ménage modeste pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de son logement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.
- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 637 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 51 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 142

Pourcentage SRU : 21,45 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 22

RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Foyer à destination des personnes handicapées	1 structures	35 places
---	--------------	-----------



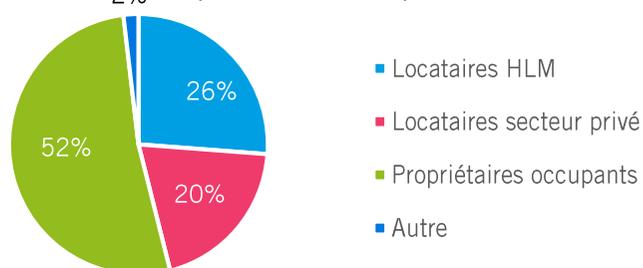
Meudon

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 46 430 habitants (Insee)

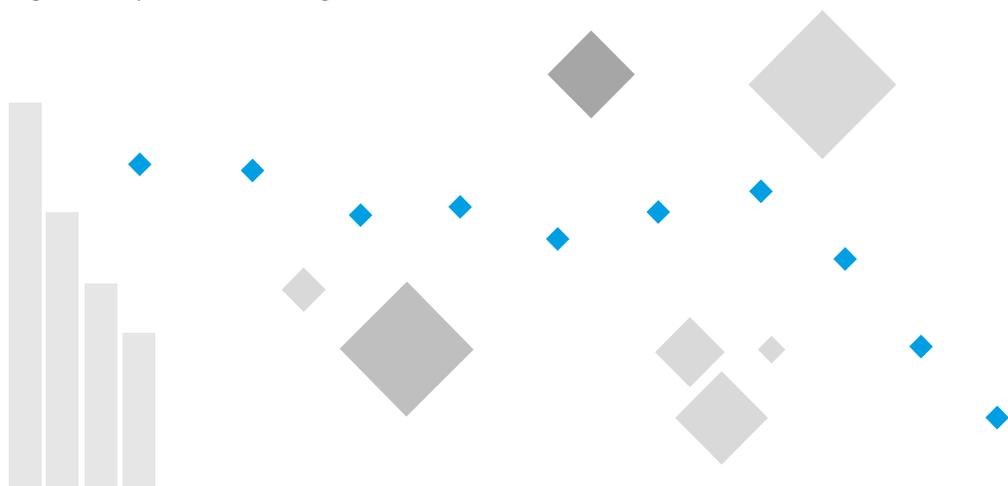
Nombre de logements : 21 676 dont 91 % de résidences principales, 7 % de logements vacants, 2 % de résidences secondaires et 0 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 467 logements dont 365 logements privés et 102 logements sociaux (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

606 appartements anciens (- 15 % par rapport à 2019), 123 appartements neufs et 89 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 6 090 € / m² (+ 16 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 6 050 € / m² (+ 2 % par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

19,8 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 31 habitants et 2 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 67 827 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 1 copropriété (18 lgts) accompagnée dans ses projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes.

- En 2020, GPSO a attribué des subventions à :

- 1 syndicat des copropriétaires et 1 ménage pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété.
- 5 ménages modestes pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de leur logement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 59 088 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

ADAPATION DU LOGEMENT

- 5 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 3 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge

Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 8 739 € d'aides (dont 460 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 19

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 1 968 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 5 349

Pourcentage SRU : 26,48 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 584

AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 217 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 3 avenue Henri Dalsème : 30 logements (30 PLS)
- Pointe de Trivaux 2 : 102 logements (25 PLAI, 46 PLUS et 31 PLS)
- 1 avenue de Villacoublay : 22 logements (22 PLS)
- 83 rue de la République : 63 logements (63 PLAI)



RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	2 structures	14 places
Foyer à destination des personnes handicapées	5 structures	104 places
Résidence étudiante	2 structures	191 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	240 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	3 structures	128 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	2 structures	137 places
Résidence sociale ou foyer à destination des travailleurs migrants	1 structures	92 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

Résidence étudiante privée avec services	1 structures	58 places
Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	333 places

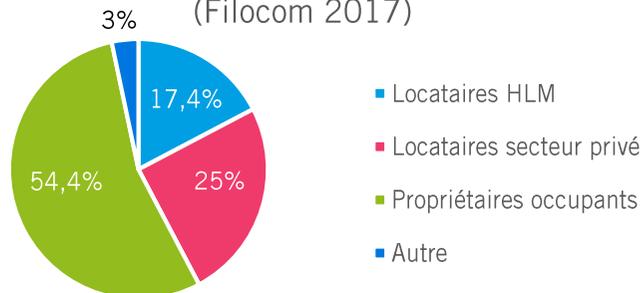
Sèvres

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 23 638 habitants (Insee)

