

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT 2010

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SEINE OUEST



BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE D'AVRAY

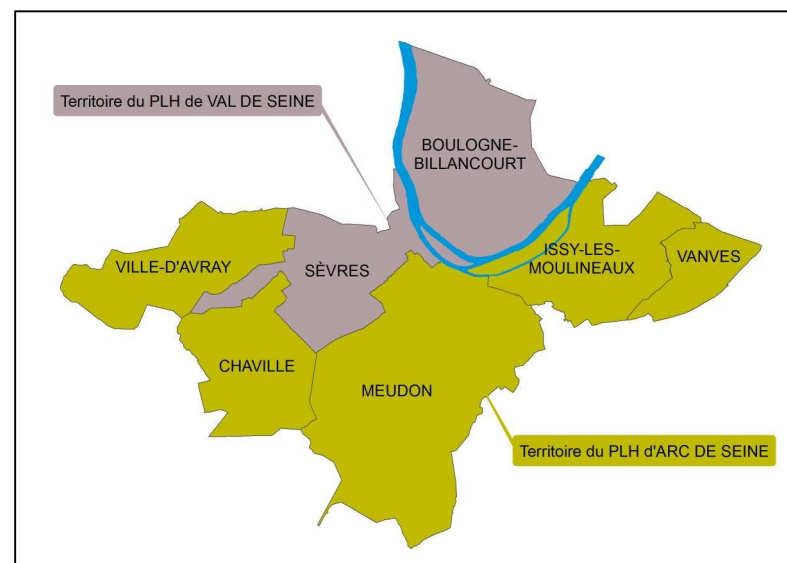
L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT - ANNEE 2010

Comme le précise l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les Communautés d'agglomération Val de Seine (Boulogne-Billancourt et Sèvres) et Arc de Seine (Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray) ont souhaité s'engager dans le domaine de l'habitat pour satisfaire les besoins de la population et accompagner le développement de leur territoire. Les deux programmes locaux de l'habitat, adoptés le 19 octobre 2006 pour Val de Seine et le 29 janvier 2009 pour Arc de Seine, ont permis de définir l'évolution souhaitée du territoire pour les six prochaines années tout en donnant les outils et les moyens d'atteindre les objectifs fixés.

La communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest a été créée par arrêté préfectoral du 22 décembre 2009, suite à la fusion de Val de Seine et d'Arc de Seine. Le nouvel établissement public de coopération intercommunale est en charge de la compétence relative à l'équilibre social de l'habitat.

Dans l'attente de l'adoption d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire au 1^{er} janvier 2013, après concertation avec les services de l'Etat dans le département, les PLH d'Arc de Seine et de Val de Seine restent en vigueur sur chaque territoire. Le principe retenu est d'étendre à tout le territoire de GPSO les objectifs et les actions existantes dans l'une ou l'autre des anciennes communautés d'agglomération, selon le principe "d'alignement par le haut". Le but poursuivi est de tendre vers une politique de l'habitat communautaire la plus intégrée possible durant cette phase transitoire 2010-2012.



Le programme local de l'habitat de Val de Seine (2006-2012) a retenu trois grands objectifs :

- Préserver et améliorer le cadre de vie des Boulonnais et des Sévriens,
- Répondre à l'ensemble des besoins en hébergement et en logement,
- Mettre en œuvre le programme local de l'habitat au quotidien.

Le programme local de l'habitat d'Arc de Seine (2008- 2013) a retenu six grands objectifs :

- Préserver et accroître la diversité des offres neuves d'habitat,
- Améliorer les différents segments du parc de logements existant,

- Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire par la mise en œuvre d'un développement durable,
- Proposer une gamme de réponses adaptées aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors,
- Répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés,
- Mettre en œuvre des dispositifs transversaux au programme local de l'habitat.

Agir sur l'habitat nécessite une étude approfondie du marché immobilier local et de l'offre de logements sur le territoire. Ainsi, l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation impose aux communautés d'agglomération dotées d'un programme local de l'habitat la mise en place d'un dispositif d'observation annuel : « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

L'objectif de ce dispositif d'observation est double. En premier lieu, son rôle est d'évaluer la réalisation des actions définies dans le cadre des deux programmes locaux de l'habitat, aussi bien en matière de respect du calendrier de la programmation qu'en matière de résultats quantitatifs des actions mises en œuvre. Aussi afin de répondre à cet objectif, il a parfois été nécessaire de chiffrer le bilan des actions réalisées à l'échelle de chaque territoire des PLH en vigueur sur la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (territoire de l'ex communauté d'agglomération Arc de Seine et territoire de l'ex communauté d'agglomération Val de Seine).

En second lieu, le dispositif d'observation vise à identifier l'évolution des marchés immobiliers et des équilibres démographiques et sociaux afin de réajuster, si nécessaire, les politiques et les actions menées par la communauté d'agglomération. Pour cela, une analyse du bâti existant et du marché immobilier a été réalisée sur le territoire de GPSO. Cette analyse a été complétée de cartes selon les données existantes.

Il convient d'ajouter que ce document a pu être élaboré grâce à la contribution des services des villes membres de Grands Paris Seine Ouest. En effet, cette photographie de l'habitat sur le territoire des sept villes est d'abord fondée sur une collecte des données municipales.

Les grilles types transmises aux villes par GPSO pour le recueil des informations peuvent avoir été renseignées de façon hétérogène. Aussi, l'harmonisation de certains des éléments d'information fournis n'a pu aboutir à une totale exhaustivité. C'est pourquoi, la présentation qui suit ne prend pas systématiquement en compte, en fonction des sujets traités, la totalité de notre territoire communautaire.

En parallèle de l'harmonisation des dispositifs des deux PLH en vigueur, le Conseil de communauté du 15 décembre 2010 a voté le lancement de l'élaboration d'un nouveau PLH pour GPSO. Cette délibération représente une étape majeure dans la mise en œuvre d'une politique locale en matière d'habitat et de logement, dans toutes ses composantes, en association avec les partenaires de la communauté d'agglomération intervenant dans ce secteur.

SOMMAIRE

| | |
|------------------|----------|
| <i>Préambule</i> | <i>2</i> |
|------------------|----------|

Partie 1 : LE PARC DE LOGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SEINE OUEST

5

| | |
|--|----------|
| <i>1 Caractéristiques de la population de GPSO</i> | <i>5</i> |
| <i>2- Le parc de résidences principales</i> | <i>6</i> |
| <i>3 - Les résidences secondaires</i> | <i>6</i> |
| <i>4 - Les logements vacants</i> | <i>6</i> |
| <i>5 - Les locations meublées professionnelles</i> | <i>6</i> |

Partie 2 : LE PARC PRIVE

8

I/ LA DESCRIPTION DU PARC PRIVE ET DES MARCHES DE L'AC- CESSION A LA PROPRIETE ET A LA LOCATION

8

| | |
|--|-----------|
| <i>1 - Les caractéristiques du parc privé de la communauté d'agglomération grand Paris Seine Ouest</i> | <i>8</i> |
| <i>2 - La description des marchés immobiliers de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest</i> | <i>10</i> |

II/ LE DEVELOPPEMENT ET L'AMELIORATION DU PARC DE LOGE- MENTS PRIVES

13

| | |
|--|-----------|
| <i>1 - Le développement d'une offre élargie de logements</i> | <i>13</i> |
| <i>2 - L'amélioration des logements du parc privé</i> | <i>16</i> |

Partie 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

22

I/ La description du parc locatif social

22

| | |
|--|-----------|
| <i>1 - Les principales caractéristiques des logements locatifs sociaux de la commu- auté d'agglomération</i> | <i>22</i> |
| <i>2 - La « tension du marché » du parc public</i> | <i>25</i> |

II/ Le développement et l'amélioration du parc social de la communauté d'agglomération

26

| | |
|--|-----------|
| <i>1 - La création de logements locatifs sociaux en 2010</i> | <i>26</i> |
| <i>2 - L'amélioration du parc locatif social en 2010</i> | <i>31</i> |

| | |
|------------------------|-----------|
| <i>Fiche par ville</i> | <i>33</i> |
|------------------------|-----------|

| | |
|--|-----------|
| <i>Description des nouveaux logements inscrits à l'inventaire SRU 2009</i> | <i>40</i> |
|--|-----------|

| | |
|------------------|-----------|
| <i>Glossaire</i> | <i>43</i> |
|------------------|-----------|

| | |
|----------------|-----------|
| <i>Sources</i> | <i>45</i> |
|----------------|-----------|

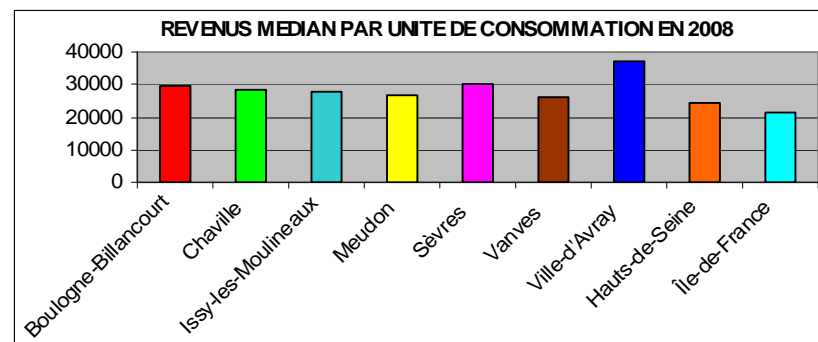
PARTIE 1 : LE PARC DE LOGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SEINE OUEST

Selon les données FILOCOM 2009, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest comptabilise 158 809 logements sur son territoire. Lors du dernier recensement rénové établissant les chiffres de la population légale au 1^{er} janvier 2011, la communauté d'agglomération compte 302 452 habitants.

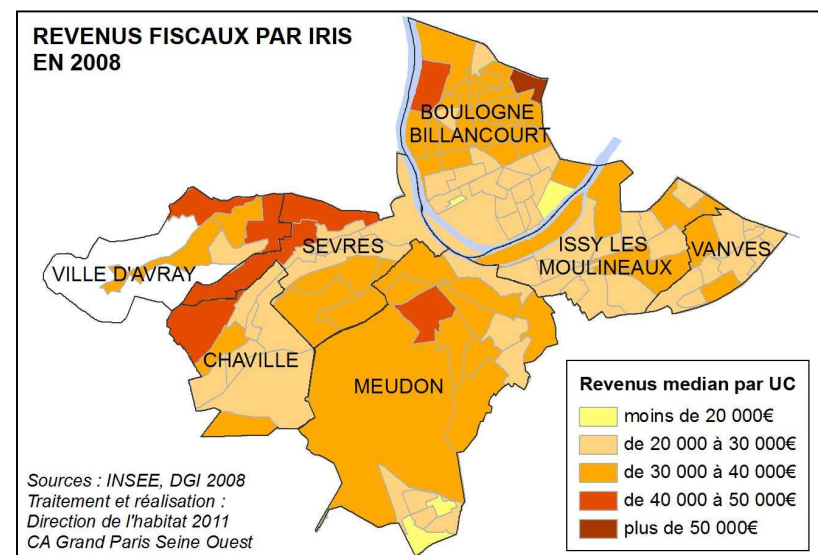
1 - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION DE GPSO

La population de la communauté d'agglomération se caractérise par la taille restreinte de ses ménages, notamment dans les 3 communes limitrophes de Paris (entre 2 et 2,1 personnes par ménage) ainsi qu'à Chaville (2,2 personnes par ménage). Sur le reste du territoire, on compte entre 2,3 et 2,4 personnes par ménage (recensement rénové 2008 – données INSEE 2011). Par comparaison, les moyennes nationales et régionales se situent actuellement à 2,3 personnes par ménages. En cohérence avec la taille des ménages, la taille des résidences principales évolue avec l'éloignement de Paris : le nombre moyen de pièces par logement est de 2,8 à Boulogne-Billancourt, de 2,9 à Issy les Moulineaux et Vanves, de 3,4 à Chaville et Meudon, de 3,6 à Sèvres et de 3,7 à Ville d'Avray. Globalement, le nombre de pièces par logement a eu tendance à augmenter entre 1999 et aujourd'hui.

Par ailleurs, la population de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest se caractérise également par le haut niveau de ses revenus fiscaux. En effet, selon les données de la Direction Générale des Impôts (DGI), le revenu fiscal par unité de consommation (UC) médian en 2008 se situe sur le territoire de GPSO entre 26 575 euros à Meudon et 36 950 euros à Ville d'Avray, tandis qu'il s'élève à 24 503 euros dans les Hauts-de-Seine et à 21 234 euros en Île de France (cf graphique ci-contre). Comparativement à 2007, les revenus fiscaux par unités de consommation de la communauté d'agglomération ont progressé de 3,51%.



Toutefois, comme en témoigne la carte présentée ci-dessous, ces moyennes cachent de fortes disparités entre les îlots IRIS de chacune des sept villes et plus particulièrement à Boulogne-Billancourt où un quartier IRIS présente des revenus médians supérieurs à 50 000 euros et où deux quartiers IRIS disposent de revenus médians inférieurs à 20 000 euros par unité de consommation.



En 2009, selon les données FILOCOM, 47% des habitants de GPSO sont propriétaires de leur résidence principale. Parallèlement, 50% des habitants sont locataires de leur résidence principale. Plus précisément, les villes de Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy les Moulineaux se caractérisent par la présence d'un fort taux de locataires (plus de 50%) et les villes de Chaville, Meudon, Sèvres et Ville d'Avray se caractérisent par une répartition inverse des catégories, les propriétaires étant majoritaires (cf carte page suivante).

2 - LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

La Communauté d'Agglomération compte 137 716 résidences principales sur son territoire, dont 39 % sont situées à Boulogne-Billancourt et 21,5% à Issy les Moulineaux (FILOCOM 2009). Le parc de résidences principales de la communauté d'agglomération se compose essentiellement de logements collectifs, puisque seules 8% des résidences principales sont des logements individuels.

Entre 2004 et 2009, 25,7% des logements de la communauté d'agglomération ont fait l'objet au moins d'un changement de propriétaire (FILOCOM 2009). En parallèle, l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages dans leur résidence principale est de 13 ans, plus particulièrement 17 ans pour les ménages propriétaires et 10 ans pour les ménages locataires (recensement rénové 2008 – données INSEE 2011). Ces données s'inscrivent dans l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages franciliens et alto-séquanais.

3 - LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La communauté d'agglomération compte 6 781 résidences secondaires sur son territoire. Le nombre de résidences secondaires est important sur la communauté d'agglomération où il représente 4,3% des logements et particulièrement sur Boulogne-Billancourt et Issy les Moulineaux où il représente respectivement 5,4% et 4,7% du parc (FILOCOM 2009). Par comparaison, la part des résidences secondaires sur le département représente 3,86% des logements.

4 - LES LOGEMENTS VACANTS

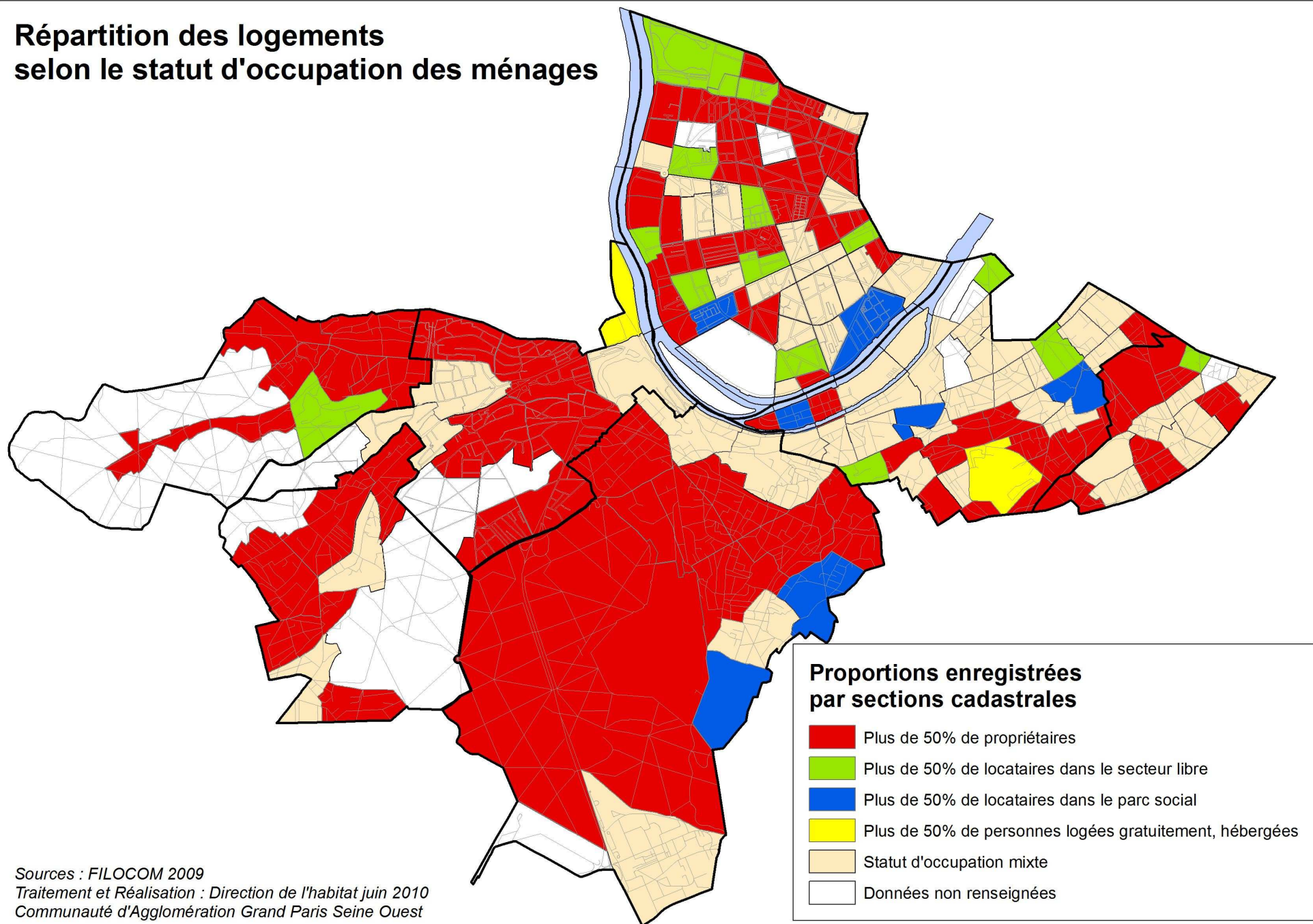
La communauté d'agglomération compte 12 940 logements vacants sur son territoire ce qui représente 8,15% de son parc de logements (FILOCOM 2009). L'importance de ce taux s'explique en partie par la surreprésentation des petits logements locatifs privés qui sont générateurs de vacance frictive de courte durée due à la rotation entre deux locataires. Aussi, si l'on considère uniquement la vacance de longue durée, c'est-à-dire de plus de 2 ans, on ne dénombre plus que 4 096 logements vacants sur la communauté d'agglomération soit 2,6% du parc de logement de GPSO.

