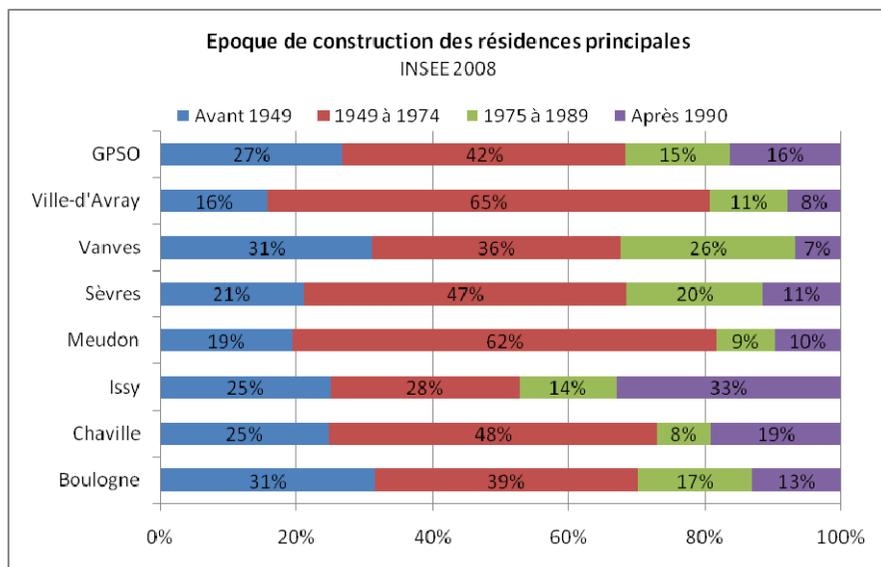


● *Peu de grands logements dans les communes limitrophes de Paris*

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

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

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



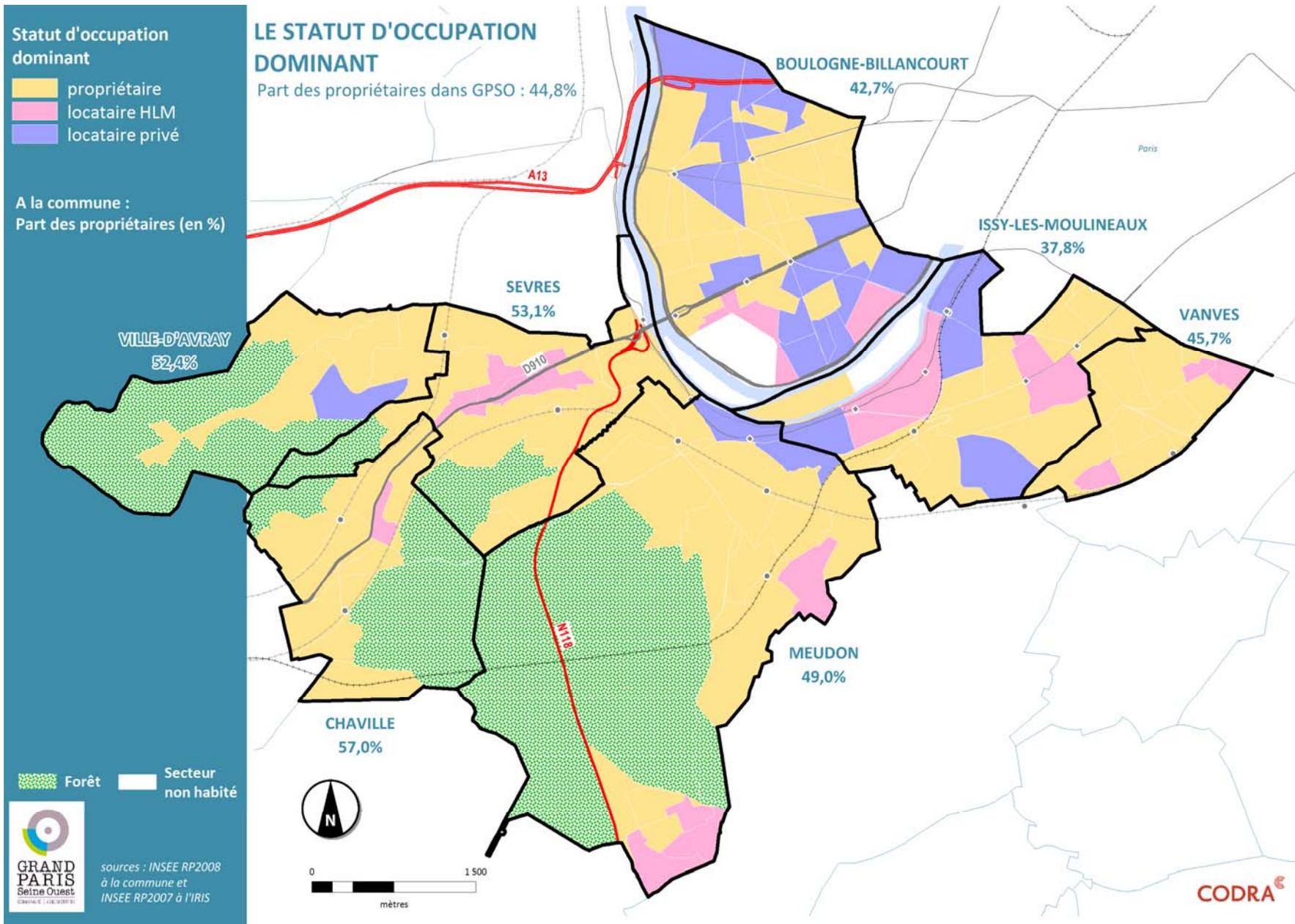
Si les deux tiers des logements de GPSO ont été construits avant 1975, le parc poursuit son développement avec la construction de nouveaux logements.

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

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

La D910 constitue également un lieu privilégié d'implantation des nouvelles constructions à Sèvres et Chaville.



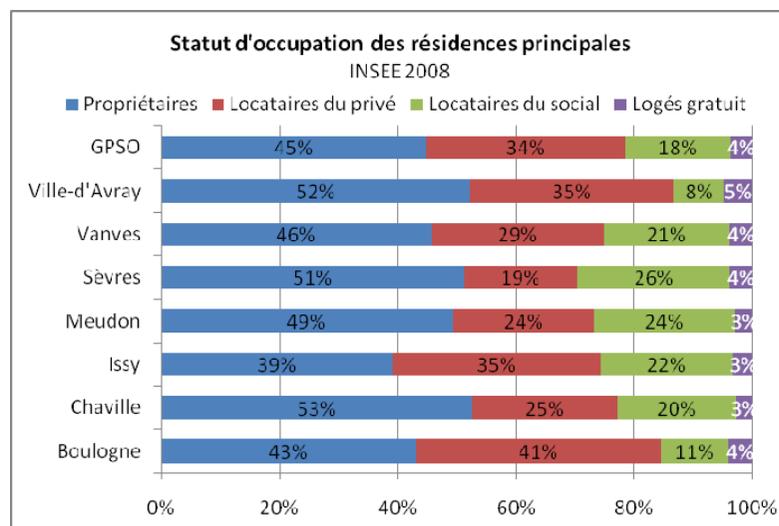


● 45% de propriétaires occupants

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

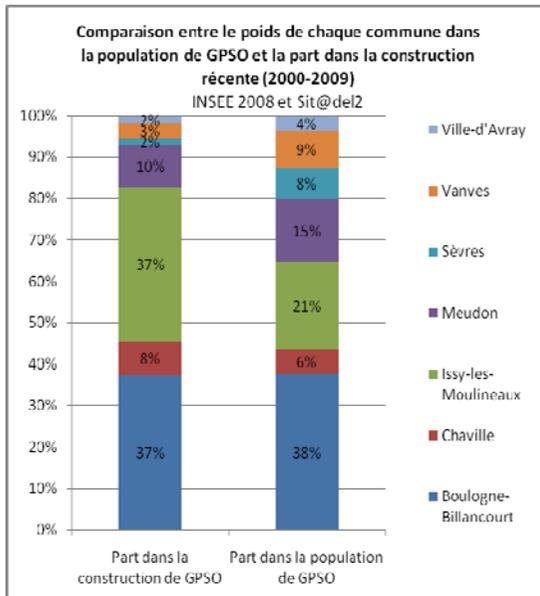
A l'inverse, la part des propriétaires occupants est plus élevée dans les communes éloignées de Paris, avec plus de 50% de propriétaires à Chaville, Ville d'Avray et Sèvres.

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



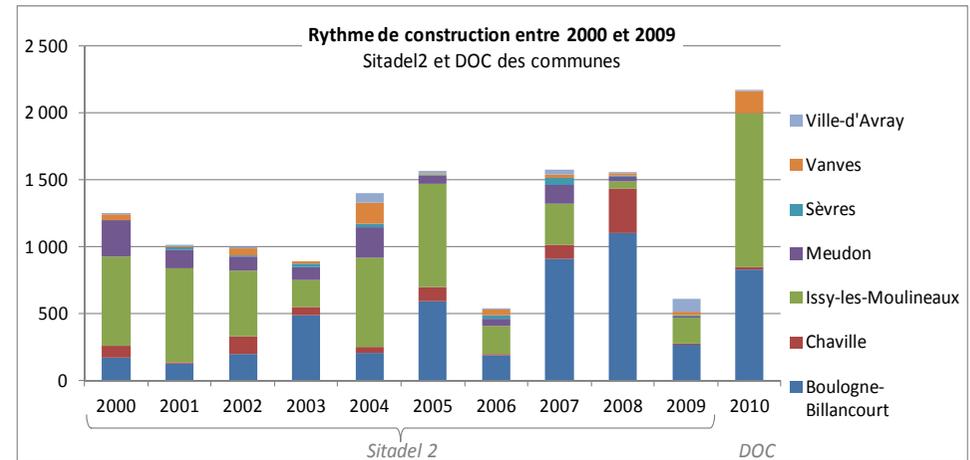


2.1. 1 135 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2009 (source : Sitadel)



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

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



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

SOURCE : SIT@DEL 2

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

Les constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

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

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

● *Le renouvellement du parc de logements*

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

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

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

● *Les phénomènes de desserrement des ménages*

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

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

Entre 1999 et 2008, 1 335 logements ont été nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages, soit près de 148 logements par an, soit à peine 13% de la construction. Sur les territoires urbains comme celui de GPSO, on ne tirera pas comme conclusion que le besoin pour favoriser le desserrement des ménages n'est que de 14,8 logements par an. En effet, le calcul étant fondé sur l'évolution de la taille des ménages, il annihile les effets des migrations

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

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

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

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

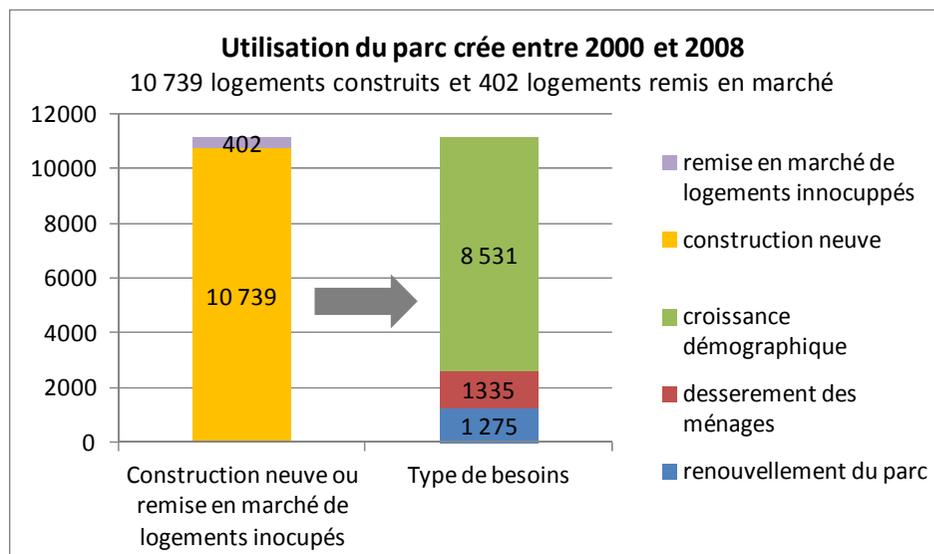
Au total, le stock de logements inoccupés a donc diminué sur la période, avec 402 logements qui étaient inoccupés en 1999 mais qui ont été réintroduits dans le parc de résidences principales. Cela représente donc environ 45 logements qui ont été remis en marché par an sur la période 1999-2008.