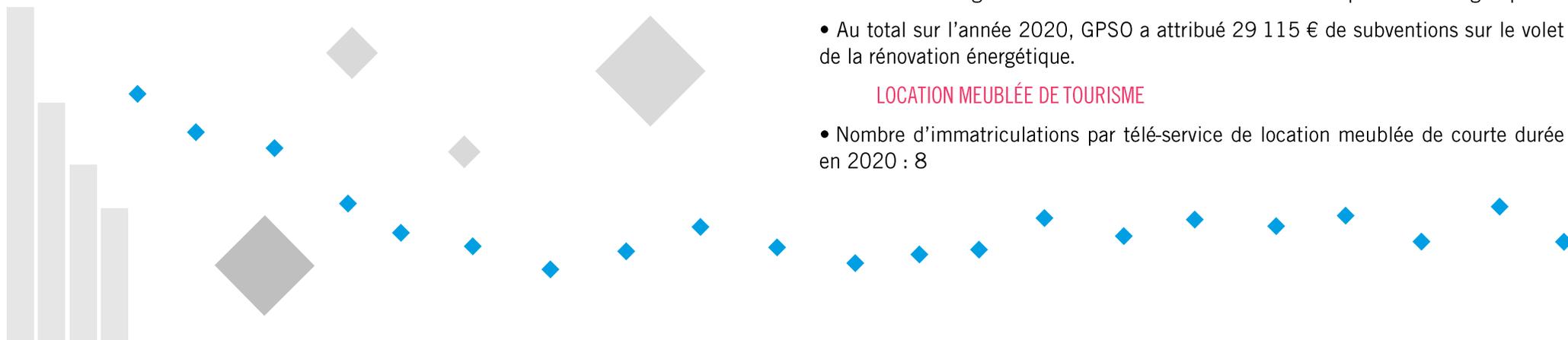
Nombre de logements : 10 816 dont 91 % de résidences principales, 7 % de logements vacants, 2 % de résidences secondaires et 0,4 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 117 logements dont 2 logements privés et 115 logements sociaux (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

304 appartements anciens (- 5 % par rapport à 2019), 27 appartements neufs et 91 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 5 930 € / m² (+ 8 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 7 500 € / m² (stable par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

19,4 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 18 habitants et 3 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 29 115 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 1 copropriété (252 lgts) accompagnée dans ses projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes.

- En 2020, GPSO a attribué des subventions à :

- 35 ménages pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété.
- 1 ménage modeste pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique de son logement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 29 115 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'immatriculations par télé-service de location meublée de courte durée en 2020 : 8

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 1 022 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 2 519

Pourcentage SRU : 25,51 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 262

AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 26 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 39 rue Massenet : 24 logements (24 PLAI)
- 24 avenue de la Division Leclerc : 2 logements (2 PLAI)



RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	1 structures	16 places
Foyer à destination des personnes handicapées	1 structures	22 places
Résidence étudiante	1 structures	44 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	3 structures	216 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	2 structures	161 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	1 structures	27 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

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

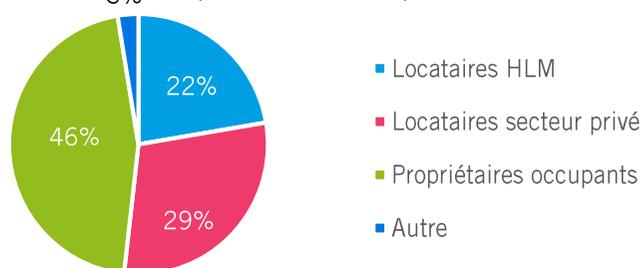
Vanves

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 27 744 habitants (Insee)