5 - LES LOCATIONS MEUBLÉES PROFESSIONNELLES

Enfin, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest compte 1 372 logements meublés (FILOCOM 2009). Il s'agit de locaux d'habitation dont la location constitue une source de revenus soumise à la taxe professionnelle pour le propriétaire. Certaines résidences privées pour étudiants ou foyers d'hébergement sont également compris dans ce décompte.

Sont exonérés de la taxe professionnelle, et ne sont donc pas identifiés comme logements meublés, les loueurs en meublés qui effectuent des locations sans caractère périodique d'une partie de leur habitation personnelle, (exemple : location d'une pièce à un étudiant). En sont également exonérés, sauf délibération contraire des collectivités locales, les loueurs de gîtes ruraux, les propriétaires qui effectuent des locations de tout ou partie de l'habitation personnelle classée « meublée de tourisme », et les loueurs de chambres d'hôtes subventionnés par le Ministère de l'Agriculture.

Répartition des logements selon le statut d'occupation des ménages



Sources : FILOCOM 2009

Traitement et Réalisation : Direction de l'habitat juin 2010
Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest

PARTIE 2 : LE PARC PRIVE

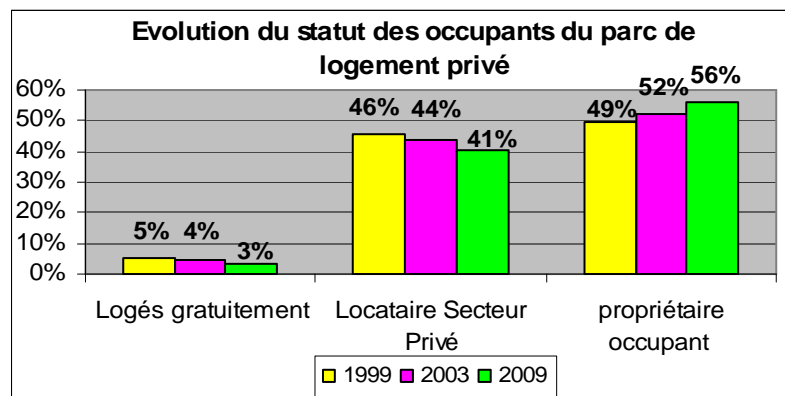
I/ LA DESCRIPTION DU PARC PRIVÉ ET DES MARCHÉS DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ ET DE LA LOCATION

La communauté d'agglomération compte 134 736 logements relevant du parc privé toutes catégories confondues (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants et logements meublés) qui se composent à 85,8% de résidences principales. Parmi ces logements, 72% sont gérés au sein de copropriétés, tandis que les 28% restants constituent des monopropriétés (FILOCOM 2009).

1 – LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC PRIVÉ DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SEINE OUEST

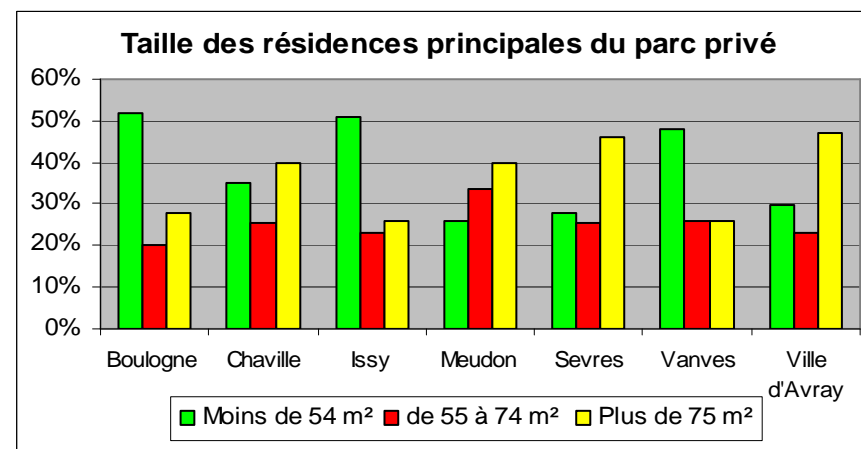
1.1. Les statuts d'occupation

Selon les données FILOCOM 2009, 56% des habitants occupant le parc privé sont propriétaires de leur résidence principale. Parallèlement, 41 % des ménages sont locataires d'un logement libre. Depuis 1999, on constate une augmentation de la part des propriétaires occupants sur le territoire.



1.2 La typologie des logements

Le parc privé de la communauté d'agglomération présente deux types de profils différents. En effet, les logements situés sur les villes limitrophes de Paris, soit Boulogne-Billancourt, Issy les Moulineaux et Vanves se caractérisent par leur petite surface : entre 48% et 52% des logements ont une surface inférieure à 54 m². A l'inverse, les villes de Chaville, Meudon, Sèvres et Ville d'Avray se caractérisent par un parc de logements possédant des superficies plus grandes : 65% à 73% des logements privés disposent d'une surface habitable supérieure à 55 m² (FILOCOM 2009).



1.3. L'ancienneté du parc de logements privés

Les sept villes disposent d'un parc homogène au regard de la date de construction. En moyenne, 34% des résidences principales privées peuvent être qualifiées d'anciennes, puisqu'elles ont été construites avant 1948. En parallèle, on compte environ 30 % de résidences principales privées récentes (construction postérieure à 1974) dont 12%, très récentes (constructions postérieures à 1995) et notamment à Issy les Moulineaux dont 30% des résidences principales privées sont des constructions datant de 1995 et après (FILOCOM 2009).

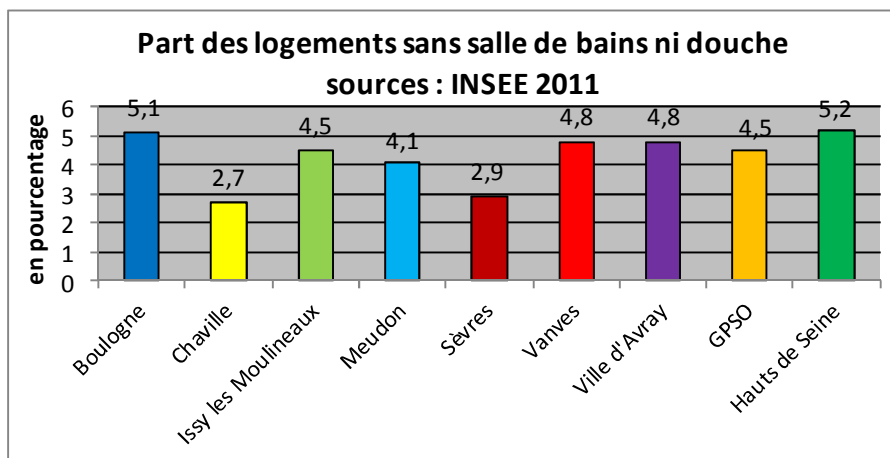
L'ancienneté moyenne du parc de la communauté d'agglomération se situe dans la moyenne départementale puisque 36% des résidences principales des Hauts-de-Seine ont été construites avant 1948 et 14% après 1995.

→ Un parc inconfortable en nette diminution

Les données liées à l'inconfort des logements livrées par l'INSEE en 2011 (recensement rénové 2008) concernent le parc de résidences principales privées et sociales de la communauté d'agglomération. Cependant, on peut considérer que l'inconfort des logements touche essentiellement le parc privé en raison de la remise à niveau des logements généralement réalisée par les bailleurs sociaux entre deux locations.

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

La communauté d'agglomération, selon les données issues de l'INSEE en 2011 (recensement rénové 2008), compte 6 241 logements sans baignoire ni douche, soit 4,52 % des résidences principales et 547 logements sans mode de chauffage soit 0,40 % des résidences principales. Les taux d'inconfort des résidences principales de la communauté d'agglomération sont plus faibles que ceux observés dans le département des Hauts-de-Seine (5,16 % sans douches ni toilettes et 0,50% sans modes de chauffage).



Comparativement au recensement de 1999, le confort des logements de la communauté d'agglomération s'est amélioré en 2008. Ainsi, 20% des logements (soit 1 544 logements) ne possédant ni douche, ni baignoire en 1999 ont fait l'objet d'installation de sanitaires et 83% des logements (soit 2 600 logements) sans chauffage en 1999 possèdent aujourd'hui un chauffage central ou électrique. Comparativement sur le département, seulement 8% des logements ne disposant ni de baignoire ni de douche ont fait l'objet de travaux en 2008. Toutefois, à l'instar de GPSO, 82% des logements alto-séquanais ont fait l'objet d'installation d'un système de chauffage.

→ Un parc potentiellement indigne en nette diminution

Les données FILOCOM caractérisent le parc susceptible d'être indigne en croisant l'état du logement à partir de son classement cadastral (8 catégories de grand luxe à très médiocre) et le niveau de ressources de ses occupants (année n-1).

Le nombre de logements potentiellement indignes est estimé à environ 2 700 résidences principales sur le territoire, soit 2% des résidences principales du territoire. De même que pour le parc de logements inconfortables, le nombre de logements potentiellement indignes a diminué de 340 logements, soit de 11% entre 2003 et 2009.

La diminution de l'inconfort et du parc potentiellement indigne sur le territoire de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest est à mettre en relation avec l'évolution des modes de vie et de l'encadrement réglementaire l'accompagnant comme le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Ce décret vise à interdire la location de tout logement ne répondant pas aux critères de décence.

Par ailleurs, la diminution de l'inconfort et des logements indignes est favorisée par l'existence, dans le secteur diffus, de différentes aides (prêts et subventions), en particulier du Conseil général des Hauts-de-Seine et de l'Anah, destinées à lutter contre ces caractéristiques.

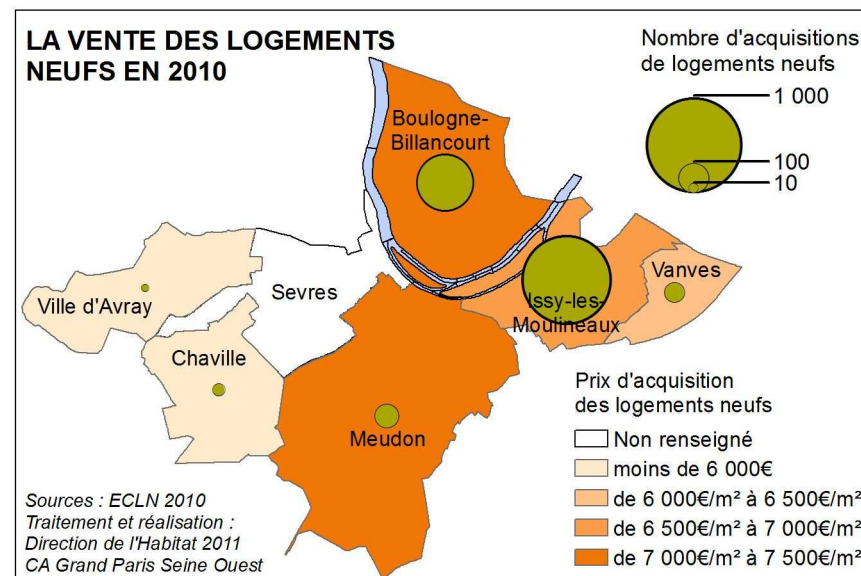
Enfin, la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat par les villes et la communauté d'agglomération a contribué également à la diminution sur le territoire de l'habitat indigne et/ou inconfortable. En effet, ces opérations ont permis d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux privatifs d'amélioration de leur logement : remplacement des fenêtres vétustes, travaux de maçonnerie et de plâtrerie, travaux d'électricité ou encore travaux de plomberie, de sanitaires et de chauffage. L'Opération Habitat Qualité menée à Boulogne-Billancourt et à Sèvres, l'OPAH Saint Rémy réalisée à Vanves ainsi que le projet d'opération d'amélioration de l'habitat sur les communes de l'ancien territoire d'Arc de Seine permettent de participer à la diminution des logements indignes et/ou inconfortables.

2 – LA DESCRIPTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SEINE OUEST

2.1 Le marché de l'acquisition des logements neufs collectifs

En 2010, le nombre de mises en vente sur le territoire s'est élevé à 1 302 logements. Sur la même période, le nombre d'acquisitions d'un logement neuf est de 1 364. Comparativement, le nombre de mises en vente sur le territoire s'est élevé en 2009 à 564 et le nombre d'acquisitions à 762. La poursuite de la diminution des stocks en 2010 ainsi que l'augmentation du nombre de ventes et d'acquisitions témoignent de la poursuite de la reprise du marché de l'acquisition des logements neufs.

En 2010, le prix moyen enregistré des ventes sur GPSO est de 6 889 euros/m² pour une surface moyenne par logement de 56,50 m². Par rapport à 2009, les prix moyens au m² ont augmenté de 3,4%.

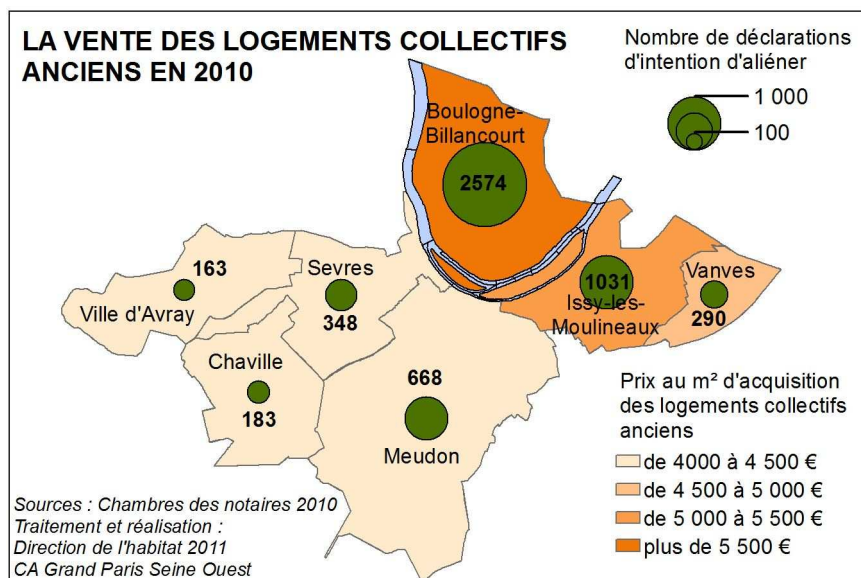


2.2 Le marché de l'acquisition des logements anciens

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 anciens, c'est-à-dire l'ensemble des logements de plus de 5 ans ou les logements plus récents ayant déjà fait l'objet d'au moins une transaction.

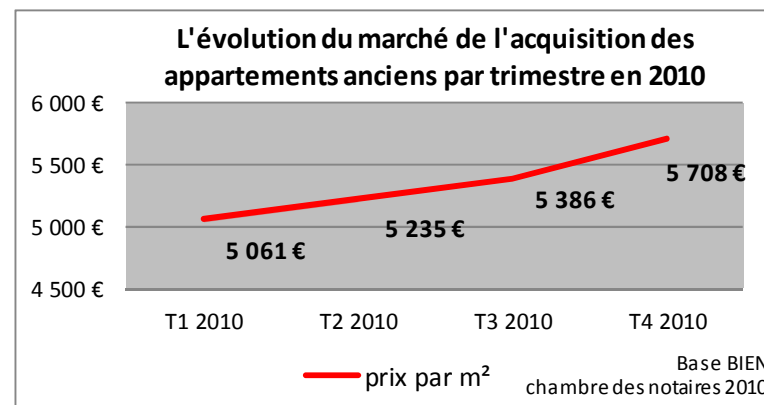
Sur le territoire, le volume des ventes de logements anciens est de 5 658 et concerne à hauteur de 7% la vente d'une maison et à 93% la vente d'un appartement. En moyenne à GPSO, le prix médian d'un appartement ancien s'élève à 278 000 euros soit 5 340 euros par m². Pour les maisons anciennes, il s'élève à 720 000 euros. Par ailleurs, 70 immeubles ont fait l'objet d'une transaction immobilière en 2010 ainsi que 63 chambres.

Les données précisées par la suite s'intéressent uniquement aux appartements anciens. Comme l'illustre la carte ci-après, les prix médians au m² par ville s'échelonnent entre 4 130 euros à Chaville et 6 000 euros à Boulogne-



Billancourt.

A l'instar de la reprise du marché des logements neufs en terme de volume, la reprise du marché dans l'ancien se confirme également en terme d'augmentation des prix au m² (cf. graphique ci-dessous).



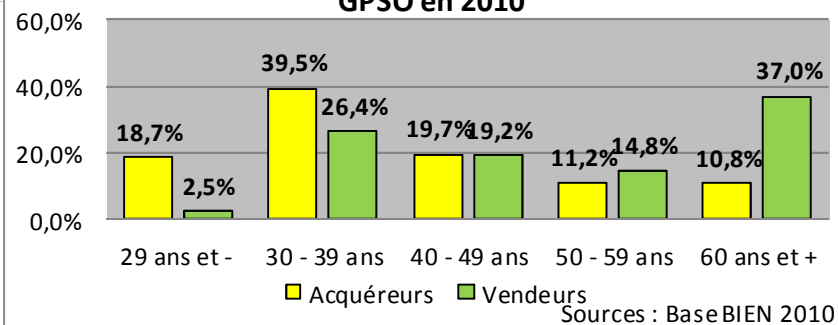
Ainsi, si l'on compare les prix moyens du 4^{ème} trimestre 2010 avec ceux de 2005, les premiers ont augmenté en 5 ans de 26 % sur le territoire, soit une hausse comprise entre 18% à Chaville et 32% à Vanves.

La typologie des biens impactent les prix de vente. Sur le territoire, ce sont les studios, les deux pièces puis enfin les cinq pièces qui présentent les prix au m² les plus élevés.

→ Le profil des acquéreurs et des vendeurs

En 2010, la majorité des personnes ayant acquis un logement sur le territoire communautaire était âgée de 30 à 39 ans. Les 60 ans et plus forment la majorité des vendeurs. Par ailleurs, 76,2% des acquéreurs sont issus en terme de catégories socio-professionnelles des catégories « cadres/professions libérales » et « professions intermédiaires ». Ces catégories représentent 56,1% des vendeurs. Elles sont suivies par les retraités qui représentent 25, 5% des vendeurs.

Âge des acquéreurs et vendeurs de logements de GPSO en 2010



Parmi les vendeurs de GPSO qui occupaient à usage d'habitation leur bien immobilier, 44, 9% d'entre eux continuent à demeurer dans leur commune. Globalement, les cinq destinations des vendeurs de logements sont : Boulogne-Billancourt pour 26% d'entre eux, puis Paris (10,5%), Issy les Moulineaux (9,7%), Meudon (9,6%) et Sèvres (5,3%).