● *La croissance démographique*

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

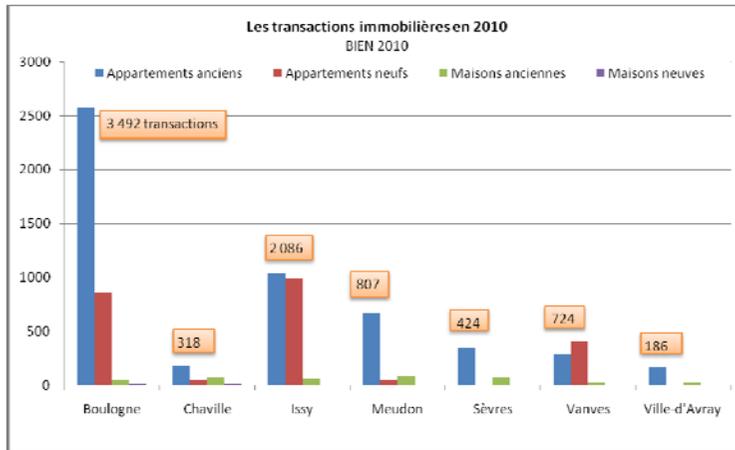
Nombre de logements construits entre 2000 et 2009	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance et des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
10 739	-	1 275	-	1 335	+	402	=	8 531

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



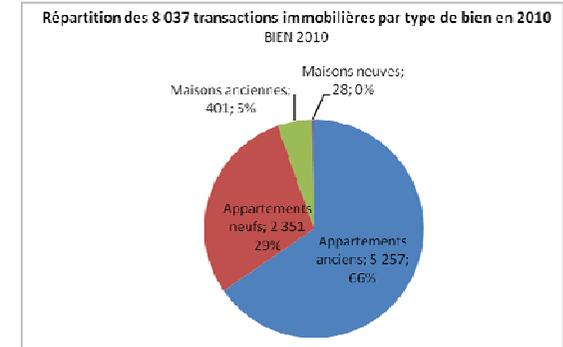
[3] Le marché de l'accession à la propriété

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



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

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



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

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

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

SOURCE : BIEN 2010

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

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

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

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

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

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

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

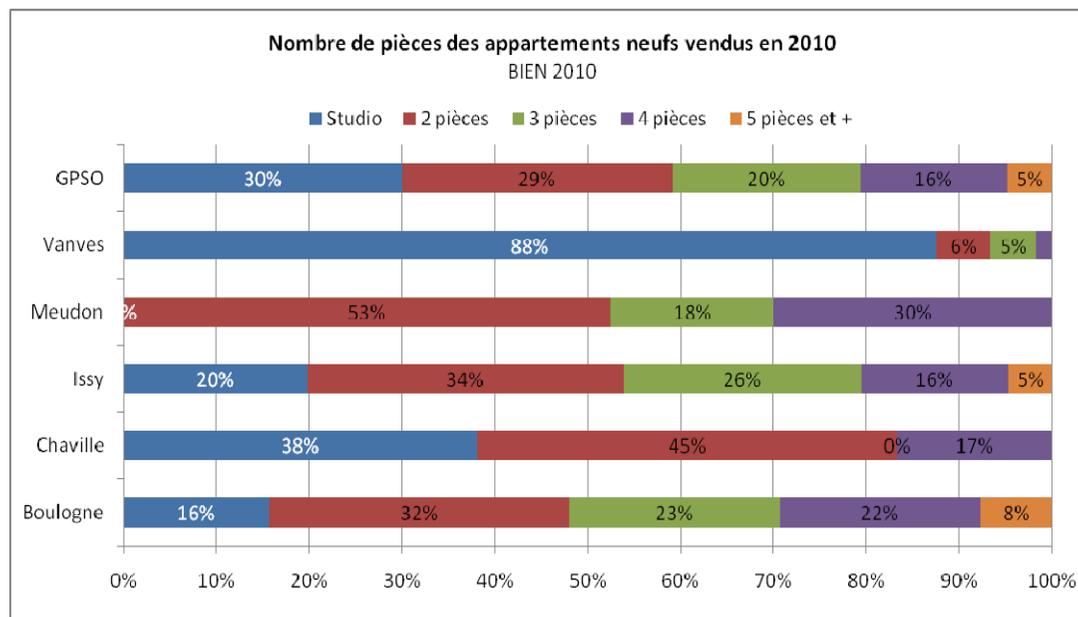
SOURCE : BIEN 2010

● Près de 60 % de T1 et T2

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

● L'accession en neuf en individuel reste marginale

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



Prix moyen au m²

- 6 000 €
- de 5 000 à 6 000 €
- de 4 500 à 5 000 €
- moins de 4 500 €

Nombre de transactions en 2010

- 163
- 668
- 2 574

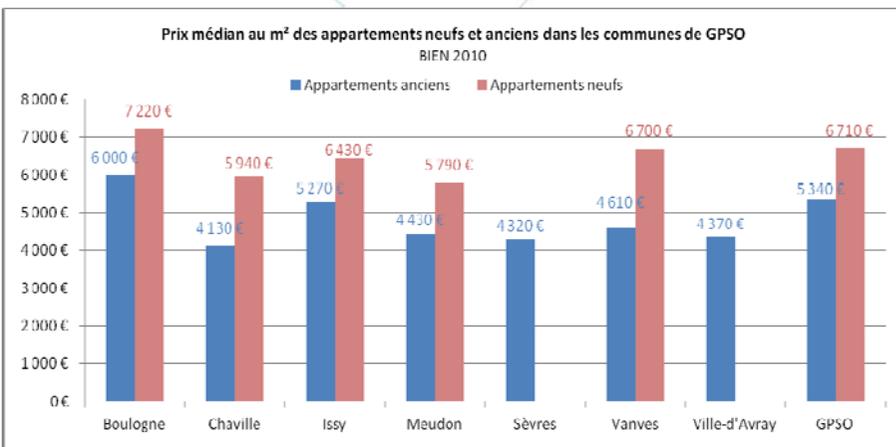
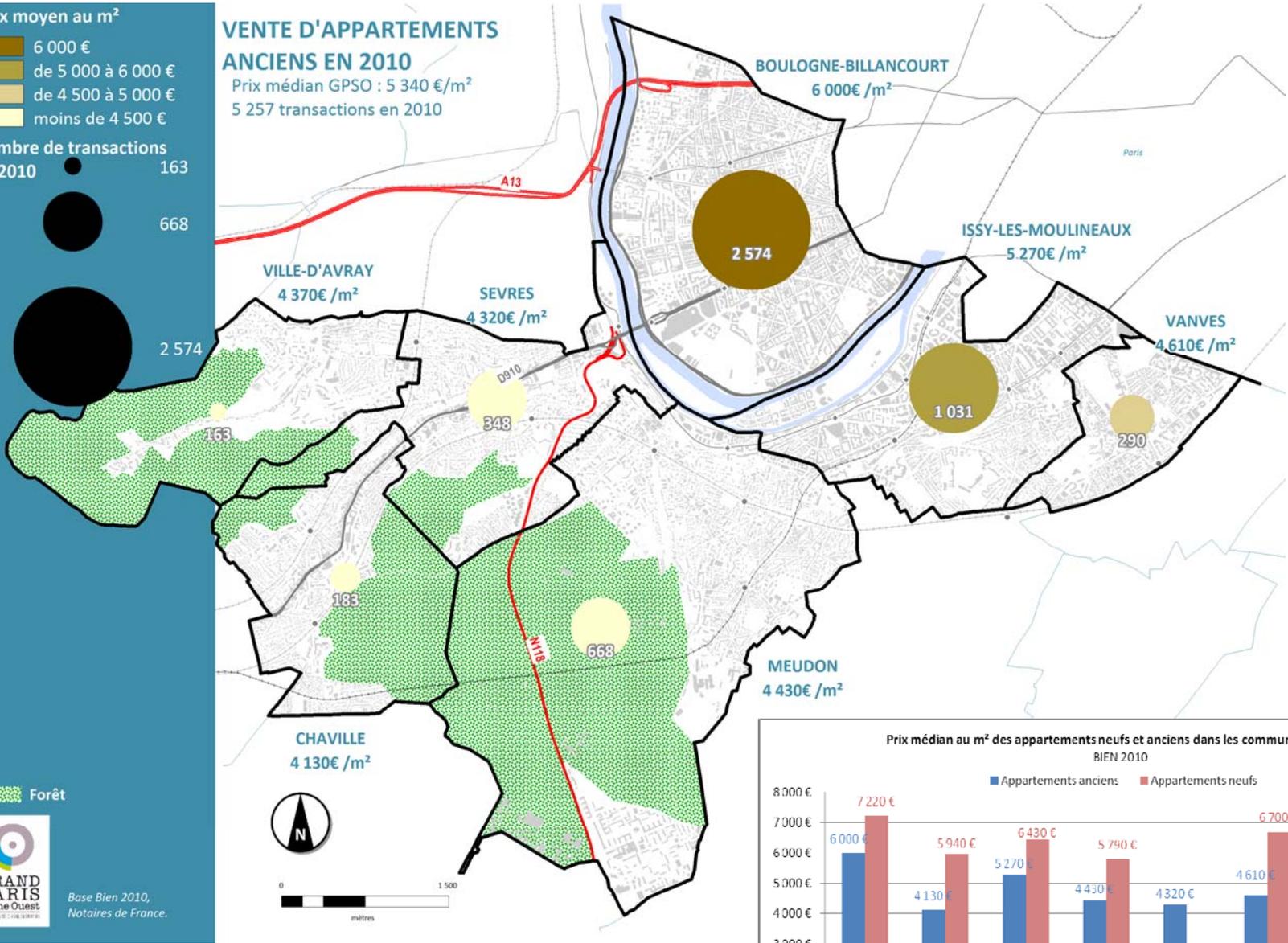
Forêt



Base Bien 2010, Notaires de France.