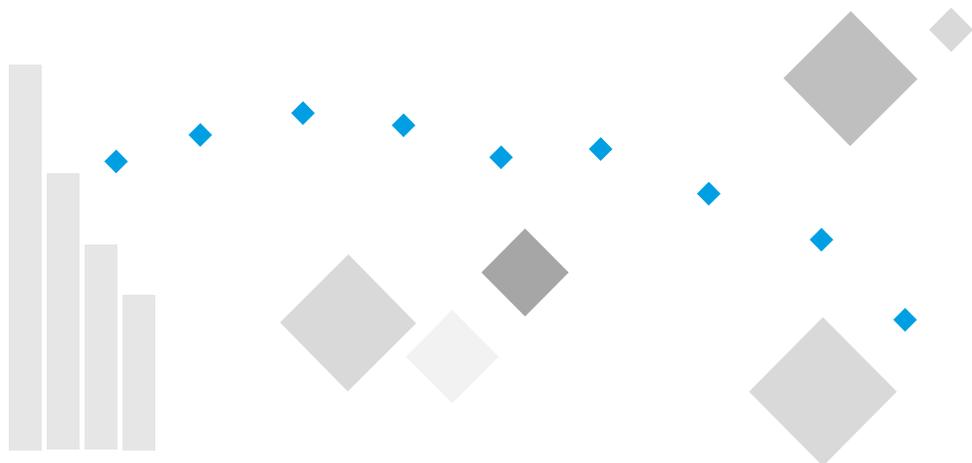
Nombre de logements : 14 651 dont 88 % de résidences principales, 6 % de logements vacants, 4 % de résidences secondaires et 1 % de meublés (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 173 logements privés (données Ville)



PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

444 appartements anciens (- 2 % par rapport à 2019), 142 appartements neufs et 18 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 6 790 € / m² (+ 6 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 8 340 € / m² (stable par rapport à 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

21,8 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 71 habitants et 8 copropriétés ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

Le montant total des aides attribuées par GPSO en 2020 s'est élevé à 165 147 €.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

- Depuis le lancement de l'Opération Habitat Qualité, 3 copropriétés (228 lgts) accompagnées dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique globale en parties communes tous intégrés en 2020.
- En 2020, GPSO a attribué des subventions à 1 syndicat des copropriétaires et 9 ménages pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique en copropriété.
- Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 159 500 € de subventions sur le volet de la rénovation énergétique.

ADAPTION DU LOGEMENT

- 2 ménages seniors et/ou handicapés ont bénéficié d'aides GPSO pour la réalisation de travaux d'adaptation dans leur logement. 2 visites d'ergothérapie ont été également prises en charge

Au total sur l'année 2020, GPSO a attribué 5 647 € d'aides (dont 480 € liés à la prise en charge des frais d'ergothérapie) sur le volet de l'adaptation du logement à la perte de mobilité.

LOCATION MEUBLÉE DE TOURISME

- Nombre d'autorisations temporaires de changement d'usage de logement délivrées en 2020 : 2

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 1 354 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 3 222

Pourcentage SRU : 24,39 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 69

AGRÈMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 12 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire au 25 rue René Coche (12 PLS)



RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	1 structures	15 places
Foyer à destination des personnes handicapées	1 structures	27 places
Résidence étudiante	1 structures	60 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	2 structures	83 places
Résidence sociale ou foyer à destination des jeunes travailleurs	1 structures	67 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

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

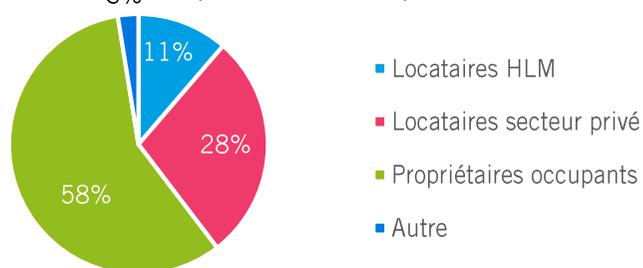
Ville-d'Avray

CARTE D'IDENTITÉ

Population totale au 1^{er} janvier 2018 : 11 345 habitants (Insee)

Nombre de logements (hors meublés, du fait du secret statistique) : 5 134 dont 90 % de résidences principales, 8 % de logements vacants et 3 % de résidences secondaires (Filocom 2017)

Statut d'occupation des résidences principales
(Filocom 2017)



CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2020 : 87 logements dont 80 logements privés et 7 logements sociaux (données Ville)

PARC PRIVÉ

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER (SOURCE : CHAMBRE DES NOTAIRES, BASE BIEN 2020)

NOMBRE DE VENTES

197 appartements anciens (+ 16 % par rapport 2019), 50 appartements neufs et 30 maisons anciennes

PRIX MÉDIAN DE L'ACCESSION

- pour un appartement ancien : 5 490 € / m² (+ 10 % par rapport à 2019)
- pour un appartement neuf : 7 910 € / m² (secret statistique en 2019)

PRIX LOCATIF MOYEN

17,3 € / m² en 2019 (Données CLAMEUR)

AMÉLIORATION DE L'HABITAT (BILAN D'ACTIVITÉ 2020)

- 3 habitants ayant sollicité les conseillers Habitat Qualité pour des travaux d'amélioration.