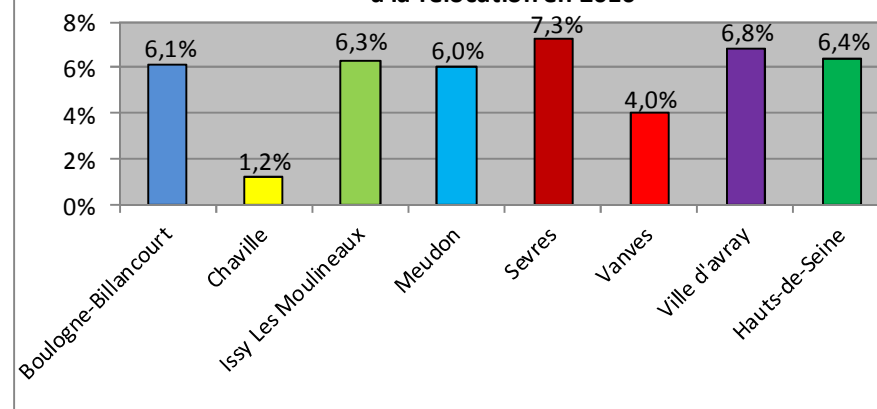
2.3 Le marché locatif privé

Selon l'observatoire OLAP-CG92 (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), les prix locatifs au m² mensuel (hors charges) sont estimés en 2010 sur la base d'une enquête réalisée courant janvier 2011 à :

| | Nouveaux em-ménagés | Locataires stables |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| BOULOGNE-BILLANCOURT | 20,9 €/m ² | 18,4 €/m ² |
| CHAVILLE | 14,8 €/m ² | 16,2 €/m ² |
| ISSY-LES-MOULINEAUX | 20 €/m ² | 18,5 €/m ² |
| MEUDON | 18,6 €/m ² | 15,5 €/m ² |
| SEVRES | 16,8 €/m ² | 16,5 €/m ² |
| VANVES | 17,1 €/m ² | 16,3 €/m ² |
| VILLE D'AVRAY | 14,9 €/m ² | 13,9 €/m ² |
| HAUTS-DE-SEINE | 18,2 €/m ² | 16,6 €/m ² |

Comme l'illustre le graphique ci-dessous, en 2010, les prix locatifs à la relocation ont continué à progresser dans l'ensemble des villes de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest ainsi que sur le département des hauts de Seine.

évolution en pourcentage des prix locatifs à la relocation en 2010



II/ LE DEVELOPPEMENT ET L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES

A travers leur Programme Local de l'Habitat (PLH), les deux Communautés d'agglomération ont affirmé leur volonté d'engager une politique volontariste en matière d'habitat privé. Les actions programmées sont destinées d'une part, à soutenir la conservation et le développement d'une offre de logements élargie permettant le maintien de l'ensemble de leur population sur leur territoire et d'autre part, à encourager l'amélioration du parc privé.

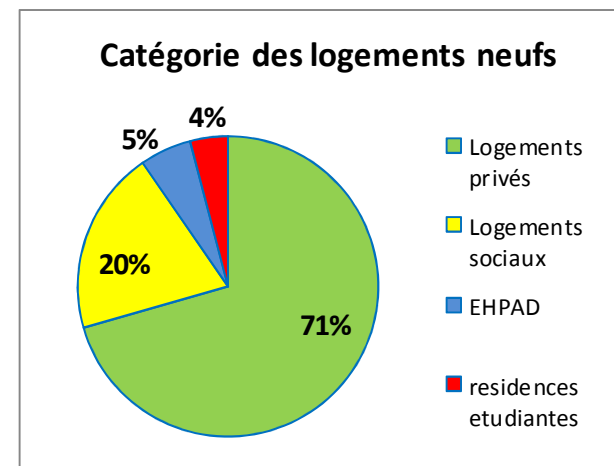
1- LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ÉLARGIE DE LOGEMENTS

1.1. Le renouvellement du tissu urbain : les constructions neuves

→ Les constructions neuves en secteur diffus et en ZAC

Afin de répondre aux orientations démographiques retenues pour les 6 années de mise en œuvre des programmes locaux de l'Habitat, soit une augmentation de la population de 7 000 habitants à Val de Seine et de 9 000 à 12 000 habitants à Arc de Seine, la construction neuve annuelle doit atteindre un seuil minimal de 740 logements à Val de Seine (dont 495 logements privés) et de 900 logements à Arc de Seine (soit 600 logements privés).

La crise immobilière a frappé la France en 2008. Dans ce contexte, les opérations de constructions neuves menées par les promoteurs en 2009 sur le territoire n'ont pas permis l'atteinte complète des objectifs de production de logements neufs définis dans le PLH. Toutefois, en 2010, une reprise du marché de l'immobilier semble se dessiner. En effet, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest a compté en 2010, la mise en chantier de 2 161 logements sur son territoire, soit 521 mises en chantiers supplémentaires par rapport aux objectifs annuels du PLH.

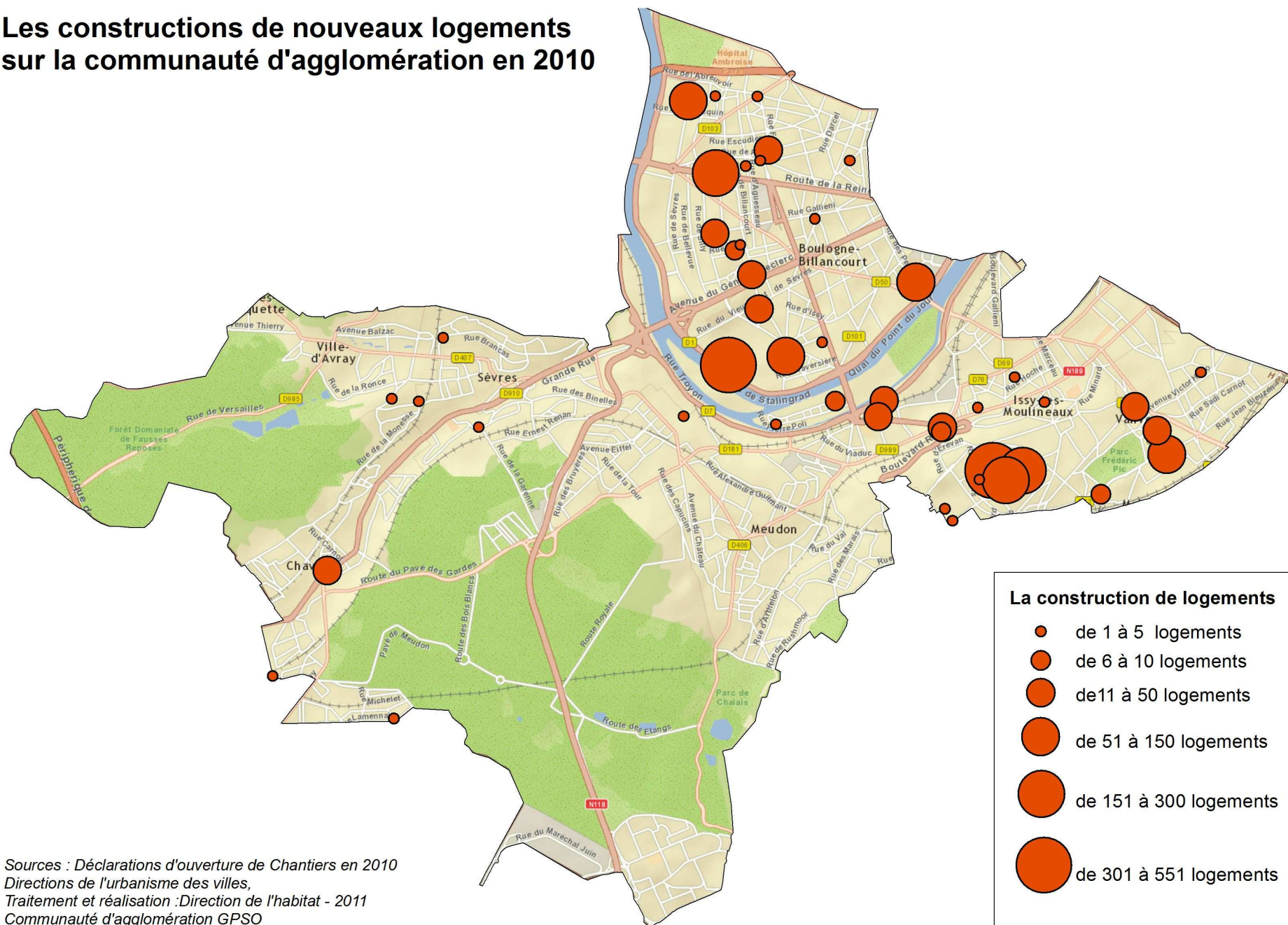


La carte présentée page suivante illustre la situation géographique des nouveaux logements dont la construction a débuté en 2010. Cette carte permet de mettre en évidence l'importance de la construction dans les ZAC et les grandes opérations d'aménagement telles que le fort d'Issy. En effet, 412 mises en chantier de logements se situent en ZAC et 846 nouveaux logements ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier au fort d'Issy. Ainsi, globalement sur GPSO, 41% des logements sont construits dans le diffus (hors ZAC et fort d'Issy).

→ Les études de potentialités foncières à long terme

Avec l'achèvement prévisionnel à long terme des grandes opérations d'aménagement, les villes devront recentrer leur action dans le tissu urbain diffus pour réaliser les objectifs de production de logements inscrits dans les programmes locaux de l'habitat. Pour cela, la définition du programme d'action du futur PLH de GPSO (2013-2019) impliquera la réalisation d'études de repérage des potentialités foncières et des capacités de constructions résiduelles sur le territoire de la communauté d'agglomération.

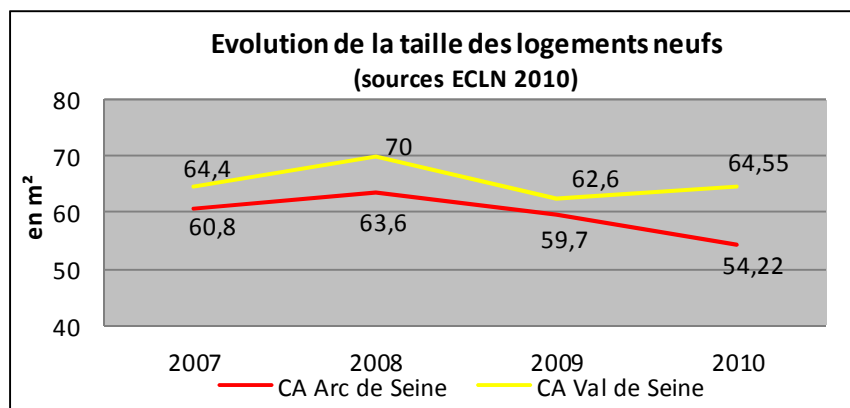
Les constructions de nouveaux logements sur la communauté d'agglomération en 2010



1.2. L'adaptation des constructions neuves et des logements anciens aux besoins de la population

→ Le rééquilibrage de l'offre en faveur des familles

L'étude des caractéristiques des logements neufs (ECLN 2010) permet de constater que la taille des logements (appartements neufs) s'élève en moyenne autour de 54 m² sur le territoire de l'ex communauté d'agglomération Arc de Seine et de 65 m² sur le territoire de l'ex communauté d'agglomération Val de Seine. Ces moyennes sont cohérentes avec les souhaits des PLH de chacune des deux anciennes communautés d'agglomération qui sont pour Arc de Seine de renforcer l'offre de petits logements afin de faciliter le parcours résidentiels des jeunes ménages et pour Val de Seine, d'accroître le nombre de grands logements afin de permettre le maintien des familles sur ce territoire.



→ Des logements adaptés aux personnes âgées et handicapées

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans et des personnes handicapées résidant dans le parc privé, qu'il soit neuf ou ancien, un dispositif d'aide à l'adaptation des logements au grand âge et au handicap a été adopté par la communauté d'agglomération Val de Seine le 13 février 2008. Les personnes éligibles à cette aide peuvent être propriétaires, locataires ou encore hébergées gratuitement. Par délibération du 4 décembre 2008, le conseil communautaire a adopté l'extension de ce dispositif aux résidents du parc locatif social (cf. p. 32 pour le bilan de ce dispositif dans le parc locatif social).

L'aide de la Communauté d'Agglomération, d'un montant de 3 000 euros maximum par logement, vient compléter les aides du Conseil Général des Hauts-de-Seine et de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), notamment. De plus, afin d'assurer un conseil personnalisé et adapté sur les aménagements à réaliser, la communauté d'agglomération rembourse la visite préalable d'un ergothérapeute au domicile de la personne dans la limite de 250 euros.

En 2010 dans le parc privé, deux ménages boulonnais composés de personnes âgées ont pu bénéficier de deux accords de subvention de GPSO d'un montant de 3000 euros afin de réaliser des travaux d'adaptation de leur logement. Par ailleurs, la communauté d'agglomération a remboursé une visite d'ergothérapeute auprès d'une personne âgée propriétaire occupante. Les travaux d'adaptation financées et/ou préconisées par l'ergothérapeute concernent essentiellement la transformation de la baignoire en douche, ainsi que la pose de barre d'appui au sein des logements.

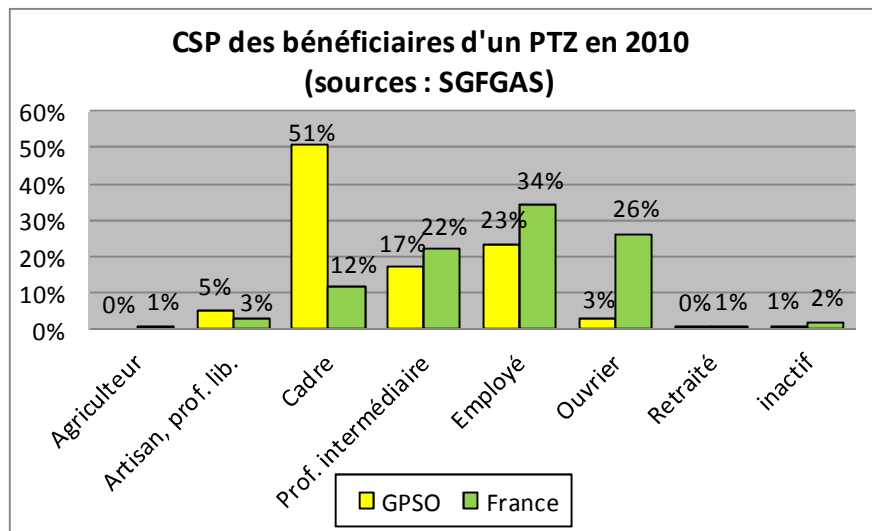
Le PLH d'Arc de Seine préconise également la mise en œuvre d'un dispositif et d'une aide financière visant à répondre aux besoins d'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées. Aussi, l'aide pour l'adaptation des logements en vigueur à Boulogne-Billancourt et à Sèvres fera l'objet d'une extension à l'ensemble du territoire dans le cadre de l'harmonisation globale des missions de conseils et d'assistance aux particuliers pour l'amélioration des logements en secteurs diffus.

→ Des logements en faveur des primo-accédants et des ménages aux revenus modestes et intermédiaires

Face aux difficultés croissantes des ménages primo-accédants et plus largement des ménages aux revenus modestes et intermédiaires pour accéder à la propriété sur le territoire de la communauté d'agglomération, les PLH préconisent le soutien à la création d'un parc privé en accession "aidée", c'est-à-dire de logements en location-accession (PSLA) ou de logements neufs dont les acquéreurs ont pu bénéficier de Prêts à Taux Zéro (PTZ). Les objectifs de production de logements "aidés" sur le territoire d'Arc de Seine sont de 100 logements neufs par an dont 10 en PSLA.

En 2010, 95 logements neufs et 811 logements anciens ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ sur la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, soit 544 à Arc de Seine et 362 à Val de Seine, neufs et anciens confondus. Concernant le territoire d'Arc de Seine, 60 logements neufs et 484 logements anciens ont bénéficié d'un financement en PTZ. A Boulogne-Billancourt et à Sèvres, ce sont donc 35 logements neufs et 327 logements anciens qui ont été financés en partie par un PTZ (sources ADIL des Hauts de Seine/SGFGAS).

Parmi les ménages bénéficiaires du PTZ dans le neuf ou dans l'ancien sur la communauté d'agglomération, 77% sont des ménages composés d'une ou deux personnes, alors qu'ils ne représentent seulement que 56% des ménages bénéficiaires d'un PTZ en France. Les bénéficiaires d'un PTZ sur le territoire communautaire se distinguent également des moyennes nationales par leur jeunesse : 77% d'entre eux sont âgés de moins de 35 ans contre 69% en France. Enfin, comme l'illustre le graphique ci-dessous, plus de 50% des bénéficiaires sont des cadres à GPSO tandis qu'en France, la majorité des bénéficiaires sont soit des employés, soit des professions intermédiaires. Ainsi, le dispositif de prêt à taux zéro sur le territoire communautaire semble bénéficier particulièrement aux jeunes ménages exerçant une profession de cadres, d'employés ou encore de professions intermédiaires.



2.- L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

2.1. L'utilisation du droit de préemption urbain

Par délibération du 8 juillet 2010, la ville de Boulogne-Billancourt a instauré sur une partie de son territoire le droit de préemption urbain renforcé. Pour la réalisation de programmes de logements sociaux, la Ville délègue à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest son droit de préemption urbain. Dans ce cadre, 17 déclarations d'intention d'aliéner ont fait l'objet d'une étude par la Communauté d'agglomération sur la possibilité de mener une opération d'acquisition-amélioration en 2010. Cependant, après examen au cas par cas, le droit de préemption n'a pas été exercé en raison de l'incertitude des financements publics et des coûts de cession du foncier ou encore de réhabilitation, jugés trop importants pour être supportés par les bailleurs sociaux, même avec une aide complémentaire de GPSO.

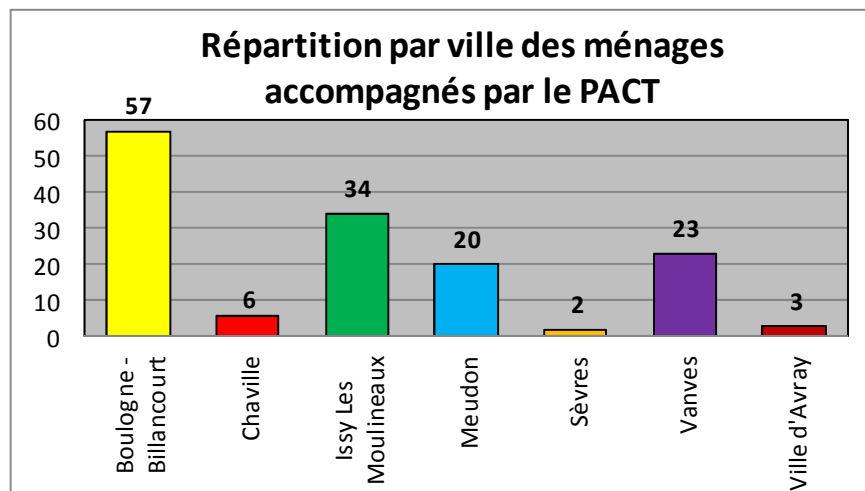
2.2. L'aide aux propriétaires et aux locataires pour la réhabilitation de leur bien

→ Les aides de droit commun

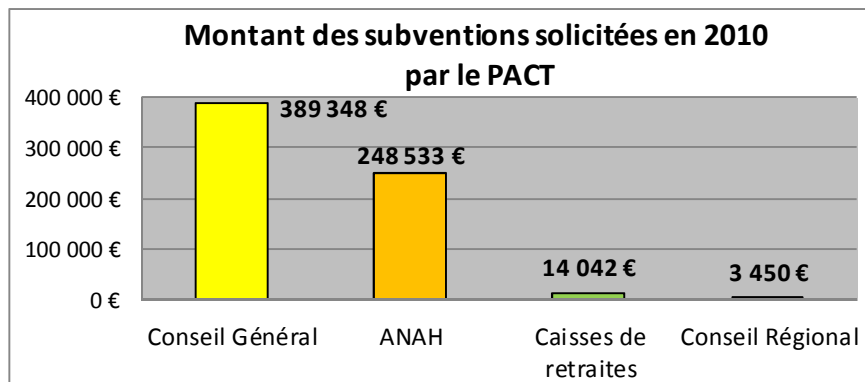
Les PLH fixent des objectifs en matière d'amélioration de l'habitat et plus précisément en matière de maîtrise des loyers, de sortie d'insalubrité et de lutte contre l'habitat indigne, de sortie de vacance et d'adaptation des logements.