VENTE D'APPARTEMENTS ANCIENS EN 2010

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



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

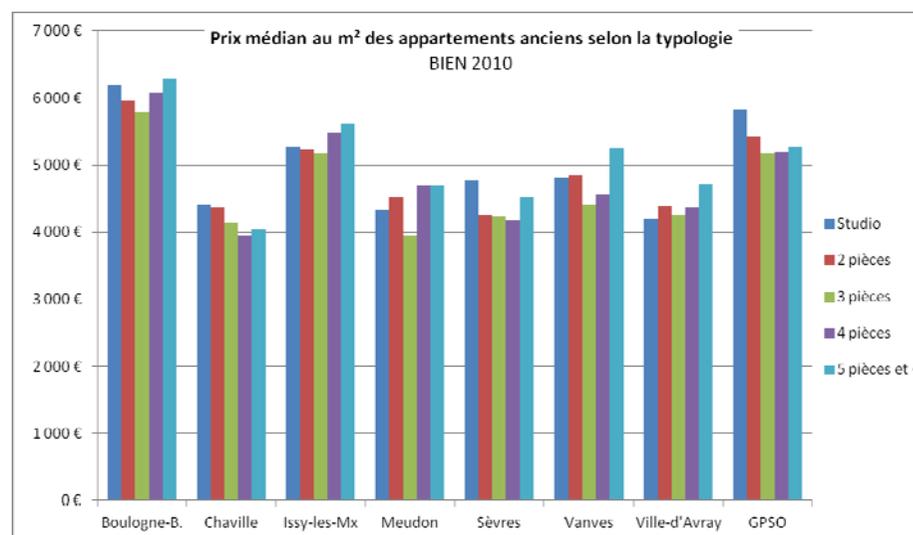
● Un prix médian de 5 340 €/m²

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

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

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

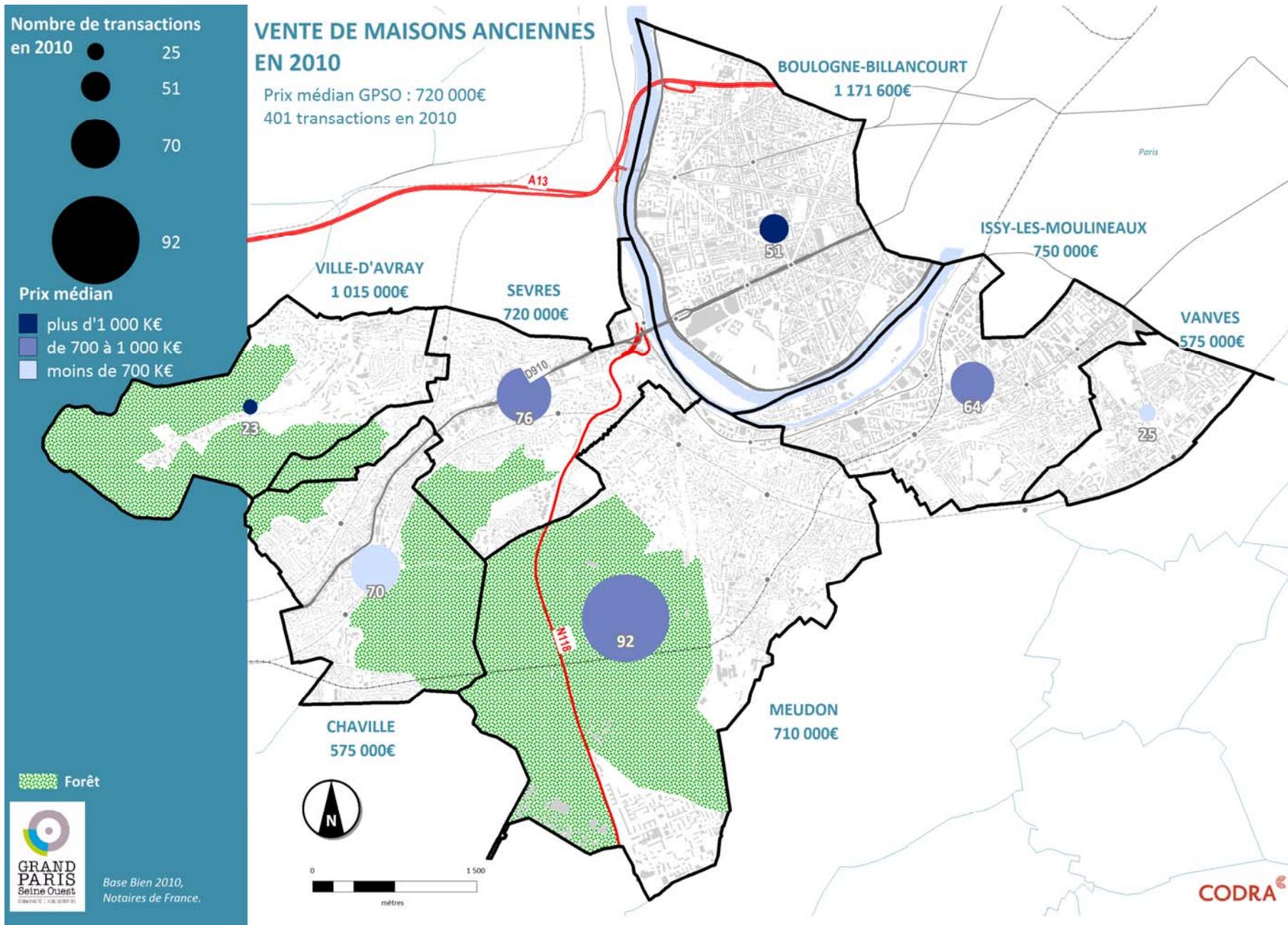
Cela confirme que la pression est particulièrement forte sur les grands logements, compte-tenu de leur rareté.



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

SOURCE : BIEN 2010





3.4. 401 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2010

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

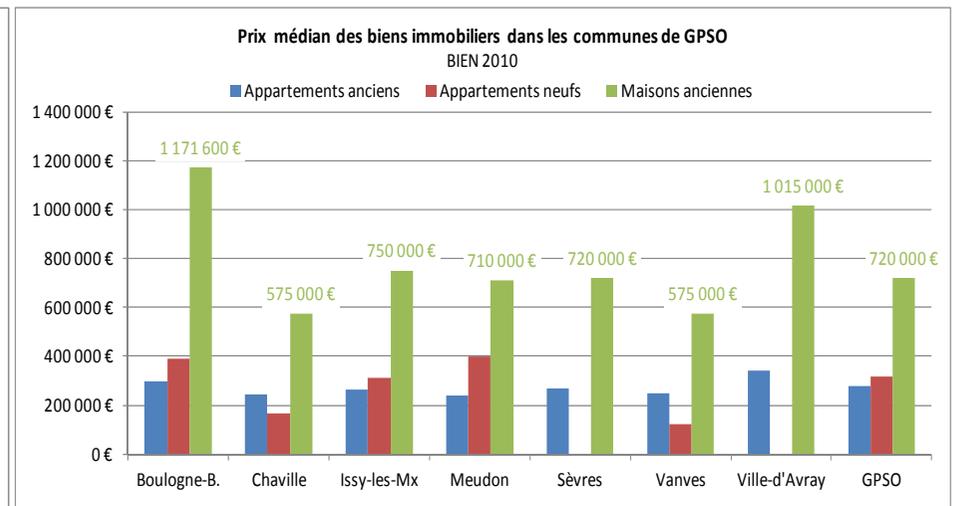
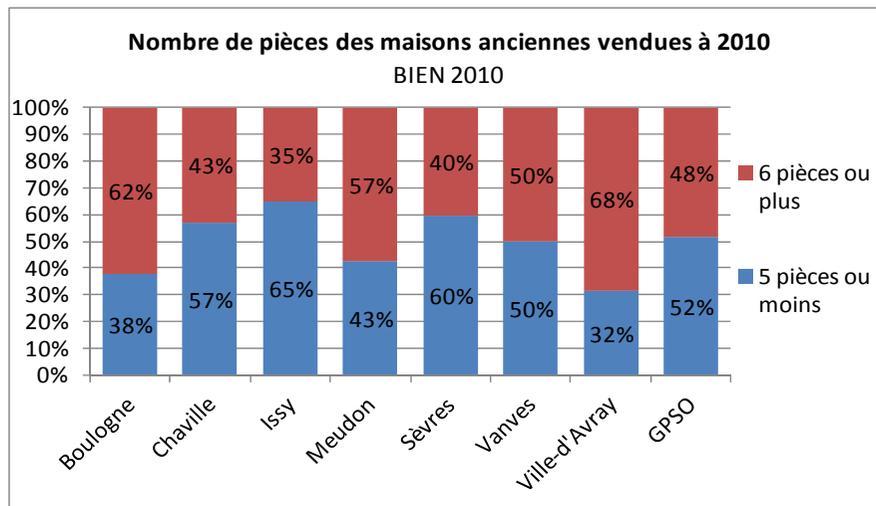
Maisons anciennes

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

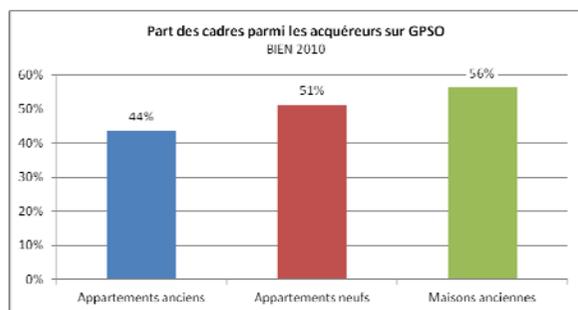
● Des écarts de prix très importants avec le marché des appartements

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

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



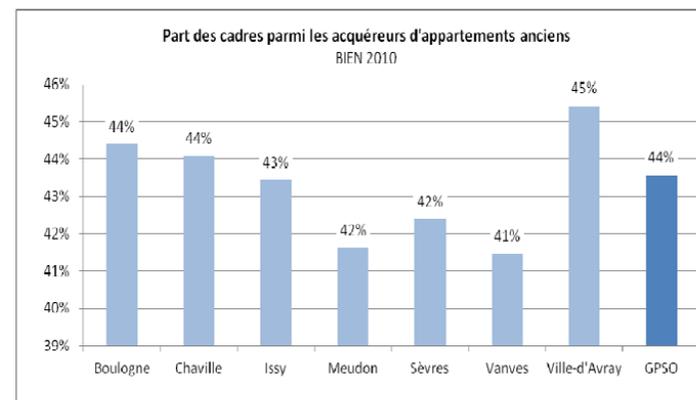
3.5. Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix : une corrélation évidente



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

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

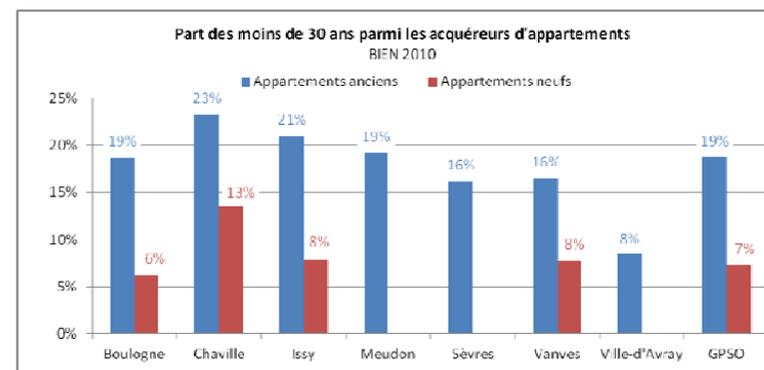
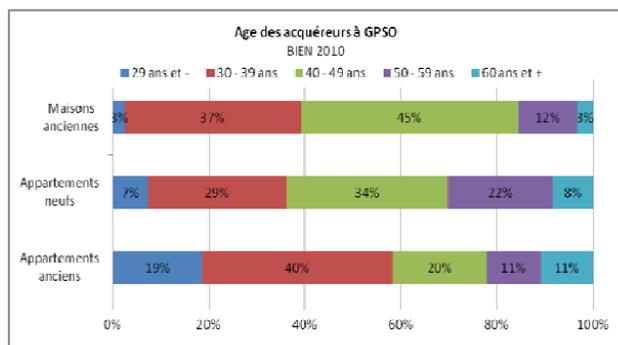
En collectif, les cadres sont surtout nombreux à Ville d'Avray, ainsi que dans les villes limitrophes de Paris à l'exception de Vanves où la part des cadres est plutôt faible par rapport au reste de GPSO.