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de demandeurs de logement au 31 décembre 2020 : 310 (source : SNE)

DESCRIPTION DU PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 : 599

Pourcentage SRU : 12,40 %

Logements locatifs sociaux agréés avant 2020 en cours de livraisons et/ou de conventionnements : 117

AGRÉMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2020

En 2020, 33 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

- 107-109 rue de Versailles : 11 logements (4 PLAI, 4 PLUS et 3 PLS)
- Domaine de la Ronce : 15 logements (15 PLS)
- 45 rue de Sèvres : 7 logements (2 PLAI et 5 PLUS)

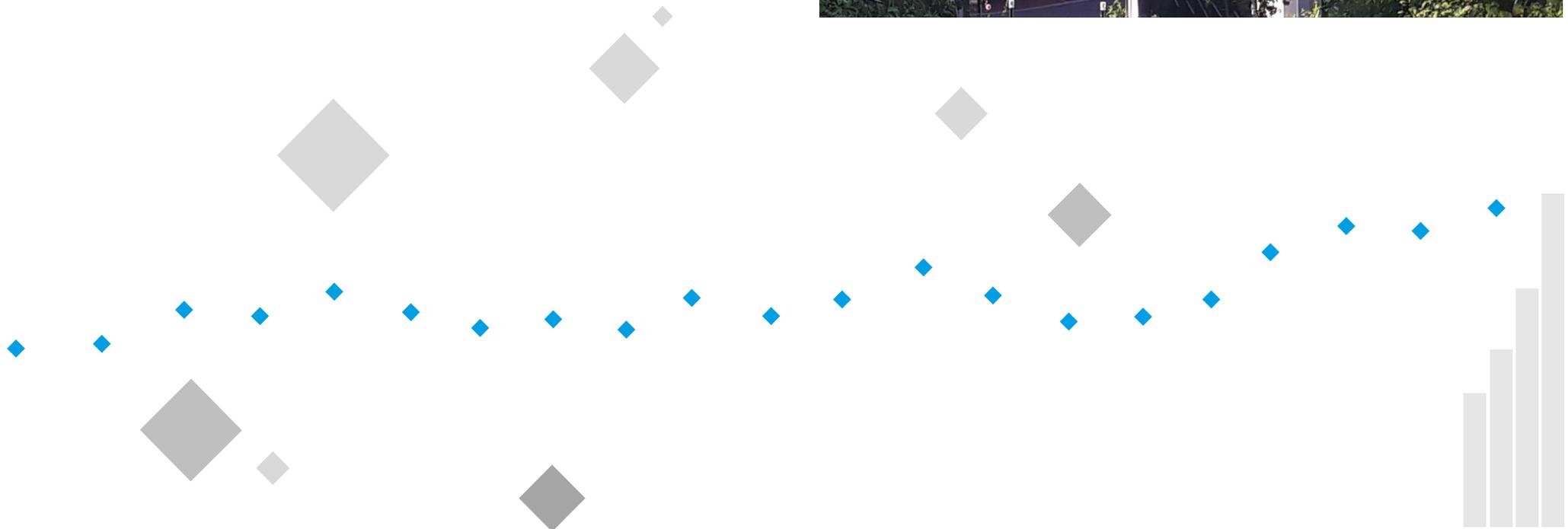
RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

RÉSIDENCES SOCIALES

Centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre de stabilisation	1 structures	12 places
Résidence étudiante	1 structures	40 places
Résidence pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structures	31 places
Résidence sociale, maison relais, pension de famille	2 structures	30 places

RÉSIDENCES PRIVÉES

Résidence privée pour personnes âgées : EHPAD, résidence ou foyer-logement	1 structures	47 places
--	--------------	-----------



LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2020

2 rue de Solférino BOULOGNE-BILLANCOURT (CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE)

Bailleur : Coallia

Nombre de logements : 2 PLAI



25 rue Georges Sorel BOULOGNE-BILLANCOURT (LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Immobilière 3F

Opération : acquisition-amélioration

Nombre de logements : 17 logements
(6 PLAI, 8 PLUS et 3 PLS)

Typologie : 1 T1, 7 T2, 6 T3 et 3 T4



203-205 rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Immobilière 3F

Opération : acquisition-amélioration

Nombre de logements : 14 logements
(3 PLAI, 5 PLUS et 6 PLS)