Afin d'encourager l'atteinte de ces objectifs, la communauté d'agglomération Val de Seine a signé une convention d'objectifs d'une durée de trois ans avec l'association Pact des Hauts-de-Seine en 2009. Le rôle du Pact est de mobiliser l'ensemble des aides existantes dans le secteur diffus, au nom des propriétaires, notamment modestes, pour adapter un logement à un handicap ou le réhabiliter. Concernant le territoire d'Arc de Seine, l'association Pact des Hauts-de-Seine a passé des conventions d'objectifs avec les villes de Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon et Vanves. En outre, Ville d'Avray ne possédant pas de convention d'objectifs avec cette association, ses habitants se rendent en tant que de besoin aux permanences organisées à Chaville. Le transfert des charges correspondantes ayant fait l'objet d'un arbitrage de la CLECT en novembre 2010, la mise en œuvre d'un dispositif harmonisé à l'échelle du territoire communautaire de GPSO sera réalisé en 2011.

En 2010, 145 ménages de la communauté d'agglomération ont été accompagnés par le Pact des Hauts-de-Seine dans la réalisation de leur projet de travaux de réhabilitation ou d'adaptation de leur résidence principale à leur handicap (conseils techniques et constitution des dossiers de demandes de subventions).



Le montant des aides (subventions et prêts) mobilisées par l'association pour l'ensemble des ménages de GPSO auprès des financeurs en 2010 (l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Général des Hauts-de-Seine, principalement) s'élève à 655 373 euros, ce qui représente 54 % du montant des travaux réalisés, ainsi qu'une aide moyenne de 3380 euros par projet.



Comme l'illustre le graphique ci-contre, la majorité des aides financières allouées en secteur diffus est attribuée par le Conseil Général des Hauts-de-Seine. Plus précisément, sa participation s'élève à 389 348 euros soit 59% du montant des aides allouées.

Le Pact des Hauts-de-Seine a permis de constituer 92 dossiers auprès de l'Anah. Par ailleurs, certains propriétaires sollicitent des subventions directement auprès de l'Anah. Ainsi, au total, l'Anah a participé en 2010 au financement de 138 dossiers sur la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (demande directe du bénéficiaire et par l'intermédiaire du Pact). Ces dossiers concernent 238 logements, dont 113 sur Arc de Seine et 125 sur Val de Seine.

Le montant total des aides attribuées par l'Anah sur la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest s'est élevé à 617 093 euros pour un montant total de travaux éligibles de plus de 1 778 000 euros, soit un taux de financement de 35%.

Plus précisément, les PLH préconisent des objectifs quantitatifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et la sortie d'insalubrité (50 logements pour chacune des deux anciennes communautés), de maîtrise de loyers (75 logements pour Arc de Seine et 150 pour Val de Seine), de sortie de vacances (30 logements pour chacune des deux anciennes communautés) et pour Arc de Seine d'adaptation des logements aux personnes âgées (50 logements).

En 2010, l'Anah est intervenue sur la communauté d'agglomération au titre des thématiques particulières suivantes :

- 36 logements (15 à Arc de Seine et 21 à Val de Seine) ont été subventionnés suite à la signature de conventions de loyers intermédiaires, conventionnés ou encore conventionnés très social.
- 3 logements, (1 à Arc de Seine et 2 à Val de Seine) ont été subventionnés au titre de la sortie de vacances,
- 91 logements dont 32 à Arc de Seine et 59 à Val de Seine ont été subventionnés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- 48 logements (18 à Arc de Seine et 30 à Val de Seine) ont été subventionnés pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées,
- 44 logements dont 22 à Arc de Seine et 22 à Val de Seine ont été subventionnés au titre de la lutte contre le saturnisme.

En outre de l'action générale menée dans le diffus, l'atteinte de l'ensemble des objectifs préconisés par les PLH repose par ailleurs sur l'engagement d'actions ciblées en faveur de l'amélioration de l'habitat par la communauté d'agglomération GPSO. Pour les cinq villes composant le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Arc de Seine, le lancement d'un dispositif d'amélioration de l'habitat ainsi que la communication sur l'ensemble des aides existantes qui l'accompagnera, viseront à accroître le nombre de bénéficiaires des aides en secteur diffus.

→ Les opérations dans les secteurs ciblés

- L'OPAH Saint Rémy à Vanves

Le périmètre de l'OPAH Saint-Rémy regroupe 129 adresses dans le secteur de l'église Saint Rémy soit 913 logements privés de plus de 15 ans. Le Pact des Hauts-de-Seine assure la mission de suivi animation de l'opération pour 3 ans, correspondant à la durée de la convention conclue le 26 septembre 2007 entre le Conseil général, représentant de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat, et la Ville de Vanves. Le 1^{er} janvier 2010, le pilotage de cette opération a été transférée par la ville de Vanves à la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest dans le cadre de la nouvelle définition de la compétence Equilibre Social de l'Habitat.

De plus, par délibération du 1^{er} octobre 2009, la Communauté d'agglomération Arc de Seine puis Grand Paris Seine Ouest a choisi d'apporter son soutien aux propriétaires occupants ou bailleurs sur 3 des 4 cibles municipales :

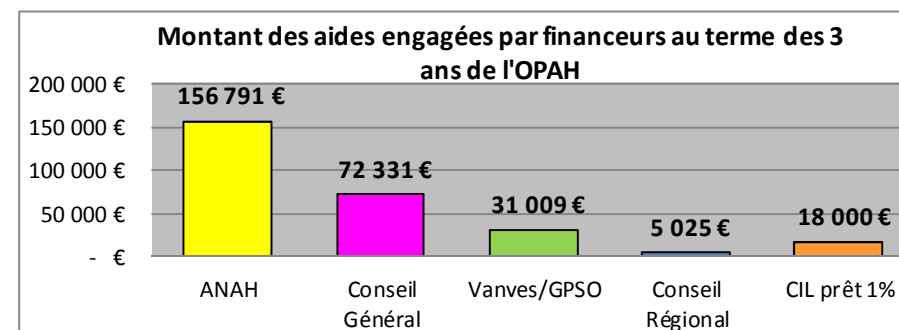
- 3000 euros maximum / logement en loyer intermédiaire,
- 5000 euros maximum / logement en loyer conventionné,
- 1500 euros maximum / logement adapté aux personnes à mobilité réduite,
- 2000 euros maximum / logement traité dans le cadre de l'insalubrité.

Pour conseiller et instruire ces aides, la communauté d'Agglomération a passé un marché avec le Pact des Hauts de Seine.

Au terme des trois années de réalisation de l'OPAH (26 septembre 2007 - 25 septembre 2010), 106 logements ont fait l'objet de travaux, soit 45% des objectifs globaux de logements traités. Bien que les objectifs prévisionnels ne soient pas atteints, l'OPAH a permis d'impulser de nombreux projets de travaux sur ce périmètre :

- 77 interventions au titre de la conservation du patrimoine dont 42 ravalements,
- 28 interventions au titre de la santé et de la sécurité,
- 13 interventions en faveur de l'adaptation des domiciles des personnes à mobilité réduite.

Depuis son lancement, l'OPAH Saint Rémy a ainsi permis de générer un montant d'aides publiques de plus de 283 156 euros. L'ensemble des financements a permis d'aider les maîtres d'ouvrage à hauteur de 27 % du montant de leur projet de travaux.



Durant la troisième année du dispositif, 78 ménages dont 59 propriétaires occupants et 19 propriétaires bailleurs ont sollicité une aide financière pour la réalisation de travaux, soit 69% de plus que lors de la deuxième année du dispositif.

Suite à la montée en puissance du dispositif pour cette troisième année, la communauté d'agglomération a demandé au Conseil Général, délégataire des aides à la pierre, son prolongement pour une durée d'un an. Après avis favorable de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH), l'OPAH Saint Rémy se poursuivra jusqu'au 25 septembre 2011.

- Le lancement de l'Opération Habitat Qualité à Boulogne-Billancourt et Sèvres

Pour résoudre les situations porteuses de dysfonctionnements et de précarisation dans le parc privé et répondre au besoin d'une offre de logements abordables à loyers maîtrisés, l'ex communauté d'agglomération Val de Seine, conformément au programme d'action de son PLH, avait lancé en juillet 2007 une étude pré-opérationnelle d'amélioration du parc privé destinée à cibler par adresse, les actions à réaliser.

Les conclusions de cette étude prévoient le traitement de 79 immeubles, monopropriétés, copropriétés et hôtels meublés correspondant à plus de 900 logements identifiés comme prioritaires à partir du recoupement d'indicateurs de dysfonctionnement dans l'habitat et d'une enquête terrain systématique. Plus précisément, elle prévoit comme objectifs : la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, la prise en compte des populations spécifiques, la production de logements à loyers maîtrisés, la sortie de vacances et l'amélioration énergétique des logements.

Pour répondre aux situations en fonction des difficultés et dysfonctionnements répertoriés (dégradation du bâti, insalubrité, désorganisation de la copropriété), l'étude pré-opérationnelle a proposé la mise en place de dispositifs appropriés à chaque immeuble (cf carte page 21) :

- un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat dégradé, dont la convention définit les aides financières attribuées par chacun des partenaires. Ce PIG vise à agir sur les copropriétés fragiles et les monopropriétés pour permettre leur requalification durable et rompre ainsi avec les dynamiques de dévalorisation en cours. Il porte sur 57 adresses repérées à Boulogne-Billancourt et à Sèvres.
- des OPAH "copropriétés dégradées" portant sur 17 copropriétés présentant des difficultés importantes techniques et de fonctionnement,
- la mise en œuvre de 2 plans de sauvegarde concernant des copropriétés en grande difficulté,
- des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) concernant 3 immeubles (1 monopropriété en opérationnel et 2 copropriétés en phase d'étude).

En complément, la communauté d'agglomération a adopté par délibérations des 8 juillet et 22 octobre 2009, la création de quatre aides financières qui complètent les aides nationales et départementales existantes.

Après consultation sous forme d'appel d'offres, le bureau d'étude Urbanis a été désigné comme prestataire d'ingénierie du dispositif. Sa mission a débuté au mois d'avril 2010 et a consisté à assurer durant cette première année :

- Le lancement opérationnel du PIG pour une durée de cinq années ;
- La rencontre de l'ensemble des partenaires de l'opération : services de la communauté d'agglomération, services des deux communes, Etat, Anah, Conseil Général, Conseil Régional, Caisse des dépôts, organismes de prêts, notamment ;

- La mise en place d'un comité de pilotage de lancement de l'opération et d'un comité technique et qui se sont réunis respectivement 1 et 3 fois ;
- L'organisation d'une réunion publique à Boulogne-Billancourt à destination des résidents ou propriétaires bailleurs des immeubles concernés par le PIG ;
- L'envoi de courriers aux bénéficiaires de l'opération : propriétaires, locataires, syndicats d'immeubles, architectes ;
- La finalisation de 20 diagnostics approfondis ;
- L'engagement de 64 autres diagnostics d'immeubles ;
- La réalisation de visites techniques au domicile des particuliers souhaitant bénéficier de l'opération : aide à la définition des travaux prioritaires, vérification des devis au regard des normes en vigueur, de la recevabilité du projet par les différents financeurs, de la bonne conduite des travaux, information et/ou aide à la décision ;
- La préparation d'un Plan de Sauvegarde concernant une copropriété rencontrant un cumul de dysfonctionnements.
- La préparation pour la commission locale d'amélioration de l'habitat de la convention d'OPAH copropriétés et la labellisation de 4 copropriétés en difficultés.

• L'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé à Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray

Le Programme Local de l'Habitat actuellement en vigueur préconise la mise en place d'un PIG et d'une OPAH pour l'amélioration de l'habitat privé. Afin de définir précisément les outils à mettre en œuvre ainsi que les objectifs à atteindre, une étude pré-opérationnelle de l'habitat privé a été lancée en 2010 sur les communes de Chaville, Issy-Les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray.

Cette étude a pour objet de diagnostiquer les caractéristiques de l'habitat privé et de proposer des solutions adaptées aux fragilités constatées sur les différents territoires. Elle comporte 5 volets : la lutte contre la vacance, la résorption de l'habitat indigne, la pratique de loyers encadrés, l'aide aux copropriétés en difficultés et l'amélioration énergétique des logements.

Après consultation sous forme de marché à procédure adaptée, le bureau d'étude Urbanis a été désigné le 26 avril 2010 pour mener à bien cette étude et évaluer les besoins d'amélioration de l'habitat. Trois comités techniques réunissant les villes ont permis de recenser les immeubles prioritaires et les solutions de traitement adaptées.

L'étude s'est déroulée en deux phases : une première phase de diagnostic et d'approfondissements ayant pour objet la réalisation d'analyses statistiques, l'identification des secteurs d'investigation, l'étude des immeubles tests et la conduite des enquêtes auprès des propriétaires et des occupants ; une seconde phase de définition d'un programme d'actions à travers la présentation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

2.3. La promotion du développement durable

Dans le but de maintenir et d'améliorer son attractivité résidentielle, les deux PLH préconisent d'inscrire l'habitat dans une logique de développement durable, d'une part en préconisant la promotion de techniques de constructions durables et labellisées (Haute qualité environnementale, habitat et environnement, Bâtiment Basse Consommation (BBC) notamment) et d'autre part en apportant un conseil et un appui aux particuliers dans la prise en compte du développement durable dans l'amélioration de leur logement.

L'Agence Locale de l'Energie de la communauté d'agglomération, Seine Ouest Energie, assure des permanences dans les mairies des sept villes de GPSO, afin d'apporter aux particuliers mais aussi aux entreprises ou encore aux bailleurs sociaux des conseils techniques pour la réalisation de leur projet de constructions ou d'amélioration de leur patrimoine. Pour les particuliers, ces conseils peuvent s'accompagner de conseils financiers sur les subventions dont ils peuvent bénéficier.

- Dans la construction neuve

La communauté d'agglomération et les villes imposent aux opérateurs privés du territoire dans le cadre du cahier des charges de ZAC, la labellisation H et E de leurs programmes pour la ZAC Seguin – Rives de Seine et la labellisation BBC pour la ZAC de Chaville.

Il convient de noter également que la ville d'Issy les Moulineaux s'est engagée en faveur d'une charte de qualité environnementale des bâtiments destinée aux promoteurs, constructeurs et aménageurs : la charte ISSEO.

- Dans l'amélioration de l'habitat

Afin de sensibiliser les habitants de GPSO aux déperditions énergétiques, la direction de l'Environnement de la communauté d'agglomération a organisé les 26 et 27 novembre 2010 un forum de l'éco-rénovation destiné à présenter la thermographie aérienne réalisée sur le territoire. Environ 250 personnes sont venues rechercher des informations quant à la déperdition énergétique de leur logement et par la suite demander aux conseillers et aux professionnels présents des solutions techniques notamment en matière d'isolation de toitures et de menuiseries ainsi que les aides financières pouvant être sollicitées. Pour cela, l'association PACT des Hauts de Seine, le Conseil Général des Hauts de Seine et l'ADIL présents sur le forum ont pu renseigner individuellement chaque personne, en fonction de sa situation.

Par ailleurs, depuis la décision du Conseil d'Administration de l'Anah du 3 juillet 2008, l'obligation d'instaurer des volets « énergie » s'applique à l'ensemble des secteurs programmés. Ainsi, l'Opération Habitat Qualité intègre pleinement la dimension amélioration énergétique des logements, qui se traduit par les missions suivantes :

- évaluation énergétique pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de subvention,
- objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique, en lien également avec le nouveau dispositif « habiter mieux » de l'Anah.
- mise en place d'actions de mobilisation du milieu professionnel.

Dans le même sens, l'étude pré-opérationnelle sur les cinq villes du territoire d'Arc de Seine, intègre l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti (évaluations thermiques sur les immeubles tests), au repérage de situations de précarité énergétique potentielles et au recensement de sources de financement complémentaires.