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

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

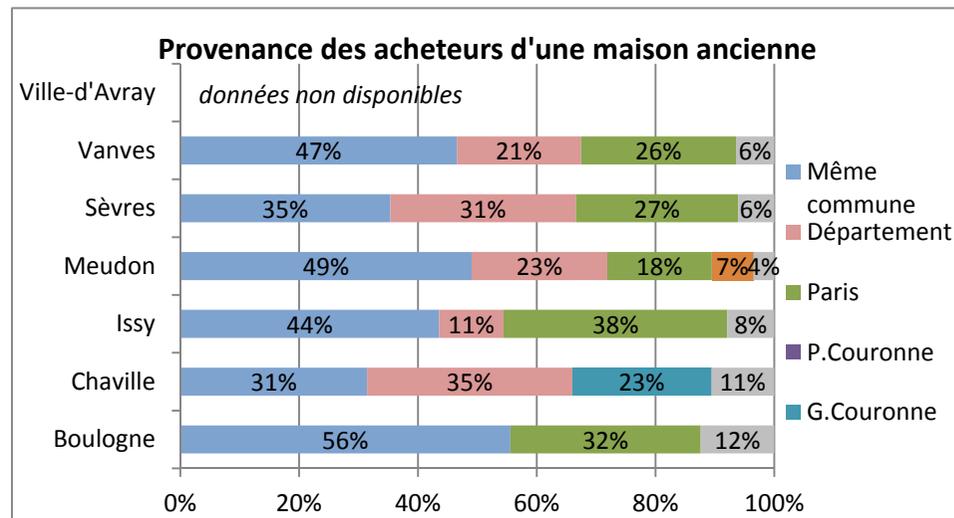
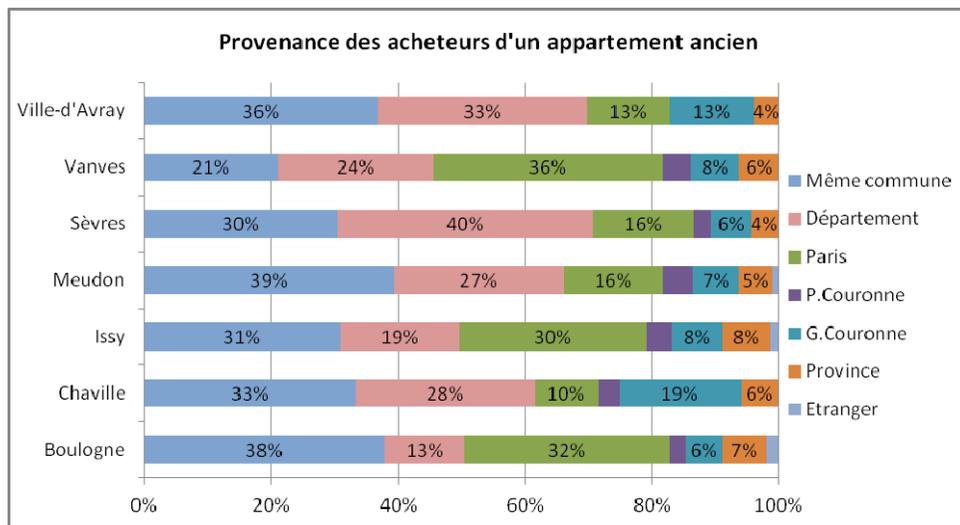
La part des moins de 30 ans est particulièrement faible à Ville d'Avray (8% des acquéreurs d'appartements anciens) ainsi qu'à Sèvres et Vanves. Il est probable que la structure du parc à vendre corresponde moins aux besoins de ces ménages car les prix constatés ne sont pas parmi les plus élevés.



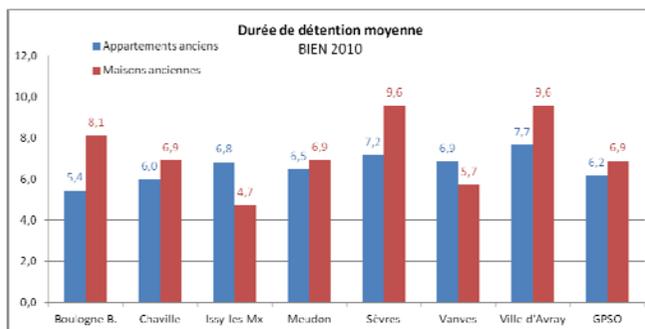
● Un marché capté par les ménages qui y résident déjà et les Parisiens

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

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



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

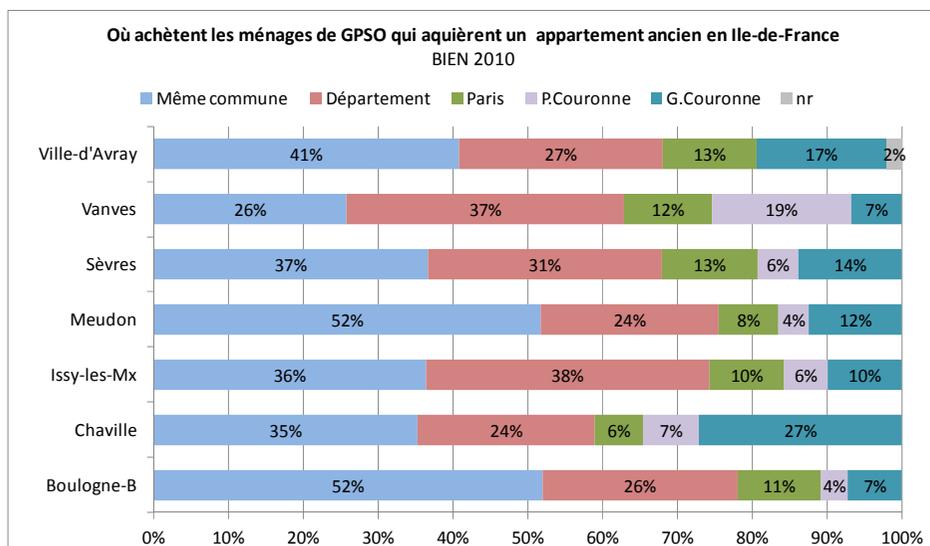
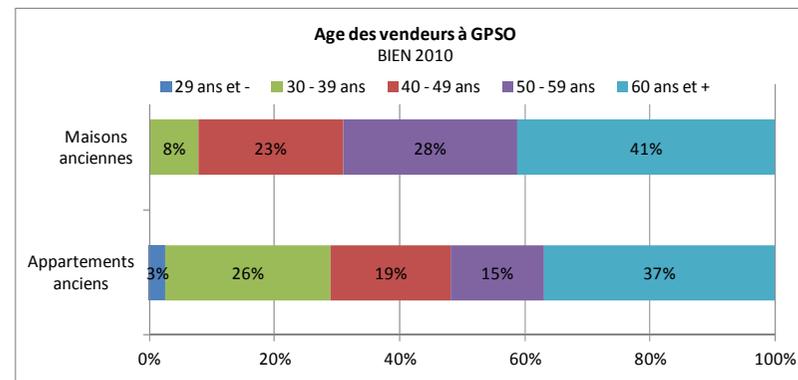


Les plus de 60 ans représentent environ 40% des vendeurs, sans doute des personnes qui quittent la région parisienne en abordant la retraite.

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

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

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



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

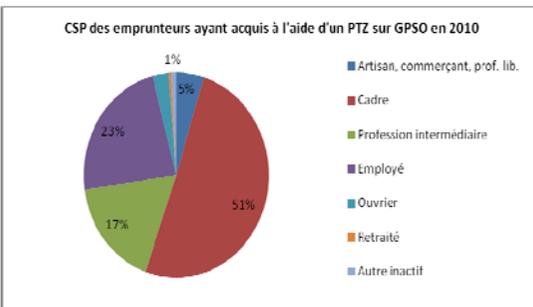
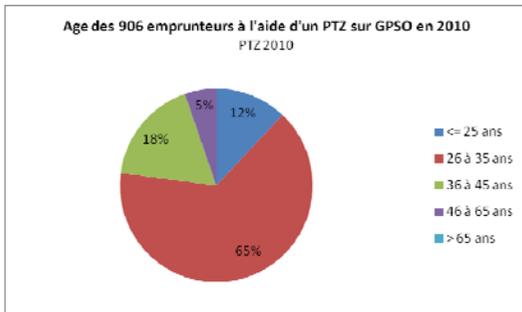
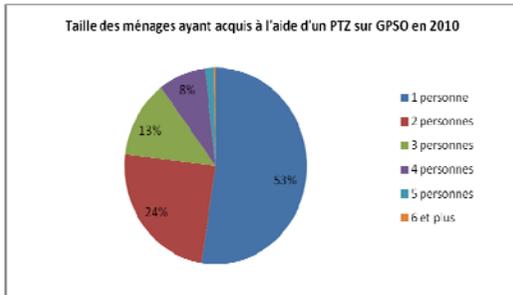
Sur le marché des appartements anciens, environ la moitié des acquéreurs restent sur la commune où ils habitaient déjà.

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

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

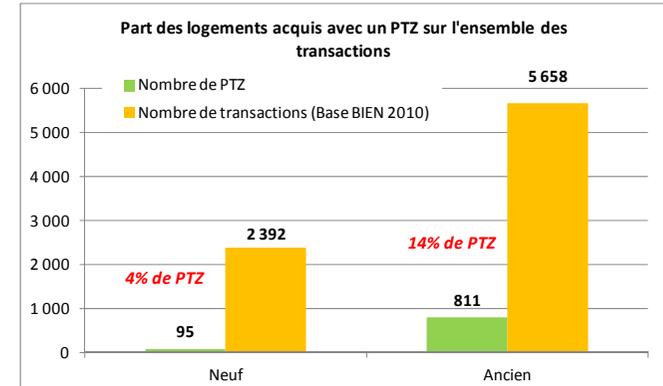


3.7. Seulement 906 PTZ mobilisés par des acquéreurs en 2010



En 2010, 906 logements ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ, dont 95 logements neufs et 811 logements anciens. Rapporté au nombre de transactions enregistrées en 2010 par les notaires, cela indique que le PTZ – Prêt à Taux Zéro destiné à aider les primo-accédants - concerne environ 4% du marché des logements neufs et 14% du marché de l'ancien (19% sur Arc de Seine et 11% sur Val de Seine).

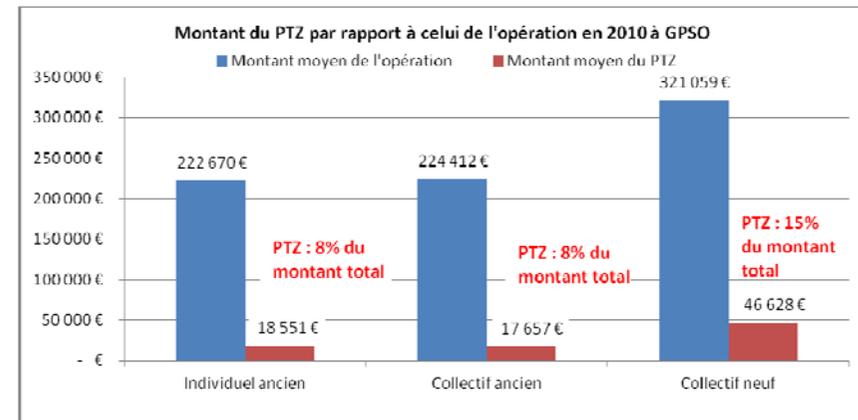
Les ménages qui bénéficient d'un PTZ sont surtout des petits ménages, jeunes et aisés. Parmi les 906 acquéreurs à l'aide d'un PTZ, on compte 77% de moins de 35 ans. Les cadres sont très représentés (51% des acquéreurs), de même que les petits ménages d'une seule personne (53%).