Typologie : 4 T1, 4 T2 et 6 T3



111 bis-113 rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Immobilière 3F

Opération : construction neuve en
maîtrise d'ouvrage directe

Nombre de logements : 13 PLUS

Typologie : 1 T1, 6 T2, 4 T3, 1 T4
et 1 T5



55 avenue Edouard Vaillant BOULOGNE-BILLANCOURT
(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Résidences le
Logement des Fonctionnaires
Opération : construction neuve
Nombre de logements : 4 PLAI
Typologie : 2 T1 et 2 T2

1610 avenue Roger Salengro CHAVILLE
(LOGEMENTS FAMILIAUX)



Bailleur : SEQENS
Opération : construction neuve
Nombre de logements : 25 logements
(5 PLAI, 12 PLUS, 8 PLS)
Typologie : 6 T1, 4 T2, 12 T3 et 3 T4

28 rue Anatole France CHAVILLE

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Seine-Ouest Habitat
Opération : acquisition-amélioration
Nombre de logements : 3 PLAI
Typologie : 3 T2



3-5 rue de la Fontaine Henri IV CHAVILLE
(CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE)

Bailleur : Fondation Armée du Salut
Nombre de logements : 3 PLAI

6-8 rue du Pavé des Gardes CHAVILLE
(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : SNL-Prologues
Opération : acquisition-amélioration
Nombre de logements : 1 PLAI
Typologie : 1 T3

50 rue Séverine ISSY-LES-MOULINEAUX
(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Seine-Ouest Habitat
Opération : construction neuve en VEFA
Nombre de logements : 48 logements
(10 PLAI, 24 PLUS et 14 PLS)
Typologie : 3 T1, 14 T2, 14 T3, 14 T4 et 3 T5



38 rue Jules Guesde ISSY-LES-MOULINEAUX
(LOGEMENTS FAMILIAUX)



Bailleur : Seine-Ouest Habitat
Opération : acquisition-amélioration
Nombre de logements : 6 PLAI
Typologie : 3 T1 et 3 T2

19 rue Tolstoï ISSY-LES-MOULINEAUX
(LOGEMENTS FAMILIAUX)



Bailleur : SEQENS
Opération : construction neuve en VEFA ULS
Nombre de logements : 16 PLS
Typologie : 16 T3

52 allée de la Forêt MEUDON

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : SNL-Prologues
Opération : acquisition-amélioration
Nombre de logements : 1 PLUS
Typologie : 1 T3

10 route du Pavé des Gardes SÈVRES

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

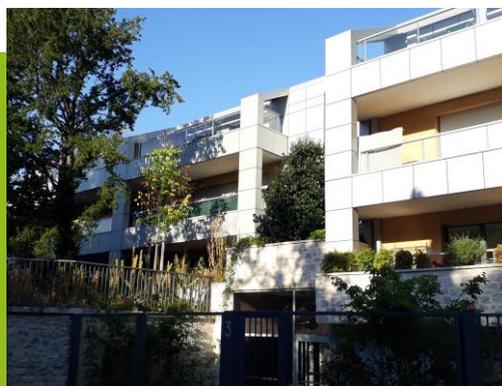
Bailleur : Immobilière 3F
Opération : construction neuve en VEFA
Nombre de logements : 10 logements
(3 PLAI, 4 PLUS et 3 PLS)
Typologie : 5 T2, 4 T3 et 1 T4



3 rue des Fontaines SÈVRES

(LOGEMENTS FAMILIAUX)

Bailleur : Hauts-de-Seine Habitat
Opération : construction neuve en VEFA ULS
Nombre de logements : 7 PLS
Typologie : 3 T1, 3 T2 et 1 T3



11 rue Diderot SÈVRES

(RÉSIDENCE SOCIALE)

Bailleur : Adoma
Opération : résidentialisation et construction neuve
Nombre de logements : 61 PLAI
Typologie : 61 T1



5-7 rue du Chevalier de la Barre VANVES et ISSY-LES-MOULINEAUX (RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ET JEUNES ACTIFS)

Bailleur : Toit et Joie

Opération : construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe

Nombre de logements : 127 logements
(20 PLAI et 92 PLUS à Vanves, 15 PLAI à Issy-les-Moulineaux)

Typologie : 101 T1 et 26 T2



GLOSSAIRE

Action logement (1% logement)

La vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi.
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat.