GRAND
PARIS
Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Immeubles à Boulogne-Billancourt :

| IMMEUBLES INSCRITS DANS LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL | | |
|--|-------------|------------------------------|
| Numéro sur la carte | N° | RUE |
| 1 | 40 | AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC |
| 2 | 54bis | AVENUE EDOUARD VAILLANT |
| 3 | 52 | AVENUE JEAN BAPTISTE CLEMENT |
| 4 | 28-30 | AVENUE JEAN BAPTISTE CLEMENT |
| 5 | 54 | AVENUE VICTOR HUGO |
| 6 | 50 | BOULEVARD JEAN JAURES |
| 7 | 268 | BOULEVARD JEAN JAURES |
| 8 | 52 | QUAI ALPHONSE LE GALLO |
| 9 | 51 | ROUTE DE LA REINE |
| 10 | 60 | ROUTE DE LA REINE |
| 11 | 68 | ROUTE DE LA REINE |
| 12 | 69-71 | ROUTE DE LA REINE |
| 13 | 78bis | ROUTE DE LA REINE |
| 14 | 94 | ROUTE DE LA REINE |
| 15 | 11 | RUE ANNA JACQUIN |
| 16 | 19 | RUE BERANGER |
| 17 | 58bis | RUE CARNOT |
| 18 | 80 | RUE D'AGUESSEAU |
| 19 | 91 | RUE D'AGUESSEAU |
| 20 | 165 | RUE D'AGUESSEAU |
| 21 | 127 | RUE DE BILLANCOURT |
| 22 | 7 | RUE DE L'EST |
| 23 | 95bis | RUE DE PARIS |
| 24 | 2bis | RUE DE SOLFERINO |
| 25 | 55 | RUE DES TILLEULS |
| 26 | 4 | RUE DIAZ |
| 27 | 15bis | RUE DISSY |
| 28 | 42 | RUE DU POINT DU JOUR |
| 29 | 24 | RUE EMILE LANDRIN |
| 30 | 73 | RUE ESCUDIER |
| 31 | 26 et 26bis | RUE JULES FERRY |
| 32 | 78 | RUE THIERS |
| 33 | 17 | RUE YVES KERMEN |
| 34 | 9 | SENTE DE LA PYRAMIDE |

| IMMEUBLES PRÉVUS EN OPÉRATION DE RHI | | |
|--------------------------------------|-----|--------------------|
| Numéro sur la carte | N° | RUE |
| 54 | 179 | RUE D'AGUESSEAU |
| 55 | 61 | RUE DE BILLANCOURT |
| 56 | 14 | RUE NATIONALE |

| IMMEUBLES PRÉVUS EN PLANS DE SAUVEGARDE | | |
|---|----|--------------|
| Numéro sur la carte | N° | RUE |
| 52 | 27 | RUE MICHELET |
| 53 | 99 | RUE THIERS |

Immeubles à Boulogne- Billancourt

| IMMEUBLES PRÉVUS EN OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES | | |
|---|------|------------------------------|
| Numéro sur la carte | N° | RUE |
| 35 | 36 | AVENUE EDOUARD VAILLANT |
| 36 | 22 | AVENUE JEAN BAPTISTE CLEMENT |
| 37 | 37 | AVENUE JEAN BAPTISTE CLEMENT |
| 38 | 71 | AVENUE VICTOR HUGO |
| 39 | 4 | IMPASSE DURVIE |
| 40 | 154 | ROUTE DE LA REINE |
| 41 | 33 | RUE D'AGUESSEAU |
| 42 | 39 | RUE D'AGUESSEAU |
| 43 | 67 | RUE DE BILLANCOURT |
| 44 | 105 | RUE DE PARIS |
| 45 | 138 | RUE DE PARIS |
| 46 | 35 | RUE DES TILLEULS |
| 47 | 6 | RUE DU DOME |
| 48 | 44 | RUE ESCUDIER |
| 49 | 4bis | RUE HEINRICH |
| 50 | 93 | RUE MARCEL DASSAULT |
| 51 | 35 | RUE NATIONALE |

Boulogne -
Billancourt

Immeubles à Sèvres

| IMMEUBLES INSCRITS DANS LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL | | |
|--|-------------|---------------------------------|
| Numéro sur la carte | N° | RUE |
| 1 | 5 | GRANDE RUE |
| 2 | 36 | GRANDE RUE |
| 3 | 46 | GRANDE RUE |
| 4 | 50 | GRANDE RUE |
| 5 | 52 | GRANDE RUE |
| 6 | 62 | GRANDE RUE |
| 7 | 66/68/70 | GRANDE RUE |
| 8 | 106 | GRANDE RUE |
| 9 | 107 | GRANDE RUE - AVENUE DE L'EUROPE |
| 10 | 110 | GRANDE RUE |
| 11 | 114/116 | GRANDE RUE |
| 12 | 118 | GRANDE RUE |
| 13 | 132 | GRANDE RUE |
| 14 | 134 | GRANDE RUE |
| 15 | 144/146/150 | GRANDE RUE |
| 16 | 150ter | GRANDE RUE |
| 17 | 152 | GRANDE RUE |
| 18 | 6 | PLACE GABRIEL PERI |
| 19 | 1 | RUE BRANCAS |
| 20 | 23 | RUE BRONGNIART |
| 21 | 25 | RUE CHARLES VAILLANT |
| 22 | 3 | RUE VICTOR HUGO |
| 23 | 9 | RUE VICTOR HUGO |

Programmes de l'Opération Habitat Qualité

- Programme d'Intérêt général
- OPAH Copropriétés dégradées
- Plan de Sauvegarde
- Résorption de l'Habitat Insalubre



1:28 699

PARTIE 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

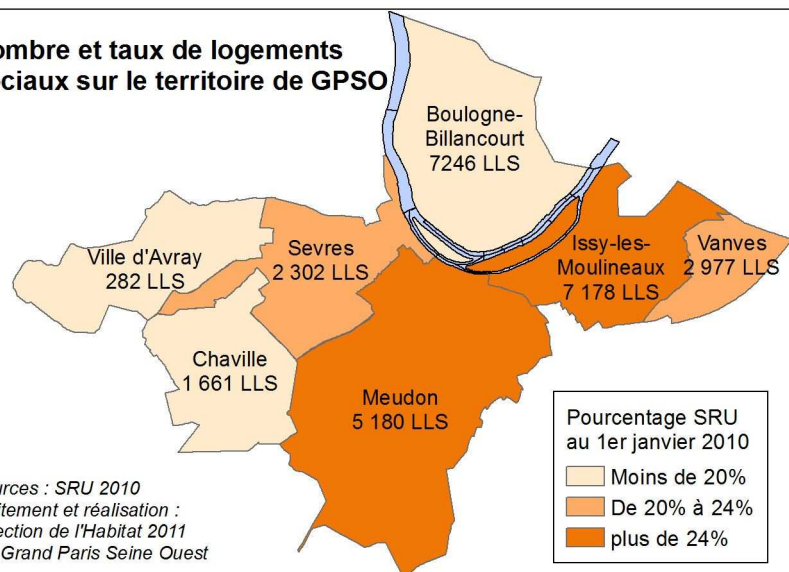
I/ LA DESCRIPTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

1 – LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

1.1 Les logements sociaux et les résidences

Au 1er janvier 2010, 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 services des villes, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest compte 26 826 logements locatifs sociaux, soit 19,09% des résidences principales présentes sur le territoire communautaire. GPSO comptabilise ainsi 1 logement social pour 11,3 habitants.

Nombre et taux de logements sociaux sur le territoire de GPSO



Toutefois, ces données globales cachent de fortes disparités entre les villes du territoire puisque la part des logements sociaux varie de 5,89% à Ville d'Avray à 26% à Meudon. Chaville s'est vu notifier un pourcentage de logements sociaux de 19,92%, taux qui devrait à nouveau dépasser les 20% avec la livraison prochaine de 362 logements (logements agréés prochainement conventionnés). Les deux PLH préconisent des rééquilibrages du territoire en terme d'offre de logements sociaux en développant le parc à Boulogne-Billancourt et à Ville d'Avray.

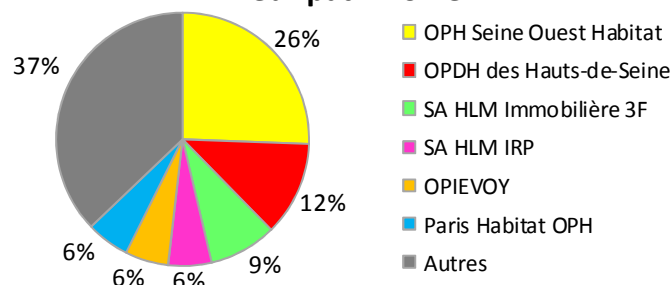
Parmi ses 26 826 logements sociaux, GPSO compte 1 782 équivalents logements en résidences sociales, foyers ou encore maisons relais, ce qui représente 6,64% du total des logements locatifs sociaux inscrits à l'inventaire SRU 2010. Il s'agit en réalité de 3 297 places qui, pour certains foyers, sont décomptées à raison d'un logement pour trois places au titre de l'inventaire SRU.

Parallèlement, les villes ont recensé au 31 décembre 2010, 8 454 demandeurs d'un logement social. L'analyse de la demande de logement social a été réalisée sur la base des informations fournies par les services logements de chacune des villes. En moyenne, 72,95% des demandeurs de logement habitent la ville dans laquelle ils déposent une demande de logement social.

1.2 Les bailleurs présents sur le territoire

La communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest compte 71 bailleurs de logements sociaux sur son territoire dont son office intercommunal, Seine Ouest Habitat et la SEM municipale de la ville de Sèvres, la SEMI-SEVRES. Le graphique suivant présente les principaux bailleurs de la communauté d'agglomération.

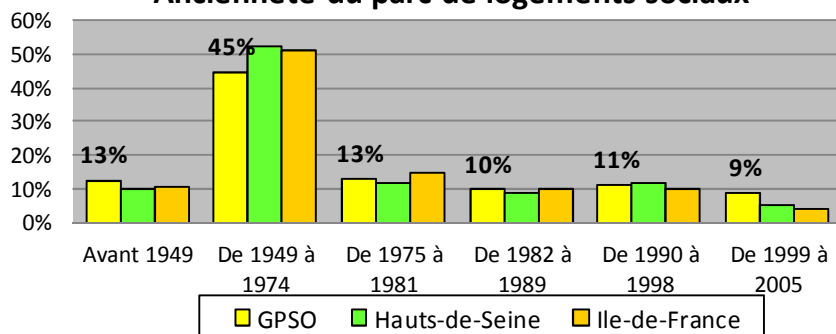
Les principaux bailleurs du territoire et leur patrimoine



1.3 L'ancienneté du parc de logements locatifs sociaux

D'après les données du recensement rénové 2008 (données INSEE 2011), le parc de logements locatifs sociaux de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest se compose majoritairement de constructions réalisées entre 1949 et 1974 (45%). A titre de comparaison, les parcs locatifs sociaux dans le département et dans la région présentent des dates d'achèvement des constructions comparables à celles du territoire, bien que les logements de GPSO soient légèrement plus récents. 20% des logements locatifs sociaux de GPSO ont été construits depuis 1990. Dans les Hauts-de-Seine, ils représentent 17% des logements locatifs sociaux et dans l'Ile-de-France, 14%.

Ancienneté du parc de logements sociaux



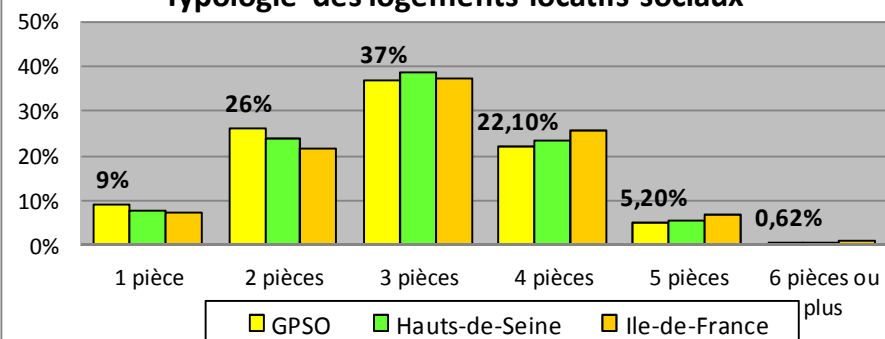
Sources : INSEE 2008

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

1.4 La typologie des logements locatifs sociaux

D'après les données du recensement rénové 2008 (données INSEE 2011), le parc locatif social de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest se caractérise par une surreprésentation des logements de petite taille. En effet, les logements de 1 et 2 pièces représentent 35,21% des logements sociaux à GPSO, tandis qu'ils ne représentent que 29,01 % de ce même parc en Ile-de-France.

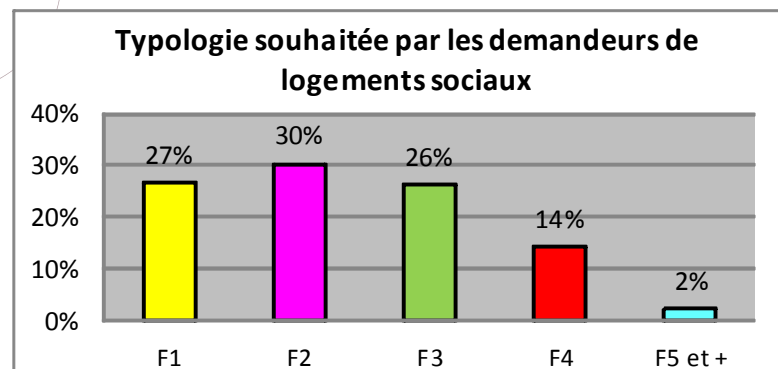
Typologie des logements locatifs sociaux



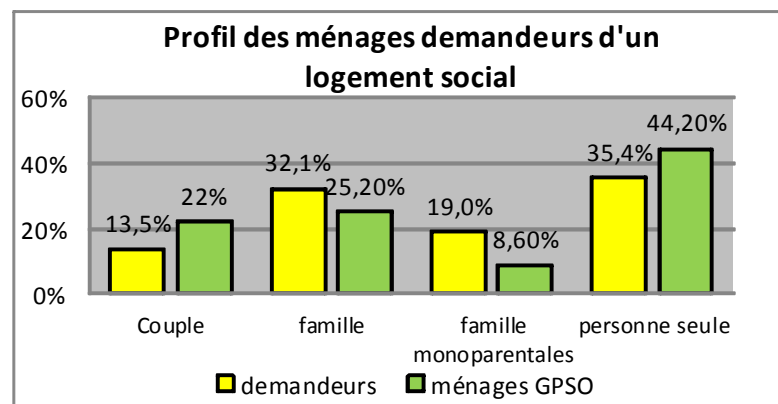
Sources : INSEE 2008

Néanmoins, la représentation des petits logements de 1 à 2 pièces s'accorde à la composition des ménages demandeurs d'un logement social qui, pour 57% d'entre eux, souhaitent accéder à un T1 ou à un T2 (cf graphique page suivante)

Les grands logements (T4 et +) représentent 28 % des logements sociaux contre une moyenne régionale de 33,72%. Environ 16% des demandeurs souhaitent accéder à un logement de typologie 4 et plus.



Le profil des ménages demandeurs d'un logement social (données des fichiers de demandeurs des villes) rejoint globalement celui des ménages résidant sur la communauté d'agglomération (données du recensement rénové 2008 – données INSEE 2011). En effet, les personnes seules représentent le nombre le plus important de ménages demandeurs en lien avec la forte représentation de cette population sur la communauté d'agglomération.



Toutefois, plus de 50% des ménages demandeurs sont constitués de familles, couples avec enfant (32,10%) ou familles monoparentales (19,0%). Les familles monoparentales au sein des demandeurs de logements locatifs sociaux sont surreprésentées de 10 points par rapport aux habitants de la communauté d'agglomération en raison de phénomènes de décohabitation (divorce notamment).

1.5 Les catégories de logements

La construction des logements locatifs sociaux est financée en partie à l'aide de prêts autorisés par l'Etat. Le type de prêt PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), déterminent les plafonds de ressources qui seront exigés des locataires pour entrer dans le logement. En plus de la justification de revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources, l'entrée dans le parc locatif social est de plus en plus fréquemment soumise, par les bailleurs sociaux, à des conditions de ressources minimum.

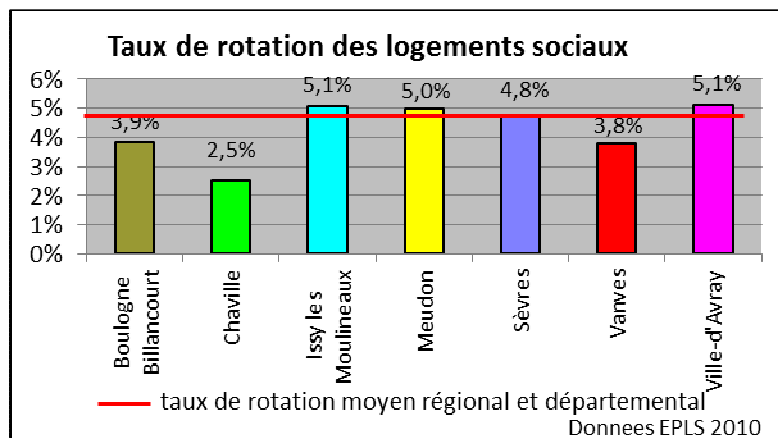
Les PLI sont des logements, dont l'accès est soumis à des plafonds de ressources plus élevés. Ils ne sont pas comptabilisés dans l'inventaire SRU en raison de l'absence de conventionnement des logements à l'APL.

Sur le territoire et sur une base jugée représentative de 81% des demandeurs pour lesquels le plafond de ressources a été renseigné, 93% d'entre eux peuvent avoir accès à un logement PLUS dont 49,6% à un logement PLA-I. Les logements sociaux de catégories PLS ne font l'objet que d'une faible demande : 5,6 % des dossiers. Enfin 1,5% des demandeurs disposent de revenus supérieur aux plafonds de ressources des logements sociaux et ne peuvent accéder qu'à un logement intermédiaire de catégorie PLI.

2 – LA « TENSION DU MARCHÉ » DU PARC PUBLIC

2.1. Des taux de rotations faibles

Selon l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) réalisée au titre de l'année 2010 par les services de l'Etat, le taux de rotation des logements locatifs sociaux est de l'ordre de 4,41% sur la communauté d'agglomération. En comparaison avec les données régionales (4,84%) et départementales (4,78%), la mobilité sur le parc de GPSO apparaît peu élevée. La tension du marché privé ainsi que ses prix élevés expliquent en grande partie le faible taux de rotation du parc social. Cette tension est également révélatrice de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire qui incitent les ménages à s'installer durablement à GPSO.



Parmi leurs 14 186 logements sociaux, les villes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Sèvres et Vanves disposent de droits de réservations portant sur 3 047 logements et gèrent le contingent préfectoral délégué qui comprend 2 547 logements, soit un total de 5 594 droits de réservation). En 2010, les villes de la communauté d'agglomération hors Meudon ont attribué, sur leurs contingents propre et délégué, 481 logements.

Par ailleurs, dans le cadre du dispositif du Droit Au Logement Opposable (DALO), le Préfet des Hauts-de-Seine a attribué en 2010, sur le territoire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest 113 logements.

2.2. Les loyers du parc social

Les loyers du parc social sont réglementés chaque année par circulaire, selon la catégorie de financement : PLA-I, PLUS et PLS. En vertu de la circulaire du 30 décembre 2009, les loyers pour l'année 2010 sont fixés selon les prix par m² suivants :

| | PLA-I | PLUS | PLS |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zone 1 bis | 5,65 €/m ² | 6,34 €/m ² | 12,38€/m ² |
| Zone 1 | 5,31 €/m ² | 5,97 €/m ² | 9,52€/m ² |

La zone 1 bis concerne les villes limitrophes de Paris à savoir Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy les Moulineaux et la zone 1, les villes de Chaville, Meudon, Sèvres et Ville d'Avray.

Le loyer maximum des logements PLI s'élève à 17,38 euros/m² dans les trois villes limitrophes de Paris et à 14,48 euros/m² dans les autres villes de la communauté d'agglomération.

Ces données correspondent aux plafonds en vigueur en 2010 auxquels peuvent s'ajouter des majorations en fonction de la localisation et de la qualité du bien (marges locales) et en fonction de la taille du logement (coefficient de structure).

L'article 71 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement et son décret d'application du 21 août 2008 a mis en place le nouveau régime du supplément de loyer de solidarité (SLS). Celui-ci est entré en vigueur le 1er janvier 2009. Le SLS vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement social, dès lors que leurs ressources dépassent d'au moins 20% les plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

Durant l'année 2010, chaque organisme de logement social (OPH ou SA d'HLM) a dû formaliser des engagements pour une durée de 6 ans en terme de niveau de construction, de qualité du service, de conditions d'occupation et de politique patrimoniale. Cette formalisation prendra la forme de conventions, nommées Conventions d'Utilité Sociale (CUS), et seront signées en 2011 avec l'Etat et les collectivités locales de rattachement. Dans le cadre de leur CUS, les bailleurs peuvent prévoir à titre expérimental, la modulation des loyers en fonction du classement de leur patrimoine selon certains critères (situation géographique, diagnostic de performance énergétique,...).