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

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

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

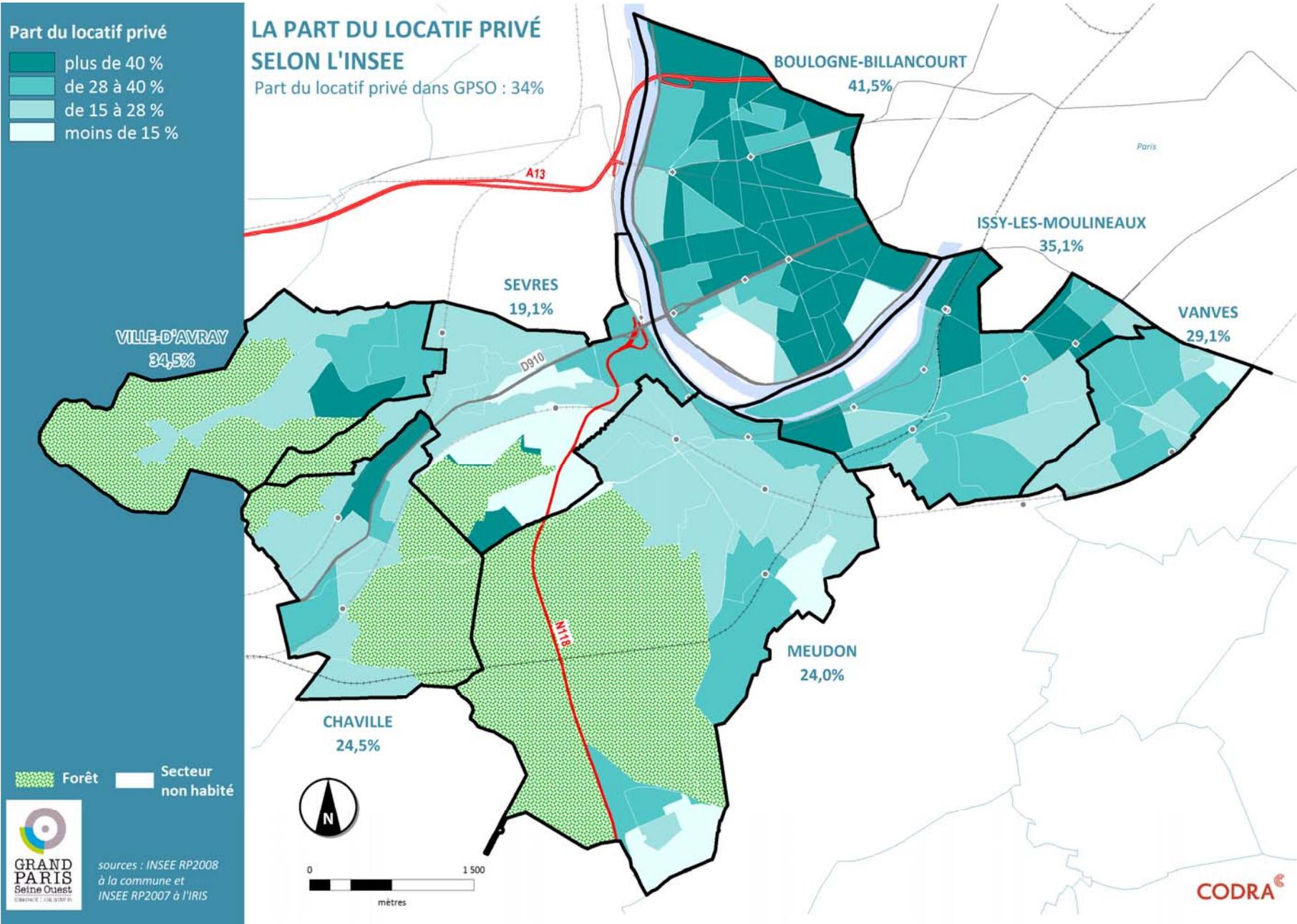


Enjeux pour le PLH :

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

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

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



[4] Le marché du locatif privé est bien représenté

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

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

SOURCE : INSEE 2008

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

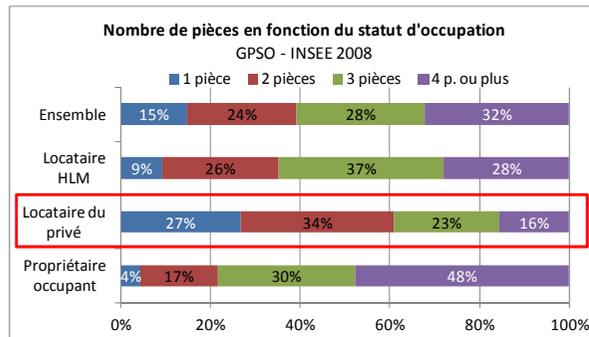
Le parc locatif privé est particulièrement important dans les communes limitrophes de Paris. Il représente plus de 41% des logements à Boulogne-Billancourt et de 35% à Issy-les-Moulineaux.

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

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

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

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



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

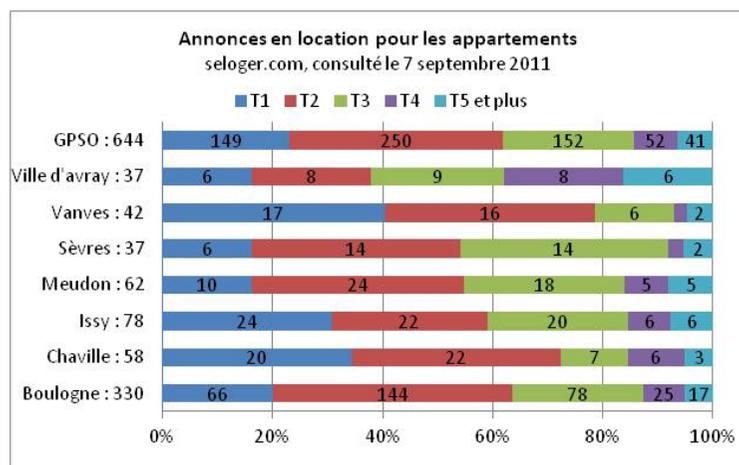
Les petites typologies sont bien plus représentées dans le parc locatif privé que dans l'ensemble du parc de logements. Le parc locatif privé compte 27% de studios et 34% de deux pièces. Dans les communes limitrophes de Paris, les petites typologies sont particulièrement nombreuses. Il y a plus de 64%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

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

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



4.2. Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements



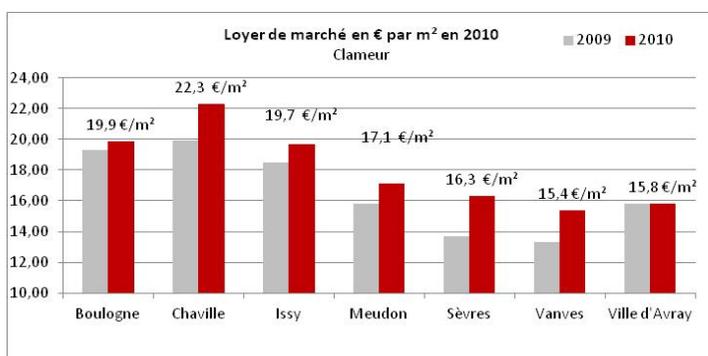
La rotation est estimée à environ 25% selon Clameur, ce qui veut dire que plus de 11 000 logements changeraient d'occupant chaque année. Cette rotation est très élevée et contribue à expliquer les évolutions démographiques et les renouvellements de population.

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

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

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

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



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

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

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

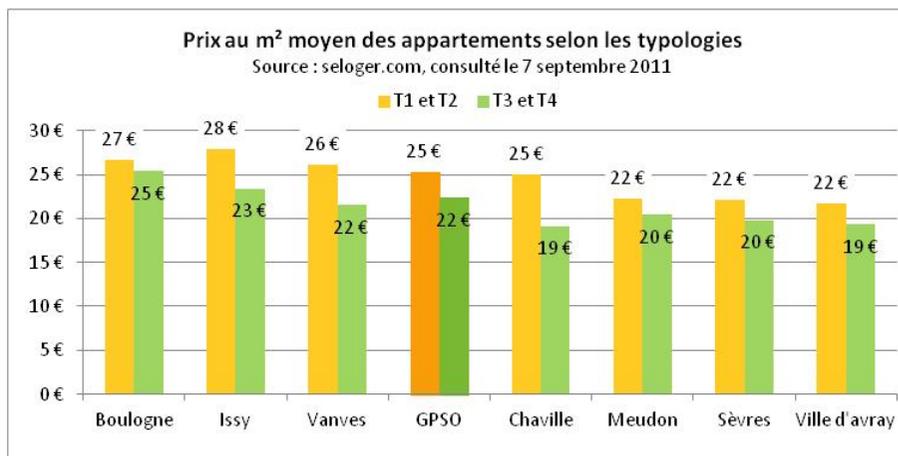
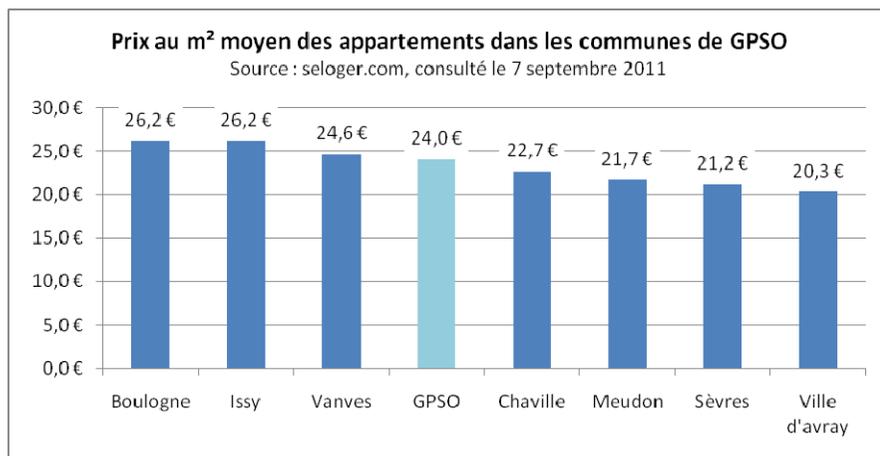
Toutefois, il s'agit des prix observés sur l'ensemble des baux en cours, qui minorent de fait les prix offerts aujourd'hui sur le marché. Toutefois, l'impact des relocations est vite ressenti d'une année sur l'autre avec la rotation dans ce parc qui est très importante.