Agence nationale de l'habitat (Anah)

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

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

copropriétés dites « fragiles ». Depuis le 1^{er} janvier 2021, pour massifier la rénovation énergétique, l'Anah ouvre ces aides à l'ensemble des propriétaires.

Agrément

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

Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU)

Structure d'hébergement permettant une mise à l'abri immédiate et offrant des prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et une orientation vers un professionnel ou une structure susceptible d'apporter à la personne l'aide justifiée par son état. Il s'agit d'un accueil inconditionnel, c'est-à-dire notamment sans condition de régularité de séjour. La durée de prise en charge est indéterminée (principe de continuité) : toute personne accueillie doit pouvoir y demeurer dès lors qu'elle le souhaite jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée

Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

Créés en 1974, les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Il s'agit notamment de victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortant de prison.

Centre d'Hébergement et de Stabilisation (CHS)

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

Convention d'utilité sociale (CUS)

Depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MOLLE »), les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) sont tenus de conclure avec l'État une convention d'utilité sociale (CUS). D'une

durée de 6 ans, la CUS traduit les choix stratégiques du bailleur social et définit notamment sa politique patrimoniale et d'investissement (objectif de production, de réhabilitation, vente...), sa politique sociale (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion), sa politique en matière de qualité du service rendu aux locataires et ses engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale. Pour chacun des aspects de la politique de l'organisme d'HLM, le document comporte un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'actions.

Le décret du 26 juillet 2019 apporte des ajustements réglementaires aux modalités d'élaboration et de suivi des CUS suite à la loi Elan. Deviennent obligatoires : le plan de mise en vente, l'engagement d'un partenariat avec le SIAO et les associations agréées pour l'accompagnement des ménages DALO, la transmission annuelle d'indicateurs relatifs à la rénovation énergétique et la réhabilitation.

DALO (Droit au Logement Opposable)

Le droit au logement opposable est instauré par la loi du 5 mars 2007. Il vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Le Dalo est un droit. Ce n'est pas un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement. C'est un recours quand les autres dispositifs légaux n'ont pas permis aux personnes d'accéder ou de se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à leurs besoins. Toute personne éligible doit pouvoir se saisir de ce droit.

Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendante (EHPAD)

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, anciennement dénommés *maisons de retraite*, sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes. Pour être accueilli en Éhpad, il faut avoir au moins 60 ans et avoir besoin de soins et d'aide quotidiens pour effectuer les actes de la vie courante.

Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)

Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) ou *Habitat jeunes* est une résidence qui héberge des jeunes de 16 ans à 30 ans maximum. Le jeune peut être salarié, stagiaire, apprenti, étudiant ou en recherche d'emploi. Le résident signe un contrat d'occupation avec le gestionnaire du foyer. La durée de l'hébergement est de quelques mois à maximum 2 ans.

Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)

Le foyer de travailleurs migrants (FTM) est un établissement qui héberge des travailleurs d'origine étrangère. Cet établissement propose des chambres individuelles ou collectives et des espaces communs. La demande d'accueil se fait directement auprès de l'établissement de son choix. Le résident signe un contrat d'occupation avec le gestionnaire du foyer. La durée de l'hébergement n'est pas limitée dans le temps.

Résidence autonomie (ex-logement-foyer pour personnes âgées)

Les résidences autonomie sont conçues pour accueillir dans un logement des personnes âgées majoritairement autonomes qui ne peuvent plus ou n'ont plus l'envie de vivre chez elles (à cause d'une baisse de revenus, de difficultés d'accès aux commerces, d'un sentiment d'isolement...).

Les résidences autonomie sont composées d'appartements privés et d'espaces communs partagés par les résidents (salle d'animation, salle de restaurant...).

Les résidences autonomie ne sont pas, en principe, destinées à recevoir des personnes qui ont besoin de soins médicaux importants ou d'une assistance importante dans les actes de la vie quotidienne.

Les critères d'admission sont les suivants :

- avoir un niveau de perte d'autonomie évalué en GIR 5 ou 6,
- avoir plus de 60 ans.

Les logements sociaux

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

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

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

- Les logements sociaux de catégorie PLS s'adressent aux ménages dont les revenus sont compris entre 100% et 130% des plafonds PLUS.