II/ LE DEVELOPPEMENT ET L'AMELIORATION DU PARC SOCIAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Le développement du parc social constitue un enjeu majeur pour la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, aussi bien dans le but de compenser les pénalités financières qui sont susceptibles d'être imposées à Boulogne-Billancourt et à Ville d'Avray que dans celui de répondre aux besoins de logements et d'hébergements, conformément aux PLH en vigueur.

La communauté d'agglomération s'est aussi engagée, conformément aux programmes d'actions de ses PLH, dans l'amélioration qualitative du parc social existant, et dans la mise en place d'aides visant à favoriser une plus grande mixité intergénérationnelle et sociale.

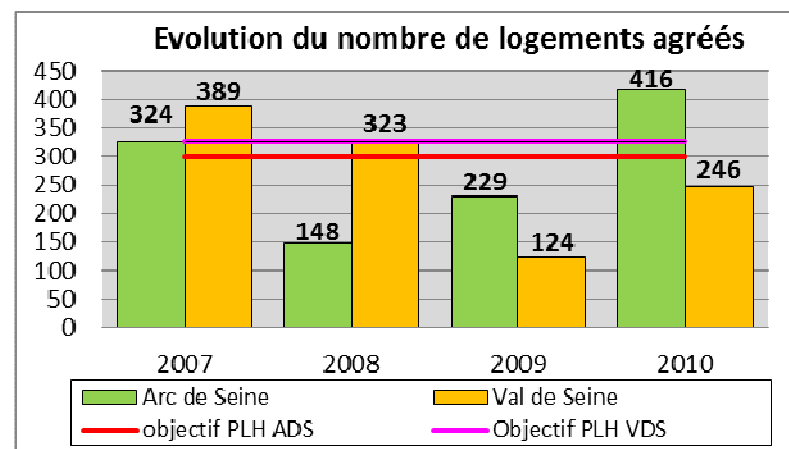
1 – LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2010

1.1 Les opérations agréées

Le législateur a imposé pour toutes les communes qui possèdent moins de 20% de logements sociaux, un objectif triennal de réalisation. Celui-ci est fixé à hauteur de 15% du nombre de logements déclarés manquants. Il doit permettre aux communes de rattraper leur retard dans un délai de 20 ans à compter de l'année de mise en place du dispositif, soit en 2001. Sur le territoire de la communauté d'agglomération, deux villes sont concernées : Boulogne-Billancourt et Ville d'Avray.

Lors de la réalisation de leur programme local de l'habitat, les deux anciennes communautés d'agglomération ont affirmé leur volonté d'aller au-delà de cet objectif en s'imposant l'agrément de 625 logements locatifs sociaux par an en moyenne sur les six prochaines années (300 logements locatifs sociaux à Arc de Seine et 325 à Val de Seine).

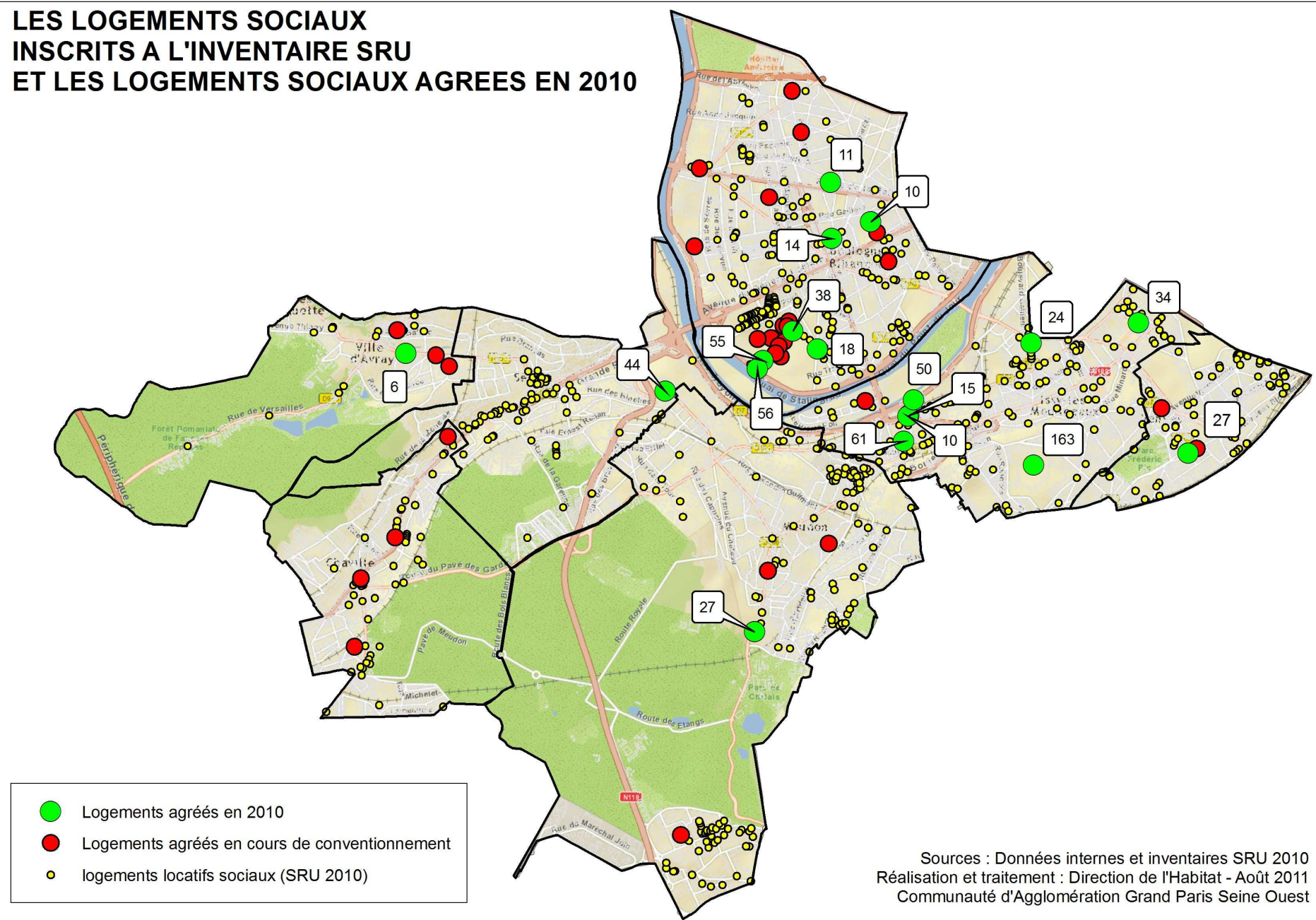
En 2010, 662 logements ont obtenu l'agrément du Conseil Général des Hauts-de-Seine, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, sur le territoire de GPSO. Plus précisément, 416 logements ont obtenu un agrément sur le territoire de la Communauté d'agglomération Arc de Seine et 246 logements sur le territoire de la Communauté d'agglomération Val de Seine. Ainsi, en 2010, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest a atteint ses objectifs à hauteur de 106 %. Le souhait réitéré de nombreux opérateurs de logement social de continuer leur développement sur le territoire des 7 villes, considéré comme attractif, permet à GPSO, en 2010, de retrouver un niveau d'agréments de programmes de logements sociaux en phase avec ses objectifs.



Afin de rééquilibrer la répartition géographique des logements sociaux, les PLH recommandent la création de logements sociaux dans les villes et/ou par quartiers qui en comptent une faible part. Ainsi, le PLH de Val de Seine préconise la réalisation de logements essentiellement dans les quartiers situés au Nord de la ville de Boulogne-Billancourt.

A Boulogne-Billancourt, 35 logements (trois adresses) ont été agréés au Nord du territoire soit dans les quartiers comptabilisant le moins de logements sociaux. Ces opérations ont été effectuées en acquisition sans travaux.

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



Parmi l'ensemble des agréments du territoire de GPSO en 2010, 101 correspondent à des opérations d'acquisition / amélioration, 61 à des opérations d'acquisitions sans travaux, 182 à des constructions neuves et enfin 318 à des acquisitions en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Les deux PLH préconisent la réalisation d'opérations d'acquisition /amélioration, dans le but de favoriser la création de logements sociaux dans les secteurs diffus. En 2010, 464 logements sociaux ont été agréés hors ZAC sur le territoire de GPSO soit 70% d'entre eux.

1.2. Le financement des opérations agréées

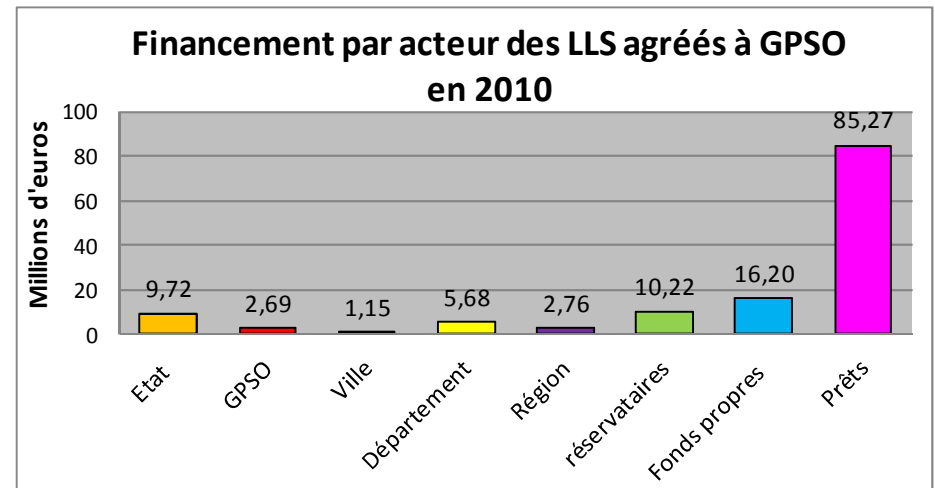
En moyenne sur GPSO en 2010, le coût d'un logement social agréé est de 202 100 euros. Aussi, le coût total prévisionnel issu des bilans des bailleurs pour la création des 662 logements agréés en 2010, s'élève à 133 786 689 euros. De plus, la communauté d'agglomération garantie les emprunts des opérations réalisées sur le territoire communautaire par son office intercommunal, Seine Ouest Habitat.

En 2010, la part totale des subventions accordées par l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre des financements de logements locatifs sociaux est de 24% environ. Le reste à financer des opérations a été assuré :

- par des prêts de catégorie PLA-I, PLUS et PLS et des prêts issus d'Action Logement à hauteur de 64%,
- par les fonds propres des bailleurs à hauteur de 12%.

Les subventions apportées par GPSO au titre des agréments 2010 se sont élevées à 2 % du prix de revient des opérations, soit à 2 691 800 euros. La majeure partie des opérations de logements sociaux agréés sur le territoire communautaire a bénéficié d'une subvention de la communauté d'agglomération à l'exception des opérations situées sur la ZAC Seguin-Rives de Seine (financement municipal uniquement) et d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Handicapées Dépendante à Vanves qui n'a sollicité aucune subvention.

Ainsi, parmi les 662 logements agréés en 2010, 485 logements ont bénéficié d'une subvention de la communauté d'agglomération. Cette dernière s'est élevée en moyenne à 5 550 euros par logement.



1.3 La description des opérations agréées

Au-delà des objectifs quantitatifs en matière d'agréments de logements sociaux, les PLH proposent différentes orientations visant à favoriser le développement d'une plus grande mixité au sein du parc locatif social. Les préconisations des PLH portent d'une part, sur l'adaptation du parc aux ménages en difficulté en diversifiant l'offre de financements des logements sociaux et d'autre part, sur une incitation à la construction de logements familiaux sur le territoire de l'ex communauté d'agglomération Val de Seine et à la construction de logements spécifiques destinés aux étudiants, jeunes travailleurs ou encore aux seniors sur le territoire de l'ex communauté d'agglomération Arc de Seine.

◆ Les catégories de financements

Afin de renforcer l'offre de logements auprès des ménages les plus modestes et de répondre aux objectifs de relogements inscrits dans le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées), les Communautés d'agglomération se sont engagées dans leur PLH à diversifier le parc de leurs logements sociaux et plus particulièrement à réaliser 10% des logements sociaux agréés sur leur territoire à l'aide de prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I).

Le PDALPD est un plan mis en place dans chaque département par les Préfectures, permettant d'inscrire comme prioritaires à l'accès à un logement des ménages cumulant des difficultés sociales et financières.

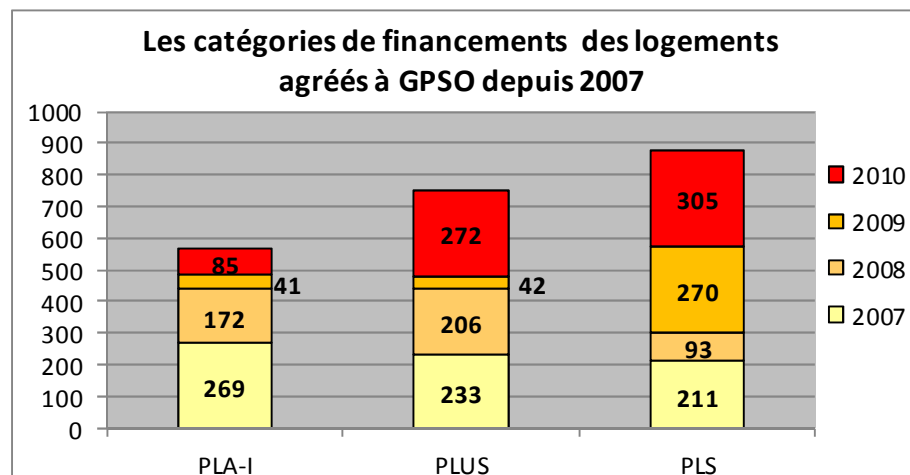
La Préfecture a fixé des objectifs chiffrés de relogements des ménages inscrits au PDALPD. Ces "accords collectifs" sont déclinés par bailleur et par secteur géographique. La Préfecture des Hauts-de-Seine ayant délégué son contingent à chacune des sept villes de la Communauté d'agglomération, les bailleurs sociaux sont chargés de veiller, en concertation avec les villes, à l'attribution des logements issus du contingent préfectoral aux personnes relevant du PDALPD. En 2010, l'objectif de relogements était de 247 sur les sept communes de GPSO.

Parmi les demandeurs inscrits au PDALPD, 159 ménages ont fait l'objet d'une attribution de logement en 2010. L'objectif de relogement assigné par l'Etat aux bailleurs de la Communauté d'agglomération a été atteint à hauteur de 64% (sources données de la Préfecture des Hauts-de-Seine).

Au-delà de permettre de répondre aux besoins en logements des personnes inscrites au PDALPD, la catégorie PLA-I correspond également à la catégorie de logements pour une majorité des demandeurs de logements inscrits, puisque 50% d'entre eux possèdent des revenus inférieurs aux plafonds PLA-I.

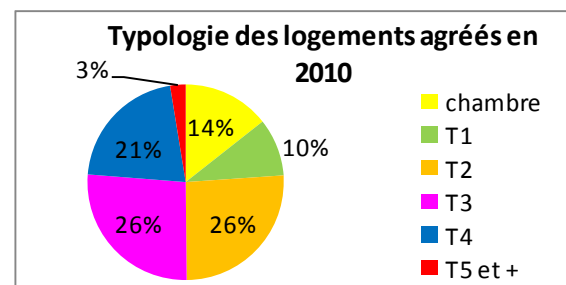
En 2010, le délégataire des aides à la pierre a agréé au bénéfice de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest 13% des logements sociaux en catégorie PLA-I (soit 85 logements), 41% des logements sociaux en catégorie PLUS (soit 272 logements) et 46% des logements sociaux en catégorie PLS (soit 305 logements). Comme l'illustre le graphique ci-contre, depuis 2007, 26% des logements agréés sont de catégorie PLA-I, 34% de catégorie PLUS et 40% de catégorie PLS.

Ainsi, globalement, la communauté d'agglomération GPSO répond aux objectifs inscrits dans les programmes d'action de ses PLH puisque plus de 10% des logements agréés sont de catégorie PLA-I.



♦ La typologie des opérations agréées en 2010

Le graphique ci-dessous présente la répartition en fonction du nombre de pièces des logements sociaux agréés en 2010 à GPSO. La répartition est équilibrée, puisque 50% des logements agréés sont constitués de chambres, de studios et de T2, tandis que 50% sont des T3 et +.



Afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages, le PLH de Val de Seine préconise la réalisation de grands logements familiaux (T4 et +). Les logements agréés sur le territoire de l'ex Communauté d'agglomération Val de Seine sont constitués, hors la résidence étudiante de 44 chambres réalisées à Sèvres, pour 37% d'entre eux de petits logements de 1 à 2 pièces. En parallèle, 30% des logements agréés sont des logements de typologie T4 et T5. Le PLH d'Arc de Seine ne précise pas d'objectif en matière de typologie des logements sociaux.

◆ Les incitations à la labellisation "développement durable" des opérations

De même que pour les opérations immobilières privées, les bailleurs de logements sociaux sont de plus en plus nombreux à intégrer la logique de développement durable, aussi bien dans la réalisation du chantier (démarche HQE) que dans le choix de matériaux visant à réduire les consommations énergétiques (labellisation BBC, THPE,...). Plus précisément, parmi les 500 logements neufs agréés en 2010 ayant fait l'objet soit d'une construction neuve soit d'une acquisition en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement), :

- 19% ont atteint le niveau de performance énergétique HPE (Haute Performance Energétique) correspondant à une consommation énergétique inférieure d'au moins 10% à la consommation maximale autorisée par la Réglementation thermique de 2005 actuellement en vigueur soit 170 KW/ h par m² et par an.
- 49% ont atteint le niveau de performance énergétique THPE (Très Haute Performance Energétique) correspondant à une consommation énergétique inférieure d'au moins 20% à la consommation maximale autorisée par la Réglementation thermique de 2005 actuellement en vigueur soit 150 KW/ h par m² et par an.
- 33% ont atteint le niveau de performance énergétique BBC (Bâtiment Basse consommation) correspondant à une consommation énergétique inférieure à 50 KW/h par m² et par an.

Ainsi, l'ensemble des programmes de logements neufs agréés en 2010 ont obtenu une labellisation correspondant à un niveau d'engagement de maîtrise des consommations énergétiques des logements supérieur à la réglementation thermique en vigueur.

De plus, afin d'améliorer les déperditions énergétiques du parc de logements sociaux existant, l'Etat a demandé aux bailleurs de réaliser sur les six prochaines années un diagnostic de performance énergétique pour chaque adresse de leur parc.