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

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

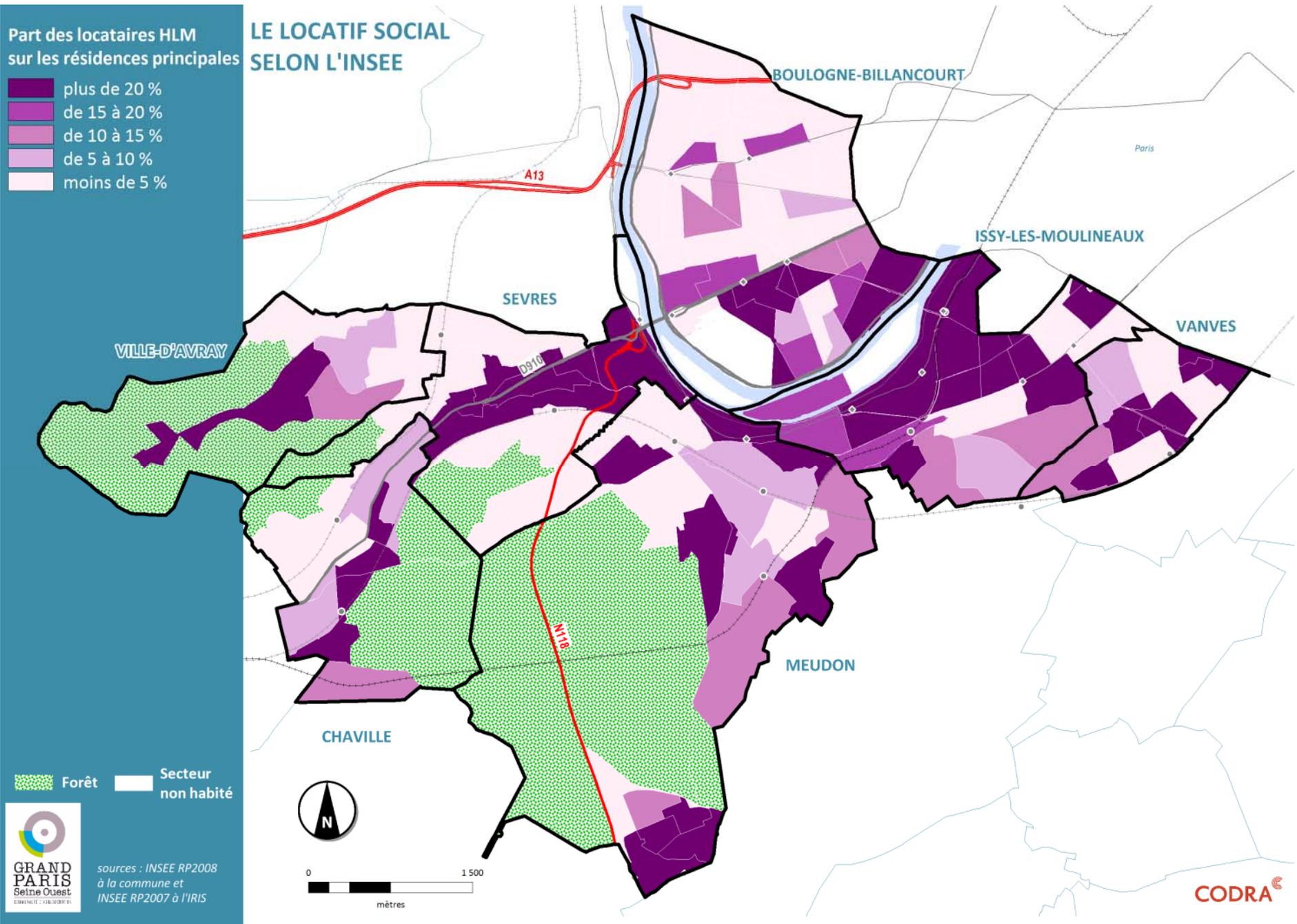
Ainsi, en moyenne sur GPSO, il faut compter près de 680 € pour un studio, 1 000 € pour un T2, 1 500 € pour un T3 et 2 000 € pour un T4. Ces prix élevés rendent très difficiles les possibilités de logements des ménages aux revenus modestes et même intermédiaires.



Part des locataires HLM sur les résidences principales

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

LE LOCATIF SOCIAL SELON L'INSEE



Forêt Secteur non habité



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



CODRA[®]



5.1. 26 826 logements sociaux selon le décompte SRU 2010, soit 19,1% des résidences principales

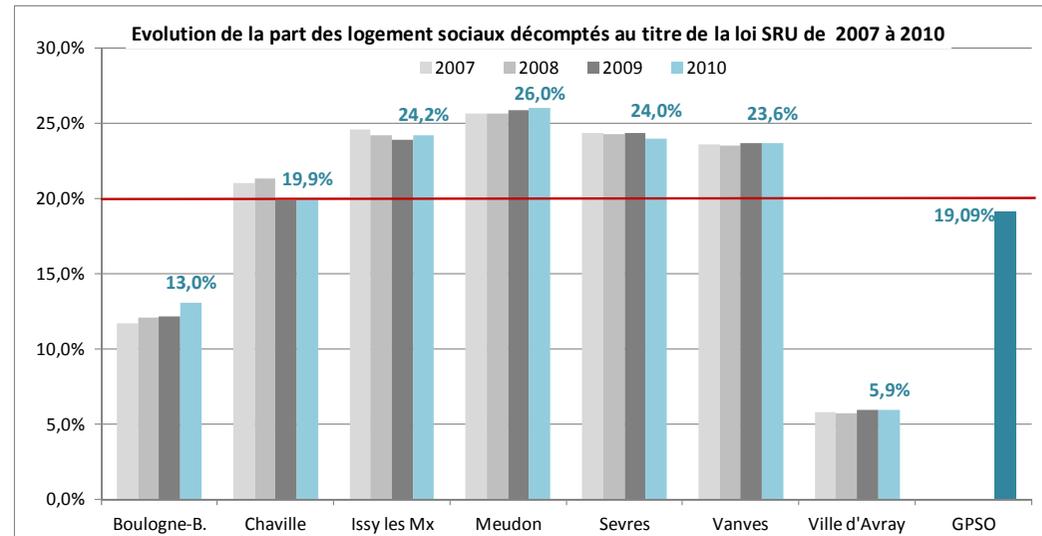
SRU 2010	Nombre de logements sociaux
Boulogne-Billancourt	7 246
Chaville	1 661
Issy-les-Moulineaux	7 178
Meudon	5 180
Sèvres	2 302
Vanves	2 977
Ville-d'Avray	282
GPSO	26 826

SOURCE : DECOMPTE SRU 2010

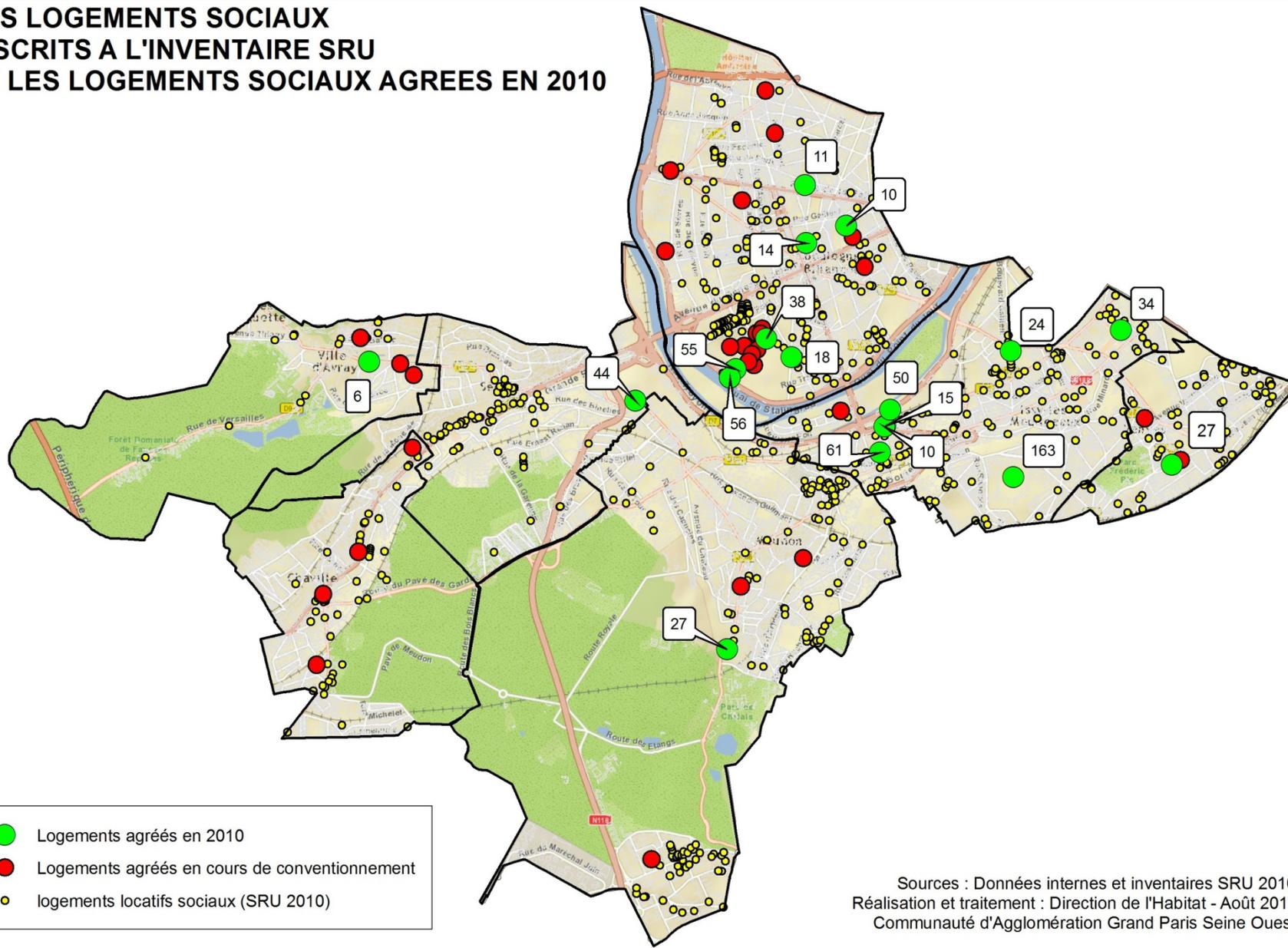
Cinq communes de GPSO ont un taux de logement social compris entre 20% et 26% des résidences principales. Deux communes sont en situation de rattrapage par rapport à la loi SRU : Boulogne-Billancourt (13%) et Ville d'Avray (5,9%). L'offre locative sociale connaît une augmentation régulière, toutes les communes fournissant des efforts importants pour maintenir leur proportion en développant l'offre, dans un contexte de marché pourtant difficile.

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

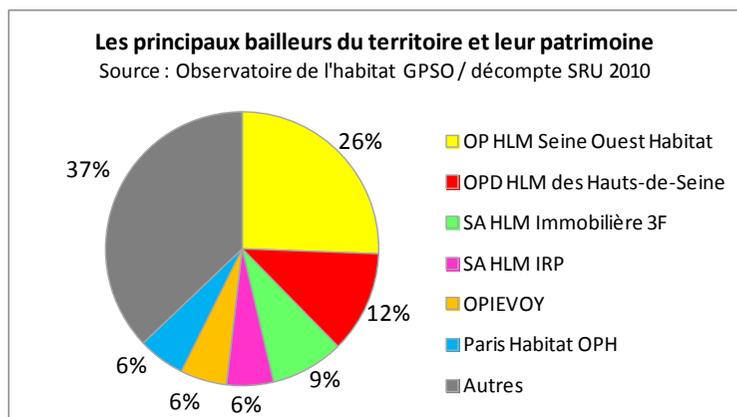
A Ville d'Avray, le taux de logement social devrait augmenter considérablement aux prochains décomptes SRU, pour passer à environ 10% du parc de résidences principales.