A titre de repère les différents plafonds de ressources pour une personne seule et un couple s'élèvent aux montants suivants au 1er janvier 2020 :

Plafonds de ressources	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	13 207 €	24 006 €	31 208 €
Couple	21 527 €	35 877 €	46 640 €

Les logements intermédiaires de catégorie PLI

Le loyer maximum des logements de catégorie de financement PLI sortis de terre à partir de 2015 s'élève à 17,17 € (décret du 30 septembre 2014 puis révisions annuelles). Les plafonds de ressources pour ces logements s'élèvent à 38 465 € pour une personne seule et à 57 489 € pour un couple au 1er janvier 2020. Les plafonds de ressources applicables aux ménages souhaitant accéder aux logements intermédiaires sortis de terre avant 2015 ont des valeurs différentes.

Maison relais / Pension de Famille

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

Les pensions de famille sont une étape pour se poser dans un logement autonome chaleureux, pour (ré)apprendre à habiter ou cohabiter. Les pensions de famille associent logements privés et parties communes ainsi que l'accompagnement par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable.

Ménages du premier quartile

Les ménages du premier quartile de revenus sont les demandeurs les plus modestes dont le revenu, par unité de consommation, est inférieur à un seuil déterminé par EPCI (au niveau régional pour l'Île-de-France). Ce seuil correspond au niveau de

ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social. Chaque année, le ministère publie un arrêté fixant le seuil du premier quartile par EPCI concerné et pour l'ensemble de l'Île-de-France. Ce seuil était de 10 000 € par an par unité de consommation en 2020.

OPAH Copropriété

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

PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées)

Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département pour une durée maximale de six ans.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux ménages prioritaires selon l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.

Plan de sauvegarde

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

pertinence d'un plan de sauvegarde se fonde sur l'ampleur et le cumul de difficultés rencontrées par la copropriété, les impacts des dysfonctionnements sur l'environnement social et urbain et l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de résoudre seul les problèmes auxquels il doit faire face. L'EPT assure la maîtrise d'ouvrage de cet outil dont le suivi-animation est confié à l'opérateur Urbanis.

Programme Opérationnel de Prévention et d'Amélioration des Copropriétés (POPAC)

Initié à partir de 2012 par l'Agence nationale de l'habitat, le POPAC est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. GPSO a mis en œuvre ce programme à compter du 1^{er} avril 2021 pour une durée de 3 ans. L'EPT assure la maîtrise d'ouvrage de cet outil dont le suivi-animation est confié à l'opérateur Soliha.

Prêt Social Location – Accession (PSLA)

Ce dispositif vise à permettre à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf et dans l'existant sous condition de travaux.

Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le Programme d'Intérêt Général est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale sur la base d'une contractualisation préalable avec l'Etat. L'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Les PIG lancés par GPSO s'articulent autour de 5 problématiques : la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, l'accompagnement des copropriétés en difficulté, la maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique et l'accompagnement social des ménages et l'adaptation des logements au handicap et vieillissement depuis septembre 2019.

GPSO assure la maîtrise d'ouvrage de ce dispositif dont le suivi-animation est confié à l'opérateur Urbanis pour la période 2019-2024.

PTZ + ou PTZ (Prêt à Taux Zéro)

Le prêt à taux zéro dénommé PTZ ou PTZ+ selon les années est un prêt sans intérêts accordé par les établissements de crédits sous conventions avec l'Etat et destiné aux ménages primo-accédant achetant un logement au titre de résidence principale.

Il est délivré uniquement pour l'acquisition d'un logement neuf et pour des ménages sous condition de ressources. Cependant, il peut parfois financer certains logements anciens (logement locatif social, travaux importants assimilant fiscalement le logement à une construction neuve). Son montant et les conditions de remboursement varient en fonction de la situation géographique du logement, de sa classe énergétique et du nombre de personnes destinées à l'occuper.

La loi de finances pour 2020 abroge les dispositions instaurées par la loi de finances pour 2018 en ce qui concerne les logements neufs, en maintenant le bénéfice du PTZ pour ces opérations dans les zones détendues (B2 et C) à compter du 1^{er} janvier 2020.

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du PTZ sont fixées chaque année par décret. Le décret du 6 janvier 2020 introduit :

- pour les PTZ dans l'ancien avec travaux, une obligation de consommation énergétique annuelle inférieure à 331 kWh/m² après réalisation des travaux ;
- pour le vendeur dans le cadre d'une opération en location-accession, la possibilité de réaliser les travaux exigibles pour un PTZ dans l'ancien.

Le PTZ concerne l'ensemble du territoire (métropole et DOM).

Résidence Sociale

Les résidences sociales sont des solutions d'hébergement temporaire destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Elles sont composées d'habitation autonomes, adaptées aux configurations du foyer, favorisant la vie autonome des personnes admises.