1.4 La création d'hébergement et d'emplacements pour les gens du voyage

Comme le rappellent les deux PLH, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, actuellement en cours de révision, prévoit la réalisation de 80 places à l'échelle du bassin d'habitat centre qui comporte 10 communes dont les villes membres de la communauté d'agglomération.

1.5 La création de résidences sociales

Les deux PLH préconisent la création de résidences sociales sur le territoire et plus particulièrement à destination des étudiants. En 2010, une résidence sociale pour jeunes actifs, sise 6 rue Charlot à Issy les Moulineaux a fait l'objet d'une restructuration complète par la SA d'HLM Emmaüs habitat. Gérée par l'association « Les jeunes de la Plaine », ce foyer avant sa réhabilitation comptait 33 chambres avec des toilettes et salles de bains communes. La résidence sociale se compose désormais de 5 unités de vie regroupant 4 à 5 chambres s'articulant autour de pièces communes composées d'un salon et d'une cuisine. De plus, chaque chambre dispose de toilettes et d'une salle d'eaux privatives.

Par ailleurs, un Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes a été agréé en 2010 à Vanves. Cette construction neuve sise 15, rue Marcheron sur le terrain appartenant à la communauté des Provinces de France de la Compagnie de Jésus (Pères Jésuites), a pour vocation de remplacer un établissement auparavant situé à Paris dont l'exploitation a cessé pour des raisons de sécurité et d'accessibilité. Cette nouvelle structure permettra l'accueil de 27 personnes âgées adhérant au projet social de la résidence.

1.6 La création de places d'urgence et de stabilisation

L'hébergement d'urgence a vocation à répondre à une diversité de situations pour les ménages concernés (perte du logement, séparation, violences conjugales...). Le législateur impose l'atteinte d'une place en hébergement d'urgence pour 1000 habitants.

La loi MOLLE du 25 mars 2009 est venue renforcer la création de places d'hébergement en imposant à l'échelle de chaque ville la mise en place d'un inventaire annuel destiné à comptabiliser les places d'hébergement existantes sur chaque territoire et à instaurer un prélèvement financier équivalent au dispositif de la loi SRU, au prorata des places manquantes. Toutefois les villes membres d'une intercommunalité compétente en matière d'habitat et disposant d'un PLH peuvent être exonérées de ce prélèvement si la somme des places d'hébergement est atteinte à l'échelle de l'EPCI.

Au 1er janvier 2010, aucune ville ne s'est vu imposer de prélèvement au titre de l'inventaire des places d'hébergement. A l'échelle de la communauté d'agglomération, 431 places ont été décomptées, soit un excédent de 137 places. Seules deux villes ont été concernées par un déficit de places : Vanves à hauteur de 8 places et Ville d'Avray à hauteur de 10 places.

2010

2 - L'AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF SOCIAL EN

Dans le but de préserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants du parc social, la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest s'est engagée, à travers ses deux programmes locaux de l'habitat, à améliorer la qualité du parc social ancien notamment en faveur de l'adaptation des logements au besoin des personnes âgées et/ou handicapées et à soutenir l'amélioration des logements locatifs sociaux en vue de la vente à leur locataire. Enfin, les PLH prévoient également la remise à niveau de l'ensemble des structures d'hébergement sur le territoire et plus précisément la transformation des foyers travailleurs migrants en résidences sociales.

2.1 Le dispositif d'aide pour l'adaptation des logements sociaux aux personnes âgées et handicapées.

Face au vieillissement de la population et en particulier des occupants du parc social, les PLH de GPSO préconisent la mise en œuvre de dispositifs destinés à sensibiliser les bailleurs sur cette problématique et à favoriser l'adaptation des logements aux personnes âgées.

La communauté d'agglomération Val de Seine a adopté, par délibération du 4 décembre 2008, l'extension du dispositif d'aide pour l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou handicapées aux résidents du parc public. La mise en place de ce dispositif vise notamment à accompagner le maintien d'une mixité intergénérationnelle et sociale dans le parc public et le maintien à domicile de ces publics.

A l'instar de l'aide pour les résidents du parc privé, la communauté d'agglomération rembourse le coût de la visite d'un ergothérapeute au domicile de la personne et peut attribuer une aide d'un montant maximal de 3000 euros pour la réalisation des travaux préconisés. En fonction des aides mobilisables, du plan de financement retenu et de l'engagement du bailleur dans une politique d'adaptation des logements, l'aide financière de la communauté d'agglomération peut être attribuée soit au bailleur, soit à la personne. (cf. p. 15 pour le bilan de ce dispositif dans le parc privé).

En 2010, 2 personnes handicapées résidant dans un logement social (Seine Ouest Habitat et Paris Habitat) ont déposé une demande d'aide ainsi qu'un dossier auprès de la Communauté d'agglomération. La Communauté d'agglomération a pris en charge en 2010, la visite d'un ergothérapeute à leur domicile respectif.

2.2 La réhabilitation des logements locatifs sociaux avant la vente à leurs occupants et le Prêt Social Location Accession (PSLA).

La loi du 21 juillet 1994 prévoit la vente des logements sociaux à leurs locataires. Ce moyen vise à permettre aux locataires de logements sociaux de devenir propriétaires mais aussi à permettre aux organismes HLM de récupérer des fonds propres favorisant le développement d'une nouvelle offre en logements sociaux. Au plan national, un accord sur la vente du patrimoine conventionné a été signé par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et le gouvernement en 2007.

Le PLH de Val de Seine prévoit la participation de la Communauté d'agglomération au financement des travaux de remises en état préalables à une vente à un locataire. Pour l'instant, aucune réhabilitation d'un logement social avant la vente à son occupant n'a fait l'objet d'une aide de la part de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest. En effet, les ventes de logements sociaux restent peu fréquentes.

Afin de favoriser l'accession à la propriété des ménages éligibles au PLI, le PLH d'Arc de Seine préconise également la réalisation annuelle de 10 logements en PSLA. Ce dispositif vise à permettre à des ménages sans apport personnel d'acquiescer le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. 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 "ancienne formule" est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien. En 2010, aucun logement n'a fait l'objet d'une production en PSLA.

2.3. La transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales

Les deux PLH prévoient la transformation des foyers travailleurs migrants (FTM) de GPSO en résidences sociales. Neuf Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) sont présents sur le territoire de GPSO (4 à Boulogne-Billancourt, 3 à Issy les Moulineaux, 1 à Meudon et 1 à Sèvres non conventionné pour ce dernier), représentant 1153 lits, soit 498 équivalents logements. Certains foyers, au regard du confort des logements, sont décomptés dans l'inventaire SRU à raison d'un logement pour trois lits.

Parmi les foyers de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, trois d'entre eux, situés 19, quai de Stalingrad et 47, rue du Dôme et 91, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt sont inscrits au Plan National de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants que l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) ont reconduit en 2007 jusqu'en 2013. Le foyer 91, rue du Dôme est voué à disparaître dans les prochains mois, ses occupants étant relogés dans la nouvelle résidence sociale située sur le lot A3 de la ZAC Séguin Rives de Seine. Ce transfert sur la ZAC permettra la transformation de ce foyer en résidence sociale.

De plus, un projet d'aménagement, encore à l'étude, pourrait notamment permettre la restructuration et la transformation en résidence sociale du foyer sis 47, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt.

A cela, il convient de préciser qu'un ancien FTM meudonnais a déjà été transformé en résidence sociale. Cette résidence, propriété d'ADOMA, située 1-3, rue des Gardes, comptabilise 91 places décomptées à l'inventaire SRU.

BOULOGNE-BILLANCOURT



Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 113 236 habitants (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2012 inscrites dans le PLH : **116 200 habitants dont 7000 sur la ZAC Seguin-Rives-de-Seine** ce qui correspond à **700 constructions de logements neufs par an** dont 390 logements privés et 310 Logements locatifs sociaux.

Nombre de logements : 64 051 dont 85% de résidences principales, 9% de logements vacants, 5% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2009)

Construction neuve

Nombre de déclarations d'ouverture de chantier en 2010 : 826 dont 528 logements privés, 178 logements locatifs sociaux et 120 places en EHPAD (données Ville)

PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

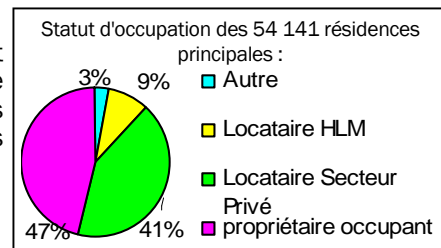
Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 6 000 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 7 166 euros / m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel :NR (ECLN 2010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 20,9 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)

Amélioration de l'habitat (subvention Anah) : 109 logements subventionnés en 2010 dont :

- 6 subventions suite à la signature de conventions de maîtrise de loyers,
- 2 subventions au titre de la sortie de vacance,
- 44 subventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- 30 subventions pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées,
- 22 subventions au titre de la lutte contre le saturnisme.



Opération habitat Qualité (OHQ)

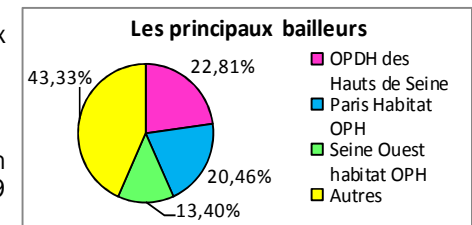
Lancement de l'Opération Habitat Qualité visant le traitement de 56 immeubles dont 36 copropriétés, 19 monopropriétés et 1 hôtel meublé

PARC LOCATIF SOCIAL

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010 : 7 246

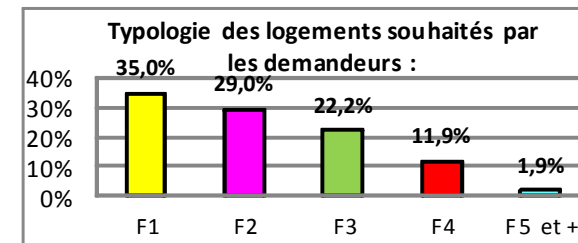
Pourcentage SRU: 13,02%

Nombre de logements attribués en 2010, tous contingents confondus : 289 (Données Ville)



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (données Ville)

Nombre de demandeurs : 4 100



Agréments et réhabilitations du parc

En 2010, 202 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

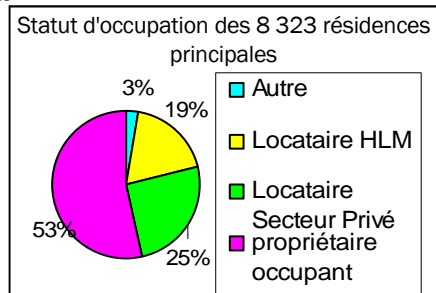
- ZAC Seguin-Rives de Seine -D3Aa2, 55 logements dont 5 PLA-I, 28 PLUS et 22 PLS
- ZAC Seguin-Rives de Seine -D3Ab1, 56 logements dont 6 PLA-I, 28 PLUS et 22 PLS
- ZAC Seguin-Rives de Seine -A4 Ouest, 38 logements dont 6 PLA-I et 32 PLUS
- 8 place Jules Guesde, 18 logements dont 2 PLA-I, 9 PLUS et 7 PLS
- 44 rue Thiers, 10 logements dont 1 PLA-I, 2 PLUS et 7 PLS
- 6 rue Georges Sorel, 14 logements dont 1 PLA-I, 5 PLUS et 8 PLS
- 8 rue Maître Jacques, 11 logements dont 1 PLA-I, 2 PLUS et 8 PLS

CHAVILLE

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : **18 343 habitants** (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2013 inscrites dans le PLH : croissance de 9 000 à 12 000 habitants sur la communauté d'agglomération Arc de Seine : Chaville s'inscrit dans cette perspective en souhaitant maintenir sur son territoire une **progression démographique maîtrisée** soit une **évolution annuelle des constructions de 180 à 210 logements**.

Nombre de logements : 9 383 dont 88% de résidences principales, 9% de logements vacants, 2% de résidences secondaires et 1% de meublés (FILOCOM 2009).



Construction neuve

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : 20 logements privés (données Ville).

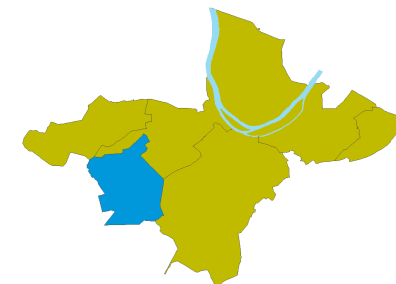
PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 4 130 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 5 480 euros / m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel : 4 983 euros/ m² (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 14,80 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)



Amélioration de l'habitat (subvention Anah) : 5 logements subventionnés en 2010 dont :

- 1 subvention suite à la signature de conventions de maîtrise de loyers,
- 2 subventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- 3 subventions pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées.

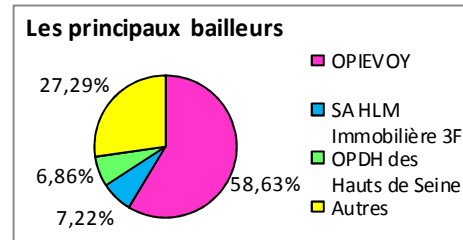
PARC LOCATIF SOCIAL :

Description du patrimoine chavillois :

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010: 1 661

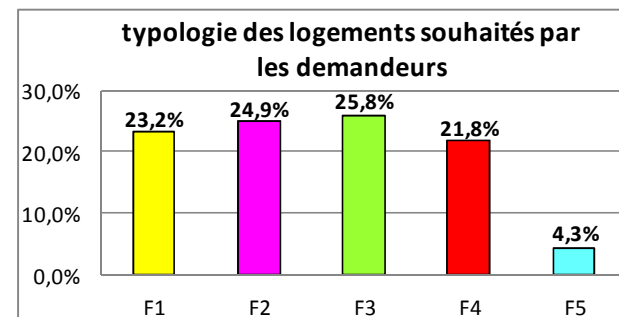
Pourcentage SRU: 19,92%

Nombre d'attribution en 2010 contingent municipal et préfectoral délégué : 70 (Données Ville)



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (Données Ville) :

Nombre de demandeurs d'un logement social: 507

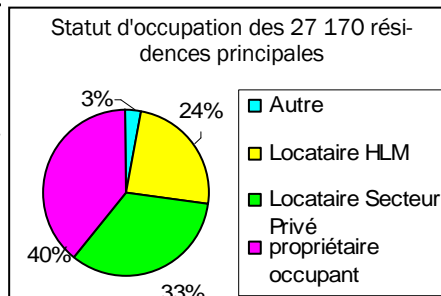


ISSY LES MOULINEAUX

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 64 069 habitants (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2013 inscrites dans le PLH : croissance de 9 000 à 12 000 habitants sur la communauté d'agglomération Arc de Seine : Issy les Moulineaux s'inscrit dans cette perspective en souhaitant poursuivre sur son territoire un **développement important** soit une **évolution annuelle des constructions de 500 à 580 logements**.

Nombre de logements : 33 927 dont 87% de résidences principales, 7,6% de logements vacants, 4,7% de résidences secondaires et 1,1% de meublés (FILOCOM 2009)



Construction neuve

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : 1 144 logements dont 209 logements sociaux (Données Ville).

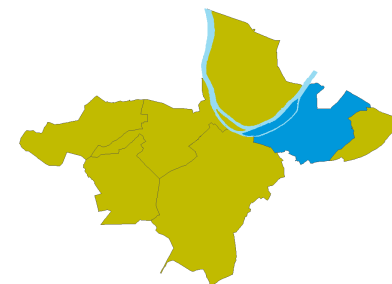
PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 5 270 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 6 792 euros / m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel : NR (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 20 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)



Amélioration de l'habitat (subvention Anah) :22 logements subventionnés en 2010 dont :

- 3 subventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- 7 subventions pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées.

PARC LOCATIF SOCIAL

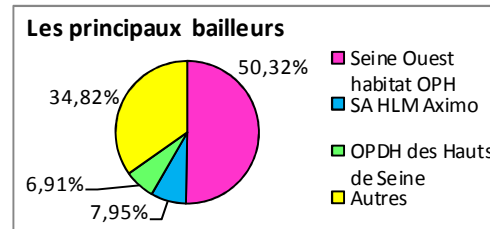
Description du patrimoine isséens

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010: 7 178

Pourcentage SRU: 24,21 %

Nombre de demandeurs isséens : 1 100

Nombre de logements attribués en 2010 tous contingents confondus : 435 (Données Ville)



Agréments du parc

En 2010, 356 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

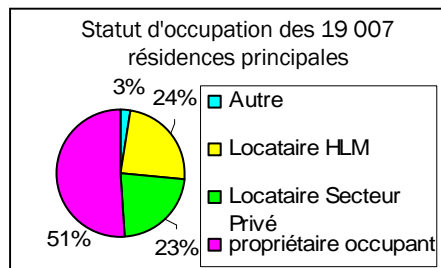
- 265 et 267, rue Jean-Jacques Rousseau, 25 logements dont 10 en PLA-I et 15 en PLUS
- 31, 33 et 37, allée Sainte Lucie, 61 logements de catégorie PLS
- Fort d'Issy, 162 logements dont 18 en PLA-I, 62 en PLUS et 82 en PLS
- ZAC Chartreux - 241, quai de la Bataille de Stalingrad, 50 logements dont 5 PLA-I et 45 PLUS
- 1, rue Courteline, 34 logements dont 6 PLA-I et 28 PLUS
- 6 rue charlot, 24 logements de catégorie PLA-I

MEUDON

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 45 514 habitants (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2013 inscrites dans le PLH : croissance de 9 000 à 12 000 habitants sur la communauté d'agglomération Arc de Seine : Meudon s'inscrit dans cette perspective en souhaitant poursuivre sur son territoire une **progression démographique maîtrisée** soit une **évolution annuelle des constructions de 160 à 170 logements**.

Nombre de logements : 21 563 dont 90,2% de résidences principales, 6,9% de logements vacants, 2,3% de résidences secondaires et 0,5% de meublés (FILOCOM 2009).



Construction neuve

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : /

PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

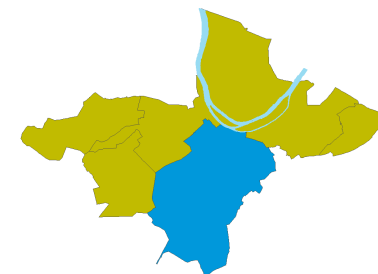
Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 4 430 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 7 286 euros / m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel :NR (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 18,6 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)

Amélioration de l'habitat (subvention Anah) : 49 logements subventionnés en 2010 dont :

- 5 subventions suite à la signature de conventions de maîtrise de loyers,
- 1 subvention au titre de la sortie de vacance,
- 26 subventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,



- 1 subvention pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées,
- 22 subventions au titre de la lutte contre le saturnisme.