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



5.2. 19 bailleurs gèrent au moins 300 logements



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

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

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

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

SOURCE : DECOMPTE SRU 2010

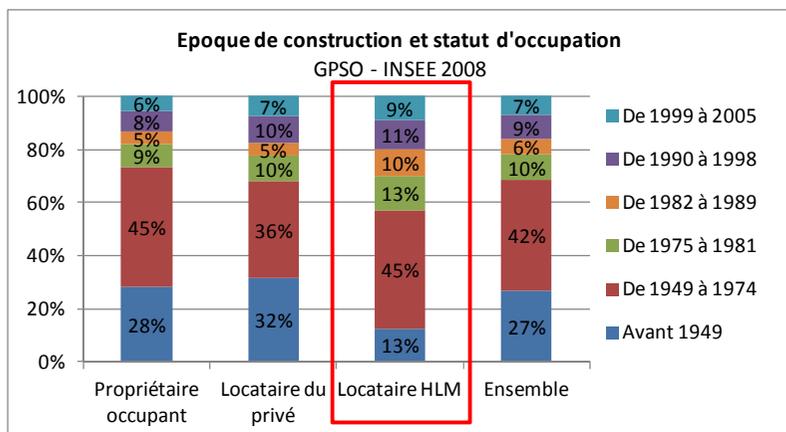
Le tableau ci-dessus donne un aperçu de la présence plus ou moins forte des principaux bailleurs, une géographie des acteurs qui est à prendre en compte dans la mise en œuvre des politiques locales

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



5.3. Les principales caractéristiques du parc locatif social

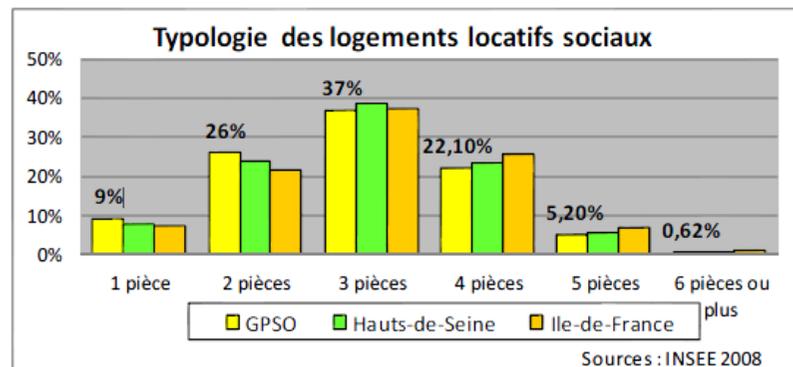
● *Un patrimoine plutôt récent et une permanence des développements de l'offre*



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

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

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



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

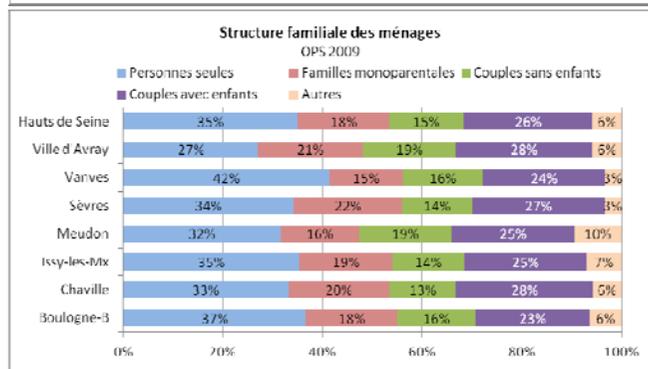
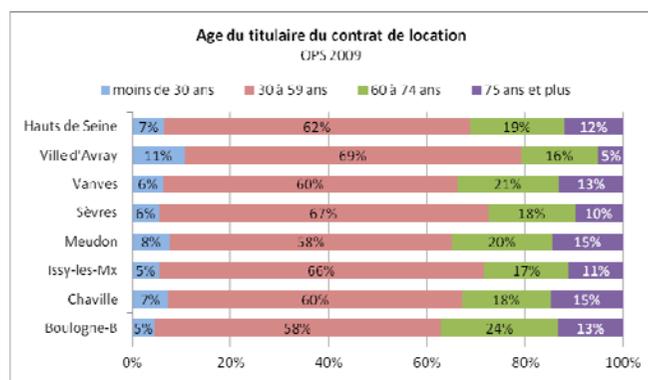
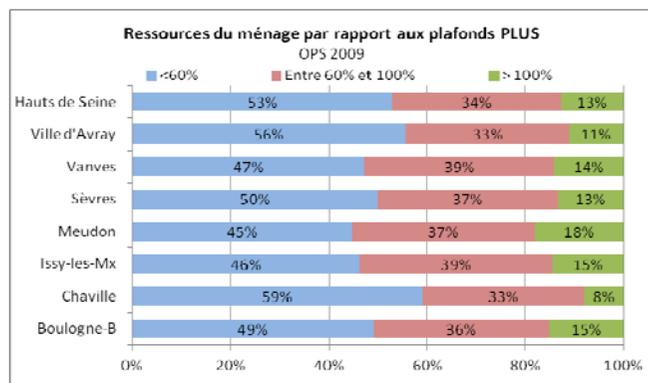
Toutefois, comparé aux données départementales et régionales, le parc social de GPSO compte une part assez élevée de petits logements. Les T1 et T2 représentent 35% du parc de GPSO, alors qu'ils ne représentent que 29% du parc à l'échelle de l'Ile-de-France.

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

SOURCE : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT GPSO / 2010



5.4. L'occupation du parc social



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

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

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

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

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

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

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



5.5. Le fonctionnement du parc social

● Un taux de rotation très faible

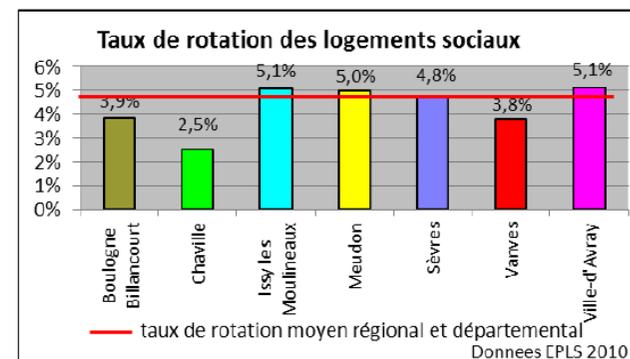
	Nombre d'emménagements en 2010
Boulogne-B.	267
Chaville	49
Issy	379
Meudon	248
Sèvres	120
Vanves	112
Ville-d'Avray	14
GPSO	1 189

SOURCE: EPLS 2010

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

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

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

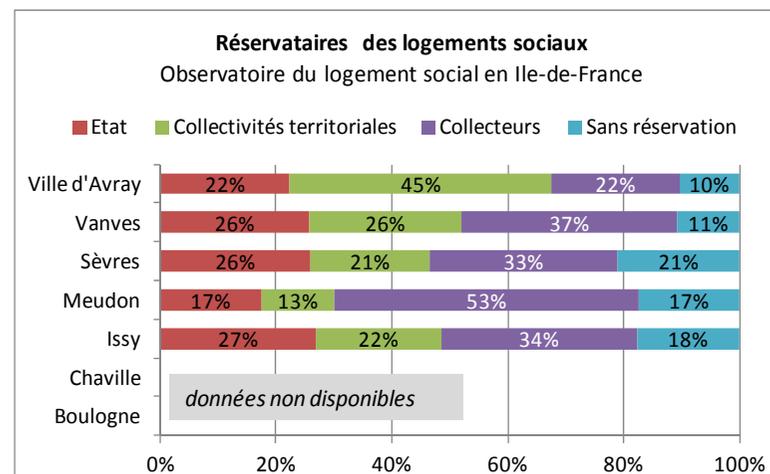


● Des droits de réservation variables selon les communes

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

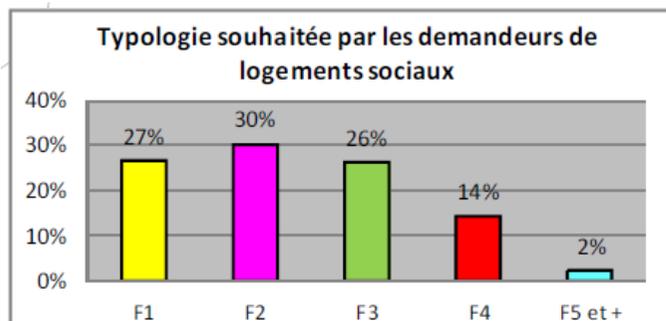
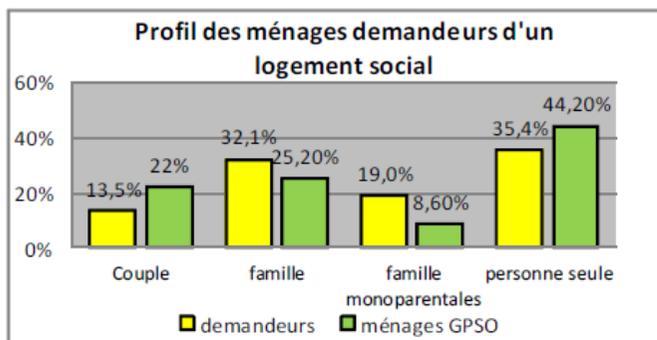
La question des réservations et des contingents est évidemment très importante et fait l'objet de toutes les attentions dans les communes, qui bénéficient cependant de la délégation du contingent préfectoral.

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



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

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



Depuis avril 2011, la demande d'un logement social s'effectue à partir d'un formulaire unique, identique pour tous les territoires et quel que soit le service auquel on l'adresse (bailleurs sociaux, communes, collecteurs Action logement...). Toutes les demandes sont enregistrées dans un même fichier, et un numéro unique départemental est attribué à chaque demandeur, sauf en Ile-de-France où le numéro unique est attribué à l'échelle régionale.

La mise en place de ce nouveau dispositif devrait permettre de disposer de statistiques détaillées sur le nombre et le profil des ménages en demande d'un logement social.

Toutefois, il faut attendre que tous les ménages renouvellent leur demande (il faut le faire chaque année) pour pouvoir exploiter ce nouveau fichier du numéro unique. Ce n'est donc qu'en avril 2012 qu'il sera possible d'exploiter les premières statistiques issues de ce nouveau dispositif, dont la mise en œuvre dans le département des Hauts-de-Seine a eu tendance à réactiver fortement la demande, voire à en créer de nouvelles.

Pour l'instant, ce sont les données transmises par les communes qui permettent d'avoir des éléments sur la demande de logement social. Au 31 décembre 2010, il y avait 8 454 demandeurs d'un logement social recensés auprès des villes (source : Observatoire de l'habitat de GPSO).

Les demandeurs sont surtout des petits ménages. Les personnes seules représentent 35% de l'ensemble de demandeurs. Les familles monoparentales sont surreprésentées par rapport à l'ensemble de la population, puisqu'elles représentent 19% des demandeurs contre 9% de l'ensemble de la population.

Ces profils de ménage expliquent que les petits logements soient les plus demandés. 30% des demandeurs souhaitent un F2, 27% un F1 et 26% un F3. Les grands logements sont peu demandés, avec seulement 16% des demandeurs qui souhaitent un F4 ou plus.