Les personnes admises disposent donc d'une habitation privée en échange d'une redevance mensuelle dont le montant est déterminé selon les ressources du foyer.

L'admission dans une résidence sociale est une solution d'hébergement temporaire afin d'aider les personnes à accéder à un logement de droit commun. Néanmoins,

elle peut faire office de résidence principale pour les personnes ayant des difficultés d'accès à un logement de droit commun.

Les résidents admis peuvent prétendre à un accompagnement social si nécessaire pour répondre aux différentes problématiques de leur situation notamment l'insertion par le logement de droit commun. Cet accompagnement peut être dispensé par les dispositifs existants de droit commun.

Revenu disponible par unité de consommation

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

Les Unité de Consommation (UC) sont un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le champ couvert est celui de l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires : il exclut les personnes sans domicile ou vivant en institution (prison, foyer, maison de retraite...).

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

Le secteur diffus fait référence à l'ensemble des logements privés et des immeubles qui ne sont pas couverts par un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat sur

un territoire. Bien que non accompagnés dans le cadre d'un programme opérationnel ciblé, les propriétaires occupants ou bailleurs, les locataires ou encore les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'aides financières de droits communs ou extra légaux pour réaliser des travaux dans leur logement.

ULS – Usufruit Locatif Social

L'usufruit locatif social constitue un montage juridique et financier particulier reposant sur le démembrement de propriété. Il permet de mobiliser les fonds d'investisseurs (particuliers ou institutionnels) pour produire des logements sociaux et intermédiaires gérés par des bailleurs sociaux, en particulier dans les agglomérations connaissant une tension foncière ou dans des collectivités locales souhaitant rapidement augmenter leur parc de logements sociaux.

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

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

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

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

SOURCES

CLAMEUR

L'objectif de l'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 759 villes, regroupement de communes et pays. Cet observatoire repose sur un partenariat de différents acteurs de l'Habitat à savoir Advenis, l'ApagI, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, Citya-Belvia Immobilier, CM-CIC Gestion Immobilière, CONSTRUCTA, Crédit Foncier Immobilier, DAUCHEZ, FNAIM du Grand Paris, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralisa, Plurience, SeLoger, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), l'UNIS et l'UNPI. Plusieurs membres ont quitté l'observatoire en 2019 et 2020, Grand Paris Seine Ouest va donc devoir se tourner vers un autre fournisseur de données.

FILOCOM (Fichier des Logements par Commune)

Réalisé par les services du Ministère de la Transition écologique et solidaire, le fichier FILOCOM est composé de données communales sur les logements et leur occupation. Cette base de données est constituée à partir du fichier fiscal de la taxe d'habitation auquel est rattaché le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Les dernières données disponibles sont les données 2017.

Inventaire SRU

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

Les données de la chambre des notaires : la Base BIEN

Les notaires de la région d'Île-de-France ont constitué une base de données immobilière à partir des actes qui sont effectivement signés dans leurs études : la base BIEN (base d'informations économiques notariales). Cette base de données a permis la constitution d'une série d'indices « Notaires – Insee » portant sur l'évolution du prix de l'immobilier en Île-de-France selon la localisation et la nature des biens, ainsi que sur le profil des acquéreurs et vendeurs.

Recensement rénové (INSEE)

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

En 2021, à l'issue de cinq enquêtes annuelles de recensement, l'Insee a publié les résultats statistiques complets sur les habitants et leurs logements. Dans un souci de respects statistiques, ces résultats portant sur des données récoltées entre 2016 et 2020, sont datées de 2018, date qui a été utilisée dans le présent document.

RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)

Ce répertoire contient, pour chaque logement ordinaire, des données essentielles, structurelles et conjoncturelles (notamment le nom du bailleur, l'adresse du logement, son année de construction, le type de financement, le conventionnement, la date de signature du bail et le montant du loyer). Ces données sont datées du 1^{er} janvier de l'année du millésime. Le Service de la donnée et des études statistiques (SDES), au sein du ministère de la Transition écologique et solidaire, est chargé de la tenue du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. La transmission des informations incombe au propriétaire des logements locatifs sociaux.

Dans le présent document, les statistiques présentées décrivent les logements appartenant aux bailleurs sociaux qu'ils soient conventionnés ou non à l'exception des logements non conventionnés des SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre. Toutefois, les statistiques sur le nombre de logements de type PLI du territoire incluent également les logements non conventionnés des SEM de type PLI mais non ceux de ces dernières dont le type pourrait y être assimilé.