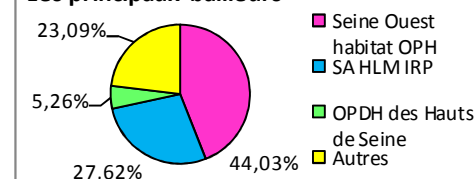
PARC LOCATIF SOCIAL

Description du patrimoine meudonnais

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010: 5 180

Pourcentage SRU: 26 %

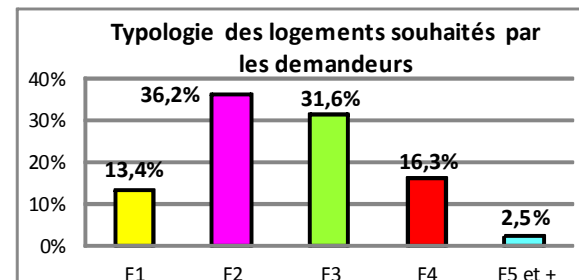
Les principaux bailleurs



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (Données Ville)

Nombre de demandeurs d'un logement social : 963

Typologie des logements souhaités par les demandeurs :



Agréments du parc

En 2010, 26 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

→ 4 avenue de Trivaux, 26 logements de catégorie PLS

SEVRES

Population légale au 1er janvier 2011 : **23 509 habitants** (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2012 inscrites dans le PLH : **maintien de la population autour de 22 000 habitants** soit une **construction neuve annuelle de 40 logements neufs** dont 15 logements sociaux.

Nombre de logements : 10 533 dont 88,7% de résidences principales, 7,7% de logements vacants, 3,1% de résidences secondaires et 0,5% de meublés (FILOCOM 2009).

Construction neuve :

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : 3 logements privés (Données Ville).

PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

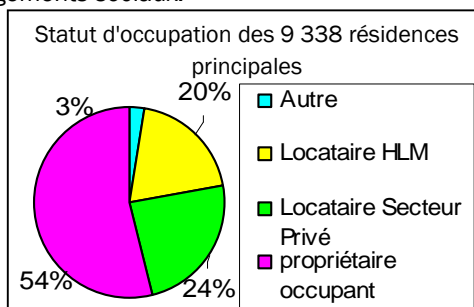
Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 4 320 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : NR (ECLN 20010)
- pour un logement neuf individuel : 8 150 euros / m² (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 16,80 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)

Amélioration de l'habitat (subvention Anah) : 16 logements améliorés en 2010 dont :

- 15 subventions suite à la signature de conventions de maîtrise de loyers, ,
- 15 subventions dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.



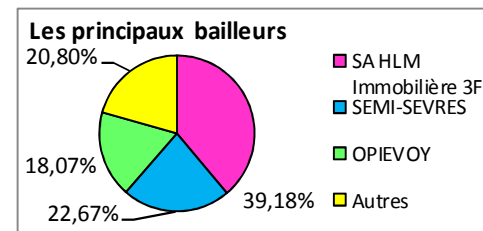
Opération habitat Qualité

Lancement de l'Opération Habitat Qualité visant le traitement de 23 immeubles dont 17 copropriétés, 4 monopropriétés et 2 hôtels meublés

PARC LOCATIF SOCIAL

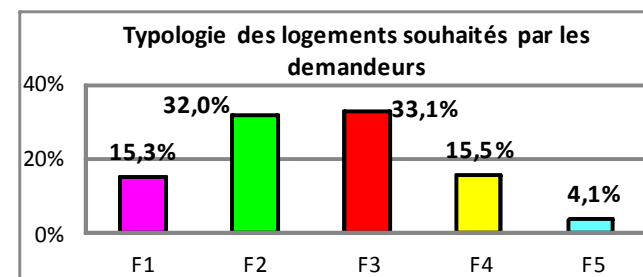
Description du patrimoine sévrien

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010: 2 302
 Pourcentage SRU: 23,96%
 Nombre de logements attribués tous contingents confondus : 83 (Données Ville)



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (Données Ville)

Nombre de demandeurs d'un logement social: 541



Agrément et réhabilitation du parc

En 2010, 44 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

→ 25 avenue de la division Leclerc, résidences étudiantes de 44 logements, dont 15 PLUS et 29 PLS

VANVES

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : **26 724 habitants** (données INSEE)

Prévisions démographiques en 2013 inscrites dans le PLH : croissance de 9 000 à 12 000 habitants sur la communauté d'agglomération Arc de Seine: Vanves s'inscrit dans cette perspective en souhaitant relancer la construction neuve sur son territoire afin de **stabiliser sa population** soit une **évolution annuelle des constructions de 40 logements**.

Nombre de logements : 14 365 dont 87,2% de résidences principales, 6,9% de logements vacants, 4% de résidences secondaires et 1,9% de meublés (FILOCOM 2009)

Construction neuve

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : 166 dont 88 chambres en résidences universitaire et 41 logements sociaux (Données Ville).

PARC PRIVÉ

Marché de l'immobilier

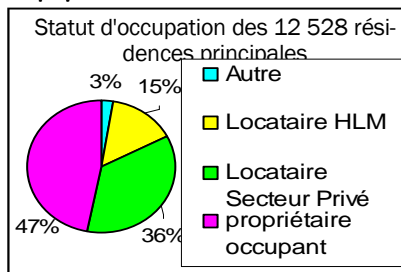
Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 4 610 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 6 228 euros / m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel :NR (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 17,1 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)

Amélioration de l'habitat (subvention ANAH) : 35 logements subventionnés en 2010 dont :

- 9 subventions suite à la signature de conventions de maîtrise de loyers,
- 1 subvention dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- 7 subventions pour la réalisation de travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou/et handicapées.



OPAH Saint Rémy (septembre 2007—septembre 2010)

106 logements ont fait l'objet de travaux générant 283 156 euros d'aides publiques dot :

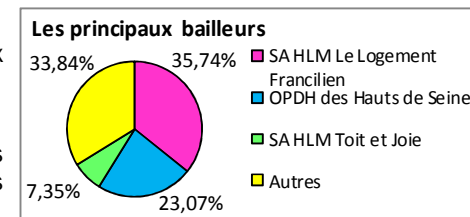
- 77 interventions au titre de la conservation du patrimoine dont 42 ravalements,
- 28 interventions au titre de la santé et de la sécurité,
- 13 interventions en faveur de l'adaptation des domiciles des personnes à mobilité réduite.

PARC LOCATIF SOCIAL

Description du patrimoine à Vanves

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010 : 2 977
Pourcentage SRU: 23,64 %

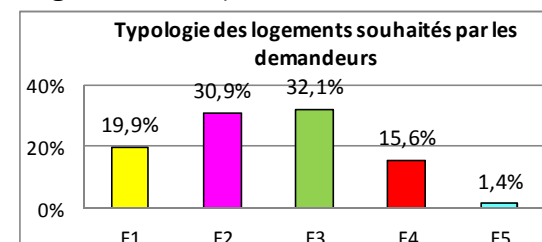
Nombre de logements attribués tous contingents confondus : 56 (Données Ville).



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (Données Ville)

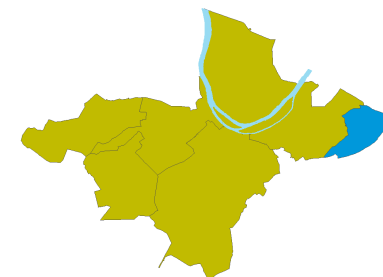
Nombre de demandeurs d'un logement social: 909

Catégorie de logements correspondant aux revenus des ménages :



Agréments du parc

En 2010, 27 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :
→ 15, rue Raymond Marcheron, 27 logements de catégorie PLS.



VILLE D'AVRAY

Population légale au 1^{er} janvier 2008 : 11 057 habitants (données INSEE entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2011)

Prévisions démographiques en 2013 inscrites dans le PLH : croissance de 9 000 à 12 000 habitants sur la communauté d'agglomération Arc de Seine : Ville d'Avray s'inscrit dans cette perspective en souhaitant relancer la construction neuve sur son territoire afin de **stabiliser sa population** soit une **évolution annuelle des constructions d'environ 22 logements**.

Nombre de logements : 4 987 dont 91,1% de résidences principales, 6% de logements vacants, 2,2% de résidences secondaires et 0,7% de meublés (FILOCOM 2009).

Construction neuve

Nombre de déclaration d'ouverture de chantier en 2010 : 2 logements privés (Données Ville).

PARC PRIVÉ

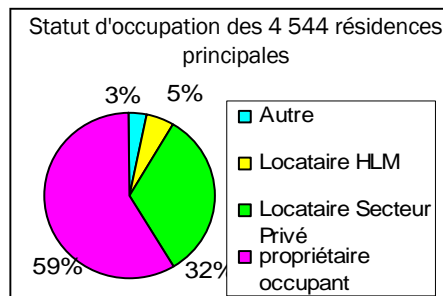
Marché de l'immobilier

Prix moyen de l'accession :

- pour un logement ancien : 4 370 euros/ m² (Chambre des notaires Base Bien 2010)
- pour un logement neuf collectif : 4 455 euros/ m² (ECLN 2010)
- pour un logement neuf individuel :NR (ECLN 20010)

Prix moyen locatif à la relocation hors charges : 14,9 euros / m² (OLAP 2010-CG 92)

Amélioration de l'habitat (subvention ANAH): 2 logements subventionnés



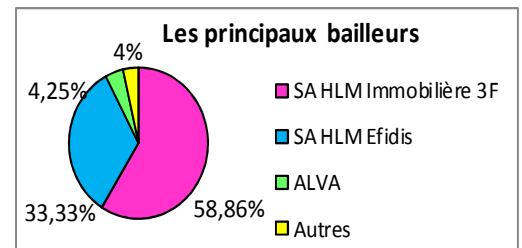
PARC LOCATIF SOCIAL

Description du patrimoine dagovérien:

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010 : 282

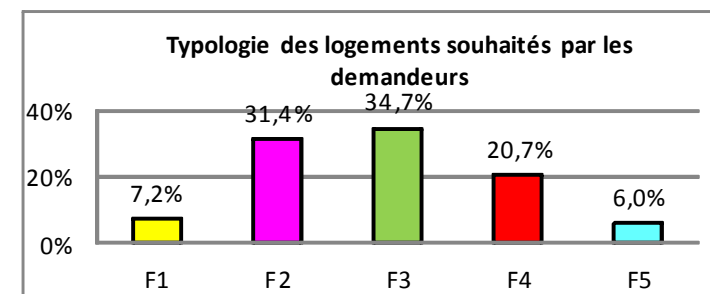
Pourcentage SRU: 5,89 %

Nombre de logements attribués contingents ville et préfecture : 12 (Données Ville).



Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux (Données Ville) :

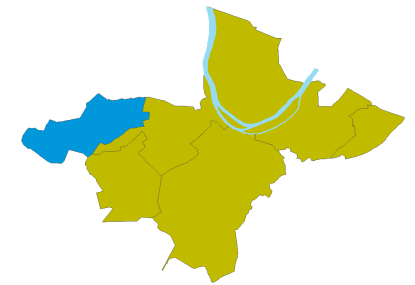
Nombre de demandeurs d'un logement social: 334



Agrément du parc :

En 2010, 6 logements locatifs sociaux ont été agréés sur le territoire :

→ 20, rue de Sèvres, 6 logements de catégorie PLS.



LES NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX INSCRITS À L'INVENTAIRE SRU 2010

5 PLACE JOSEPH FRANTZ, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT – RESIDENCE ETUDIANTE



- BAILLEUR : Paris Habitat
- GESTIONNAIRE : Crous de Versailles
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 155 (PLUS)
- Typologie : 155 studios

9-11 COURS DE L'ILE SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



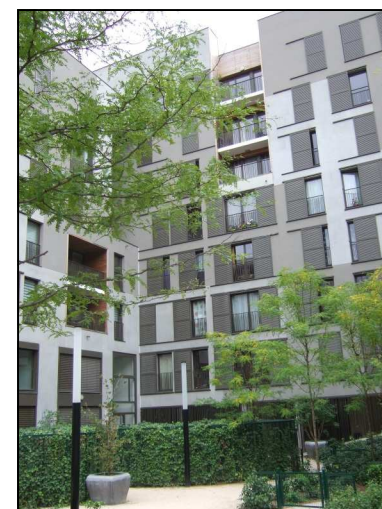
- BAILLEUR : SA HLM La Sablière
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 87 (21 PLAI - 45 PLUS - 21 PLS)
- Typologie : 50 T2 - 15 T3 - 17 T4 - 5 T5

93 ALLÉE GEORGES ASKINAZI/ 61 QUAI GEORGES GORSE, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



- BAILLEUR : SA HLM Osica
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 52 (6 PLAI - 25 PLUS - 21 PLS)
- Typologie : 1 T1 - 12 T2 - 23 T3 - 11 T4 - 5 T5

74 RUE MARCEL BONTEMPS, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



- BAILLEUR : Paris Habitat
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 29 (6 PLAI - 12 PLUS - 11 PLS)
- Typologie : 12 T2 - 10 T3 - 4 T4 - 3 T5

1-5 RUE PAU CASALS ET 32 RUE JEAN-BAPTISTE CLEMENT, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



- BAILLEUR : SA HLM Osica
- OPERATION : Acquisition - Amélioration
- Nombre de logements : 215 (22 PLAI – 55 PLUS – 138 PLS)
- Typologie : 90 T1 – 106 T2 – 17 T3 – 1 T4 – 1 T5
- Contingent communautaire : 33 logements

3-5 RUE DE LA FERME, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



- BAILLEUR : Paris Habitat
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 41 (2 PLAI – 19 PLUS – 20 PLS)
- Typologie : 8 T2 – 16 T3 – 15 T4 -1 T5 – 1 T6

52 RUE GENERAL LECLERC, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



- BAILLEUR : SA HLM Logement Francilien
- OPERATION : Acquisition - Amélioration
- Nombre de logements : 15 (3 PLAI – 12 PLUS)
- Typologie : 2 studios – 13 T3

31, 33 ET 37 ALLÉE SAINTE LUCIE, 92130 ISSY LES MOULINEAUX



- BAILLEUR : OPH Seine Ouest Habitat
- OPERATION : Acquisition
- Nombre de logements : 61 PLS
- Typologie : 12 T2 – 22 T3 – 22 T4 – 5 T5
- Contingent communautaire : 15 logements

4 RUE SEVERINE, 92130 ISSY LES MOULINEAUX – ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES



- BAILLEUR : LASSERRE
- OPERATION : Construction neuve
- Nombre de lits : 131 places en PLS
- Typologie : chambres individuelles

5-5 TER RUE DU DOCTEUR ARNAUDET, 92190 MEUDON



- BAILLEUR : SA HLM Efidis
- OPERATION : VEFA
- Nombre de logements : 48 logements familiaux (PLS) - crèche
- Typologie : 5 studios/ 12 T2/ 19 T3/ 8 T4/ 4 T5

9 RUE ERNEST MORLET, 92310 SEVRES



- BAILLEUR : Foncière Logement
- OPERATION : Construction neuve
- Nombre de logements : 12 PLS

GLOSSAIRE

GLOSSAIRE PARC PRIVÉ

Aides de droit commun dans le secteur diffus :

Aides existantes en dehors des opérations d'amélioration de l'habitat.

Anah (Agence nationale de l'habitat) :

Etablissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL), L'ANAH est chargée de mettre en œuvre la politique des aides à la pierre pour le parc de logements privés et dans ce cadre, attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

Logement privé conventionné :

Régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux. Il existe trois catégories de logements conventionnés : les logements locatifs à loyer intermédiaire, les logements locatifs à loyer social et les logements locatifs à loyers très social. Chaque catégorie de conventionnement ouvre le droit à des subventions et des plafonds de loyers différents.

La convention ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement pour les locataires remplissant certaines conditions.

Revenus par unité de consommation :

Revenus fiscaux déclarés par les contribuables avant redistribution et qui permet de raisonner en « équivalent adulte » et de relativiser le niveau de revenu par rapport à la composition du ménage fiscal (taille et structure par âge). Dans chaque ménage fiscal, on compte le nombre d'équivalent adulte qui le composent : le premier adulte compte pour 1, les autres personnes de 14 ans et plus pour 0,5 et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3.

GLOSSAIRE PARC PUBLIC

Action logement (1% logement) :

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

Agrément :

Décision favorable d'octroi de subventions de l'Etat et de prêts spécifiques (PLA-I, PLUS PLS, PALULOS) destinés au financement des opérations de réalisation ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux. Dans les Hauts-de-Seine, l'agrément est délivré, depuis le 1er janvier 2007, par le Président du Conseil Général.

LLS :

Abréviation de logement locatif social

PDALPD (Plan Départemental d'action pour le Logement des personnes défavorisées)

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

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Prêt destiné à financer la construction, l'acquisition, l'acquisition et l'amélioration de logements sociaux dans un objectif de mixité sociale. Pour cela, des plafonds de revenus et de loyers sont déterminés annuellement.

PLA-I (Prêt Locatif Aidé - D'Intégration) :

Prêts destinés aux financements de logements sociaux loués à des ménages cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales et pouvant nécessiter de ce fait d'un accompagnement spécifique. Les plafonds de ressources des ménages pour accéder à ce parc correspondent à 60% des plafonds de revenus de la catégorie PLUS.

PLS (Prêt Locatif Social) :

Prêt destiné aux financements de logements sociaux situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Les plafonds de ressources des ménages pour accéder à ce parc correspondent à ceux du PLUS majoré de 30%.

PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) :

Prêt créé en 1987 pour ouvrir l'accès des logements sociaux aux ménages des classes moyennes dont les ressources sont supérieures aux plafonds du PLS. Les logements de catégories PLI ne sont pas considérés comme des logements sociaux. A ce titre, ils ne sont pas comptabilisés dans l'inventaire SRU.



SOURCES



Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

Cette enquête trimestrielle réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement vise à assurer le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers. À l'échelle communale, elle est réalisée annuellement.

Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)

Réalisée chaque année par la Direction Régionale de l'Équipement, ces données portent sur la description du parc locatif social à l'échelle de chaque commune. Cette enquête réalisée auprès des bailleurs de logements sociaux vise à définir l'origine du parc (date de construction, mode de financement, type de construction) et la façon dont il évolue au cours du temps.

FILOCOM 2009 (Fichier du Logement Communal)

Réalisé tous les 2 ans par les services du ministère de l'énergie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, 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.

Inventaire SRU

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

Les données de la chambre des notaires : La Base BIEN

Les notaires de la région Île de France ont constitué une base de données immobilières 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 "Notaire - 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.

L'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne)



L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) a été créé en septembre 1987 à l'initiative du Ministère chargé du logement. Cette association loi 1901, est chargée de la collecte de références de loyers à Paris et dans une certaine de communes de proche banlieue.

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne intervient de deux façons assez différentes :

- Il produit et diffuse des références de loyers relatives à l'agglomération parisienne et conformes aux exigences de la législation des relations bailleurs-locataires du secteur privé
- Il élabore des statistiques à Paris et en province, sur les niveaux, l'évolution, les processus de formation des loyers, afin de contribuer aux politiques nationales et locales de l'habitat.

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 2011, à l'issue des 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 2006 et 2010, sont datées de 2008. Aussi, les données issues de l'INSEE sont référencées de la manière suivante dans le présent document : « recensement rénové 2008 – données INSEE 2011 »