Enjeux pour le PLH :

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

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

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





Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat

[1] Les PLU affichent les ambitions globales

	Date d'approbation du PLU	Objectif démographique envisagé	Objectif en terme de logements sociaux	ZAC actives ou principaux projets d'aménagement	Mesures prises favorables à la production de logements aidés
Boulogne-Billancourt	8 avril 2008 en cours de révision générale (approbation prévue en 2015)	Concernant la population, l'objectif à long terme retenu par la Ville est une croissance modérée.	Les objectifs de réalisation de logements sociaux tendent à rapprocher le stock de logements aidés de 20% du parc total de logements	- ZAC Seguin-Rives de Seine (10% du territoire de la Ville)	- Stationnement : mesures plus favorables pour les logements sociaux (entre 0,7 et 1 place requise par logement aidé en fonction des zones) - Un tiers de logements sociaux imposés dans la ZAC Seguin-Rives de Seine - Trois emplacements réservés pour du logement social, correspondant à un total d'environ 460 logements
Chaville	en cours de réalisation (enquête publique clôturée en décembre 2011)	Stabiliser la population autour de 20 000 habitants en 2020. Pour cela, construire 1 550 logements environ, soit 120 par an pendant la période 2008-2020 (taille des ménages estimée à 2,07 en 2020)	Maintenir la proportion de logements locatifs aidés autour de 20% à 25%	- ZAC du Centre-ville - OAP logements à l'Atrium	- 25% de logements locatifs sociaux dans tout programme supérieur à 3 500 m ² ou 40 logements - 33% de T1 et T2 dans tout programme de plus de 1 600 m ²
Issy-les-Moulineaux	8 décembre 2005		Conserver les 25% de logements à caractère social dans le parc communal	- ZAC Corentin - ZAC Centre-Ville - ZAC Bords de Seine - ZAC des Chartreux - Fort d'Issy - ZAC du Pont d'Issy	- Stationnement : mesures plus favorables pour les logements sociaux (0,5 place par studio et une place pour les autres logements) que pour l'accession (1 place pour T1/T2, 1,5 places pour T3/T4 et 2 places pour T6 et plus)





	Date d'approbation du PLU	Objectif démographique envisagé	Objectif en terme de logements sociaux	ZAC actives ou principaux projets d'aménagement	Mesures prises favorables à la production de logements aidés
Meudon	13 avril 2010	Après une baisse constante de la population depuis 1975, l'objectif est de poursuivre la création de logements, afin de stabiliser la population entre 45 000 et 46 000 habitants et de retrouver le niveau de population de 1990	Conserver un taux moyen de 25% de logements sociaux	- Site de l'ONERA - Secteur Rodin - Pointe de Trivaux - Meudon sur Seine	- Majoration de 20% du COS pour les projets respectant des critères de performances énergétiques - Dépassement de COS de 50% pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans un secteur de Meudon-sur-Seine (5-11 route de Vaugirard)
Sèvres	10 mai 2007	Maintenir la population au niveau de 2005, autour de 22 000 habitants (...) ceci implique la construction d'environ 40 logements par an	Maintenir son parc de logement social autour de 25% du parc total de résidences principales	Développement de l'habitat au plus près des pôles d'animation de la commune (centre-ville, gares, berges de Seine)	- Majoration de 20% du COS pour les constructions représentant un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation - Majoration de 50% du COS en zone UR pour les programmes de logements locatifs sociaux
Vanves	22 juin 2011	Maintenir, voire faire évoluer la population	Favoriser la mixité sociale, avec la création de logements sociaux (objectif de 25% de logements sociaux au titre de la loi « Solidarité et renouvellement urbains »)		Secteurs de mixité sociale dans la zone regroupant les axes structurants et les pôles de centralité (UAb), pour toute opération de logement de plus de 1 500 m ² de SHON, 25% minimum des logements ou de la SHON devront être affectés à des logements aidés
Ville-d'Avray	POS de février 2002, PLU en cours d'élaboration (débuté en décembre 2011)				



Echéance des projets

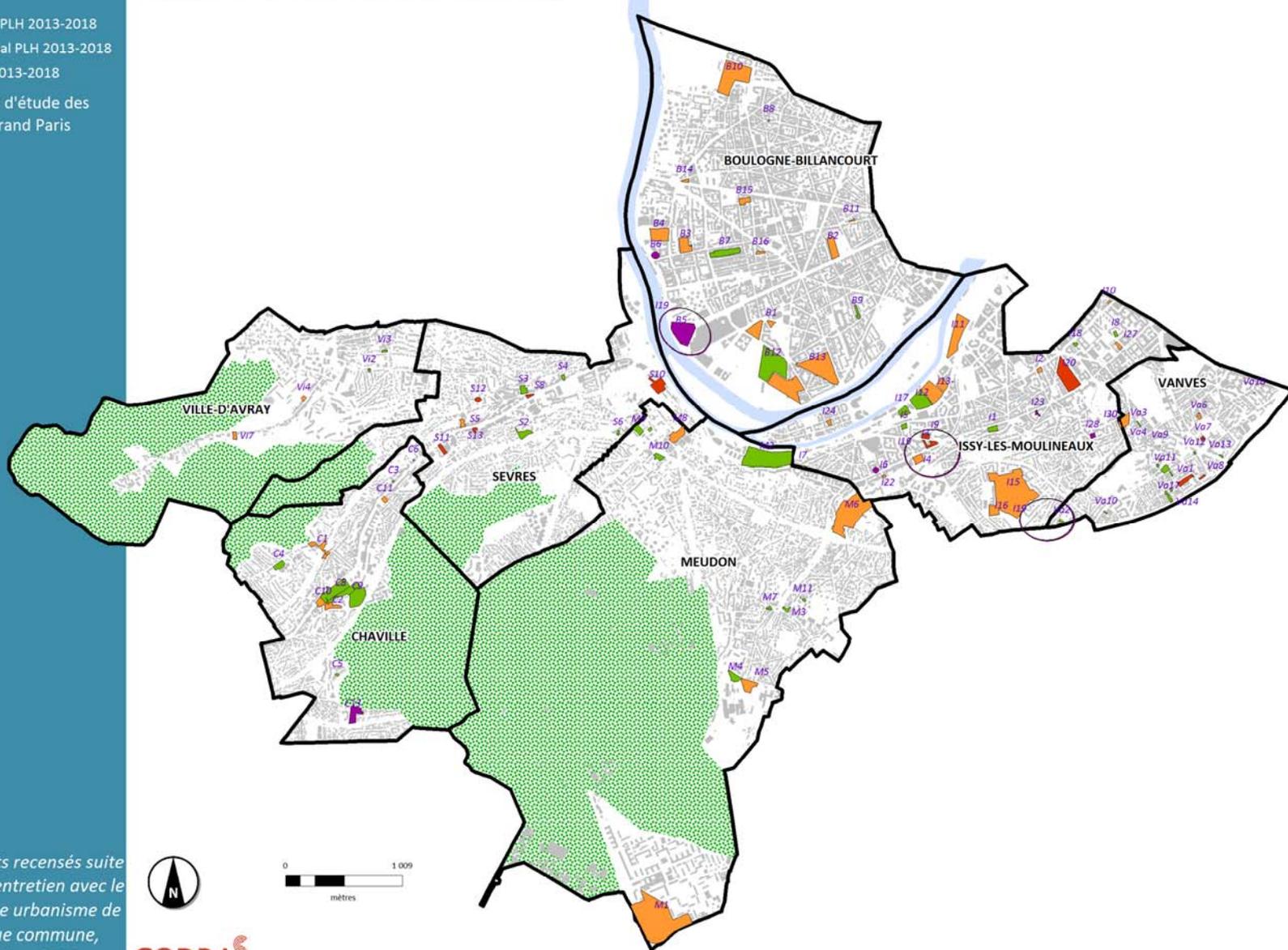
- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018
- Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011

LES PROJETS RECENSÉS SUR LE TERRITOIRE



[2] Les projets des communes : 1 214 logements par an identifiés

Une rencontre avec chaque commune en octobre 2011 a permis de recenser les projets déjà identifiés, qui seront commencés pendant les six années du PLH. Au total, près de 7 300 logements ont été identifiés pendant les six ans, soit 1 214 logements par an. Logiquement, les perspectives de la première période triennale sont plus nombreuses : la lisibilité moyen-long terme est difficile de fait, mais aussi parce que les potentiels quantitativement volumineux se raréfient (moins de grosses opérations d'aménagement).

	1 ^{ère} période triennale du PLH	2 ^{ème} période triennale du PLH	Total PLH 2013-2018	Total annuel
Boulogne-Billancourt	2 503		2 503	417
Chaville	232		232	39
Issy-les-Moulineaux	1 908	890	2 798	466
Meudon	1 250		1 250	208
Sèvres	20	60	80	13
Vanves	262	138	400	67
Ville d'Avray	20		20	3
GPSO	6 195	1 088	7 283	1 214

Lors de ces entretiens, les communes ont également indiqué les projets déjà commencés ou qui commenceront avant le 1^{er} janvier 2013, et qui compteront donc pour les deux PLH encore en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci.

Les projets déjà commencés ou qui commenceront en 2012 sont très nombreux : plus de 4 000 logements. Cela montre que le rythme de construction pour les années 2011 et 2012 sera très important, ce qui viendra améliorer considérablement le bilan des deux PLH actuels.

Les communes ont également indiqué les projets qu'elles envisagent à plus long terme, qui commenceront après 2019. Près de 550 logements sont ainsi déjà envisagés, compte non tenus des secteurs en cours d'étude des gares Grand Paris Express. Le rythme moyen sur une dizaine d'année est alors de 1 300 logements, rythme cohérent avec les capacités des communes et dans la continuité de la décennie précédente, laquelle aura déjà contribué au renouvellement urbain et à sa densification.

	PLH actuels	PLH 2013-2018	Après PLH 2013-2018
Boulogne-B	885	2 503	470
Chaville	512	232	
Issy-les-Mx	1 584	2 798	80
Meudon	455	1 250	
Sèvres	256	80	
Vanves	357	400	
Ville d'Avray	16	20	
GPSO	4 065	7 283	550



Echéance des projets

- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À BOULOGNE-BILLANCOURT



2.1. Boulogne-Billancourt : la ZAC Seguin-Rives de Seine fournit encore d'importantes potentialités

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
B1	Ilot Emile Pouget	93		24			1ère période triennale
B2	CTM	67				2013	1ère période triennale
B3	190 rue Galliéni	120	66%	79	Seine Ouest Habitat	2013	1ère période triennale
B4	Stade le Gallo	100					1ère période triennale
B5	Tête du Pont de Sèvres	300					Démarrage après 2019
B6	Déplacement du centre équestre	170					Démarrage après 2019
	Périmètre d'étude gare du Grand Paris Express Pont de Sèvres / Ile Seguin	A définir					Démarrage après 2019
B7	Hangars RATP	78		78		2012	PLH actuels
B8	3 et 5 Rue Vauthier	63					1ère période triennale
B9	Terrain CAT (82-84 rue du Point du Jour)	95				2012	PLH actuels
B10	Hôpital A.Paré	30		30			1ère période triennale
B11	38-40 rue Galliéni	40				2014	1ère période triennale
B12	ZAC Seguin Rives de Seine	712	34%	240			PLH actuels
B13	ZAC Seguin Rives de Seine	1 740	34%	591			1ère période triennale
B14	Secteur EPF Rhin Danube	45	30%	14		2014	1ère période triennale
B15	Secteur EPF Chateaudun	150	30%	45		2014	1ère période triennale
B16	Secteur EPF Aguesseau - Paul Bert	55	30%	17		2014	1ère période triennale

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Le nombre de logements qui compteront pour le PLH actuel de Val de Seine est très élevé, avec près de 900 logements en cours de chantier ou qui commenceront en 2012, notamment sur la ZAC Seguin Rives de Seine.

Pour le PLH 2013-2018, la Ville prévoit la construction de 2 500 logements, soit environ 417 par an. Toutefois, toutes ces constructions sont prévues pendant la première période triennale. La lisibilité ensuite est nulle.

A plus long terme (démarrage après 2019), 470 logements sont déjà identifiés (tête du Pont de Sèvres et site du centre équestre), mais dépendent de facteurs extérieurs à la seule volonté communale.

	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Boulogne-Billancourt	885	2 503		470



Echéance des projets

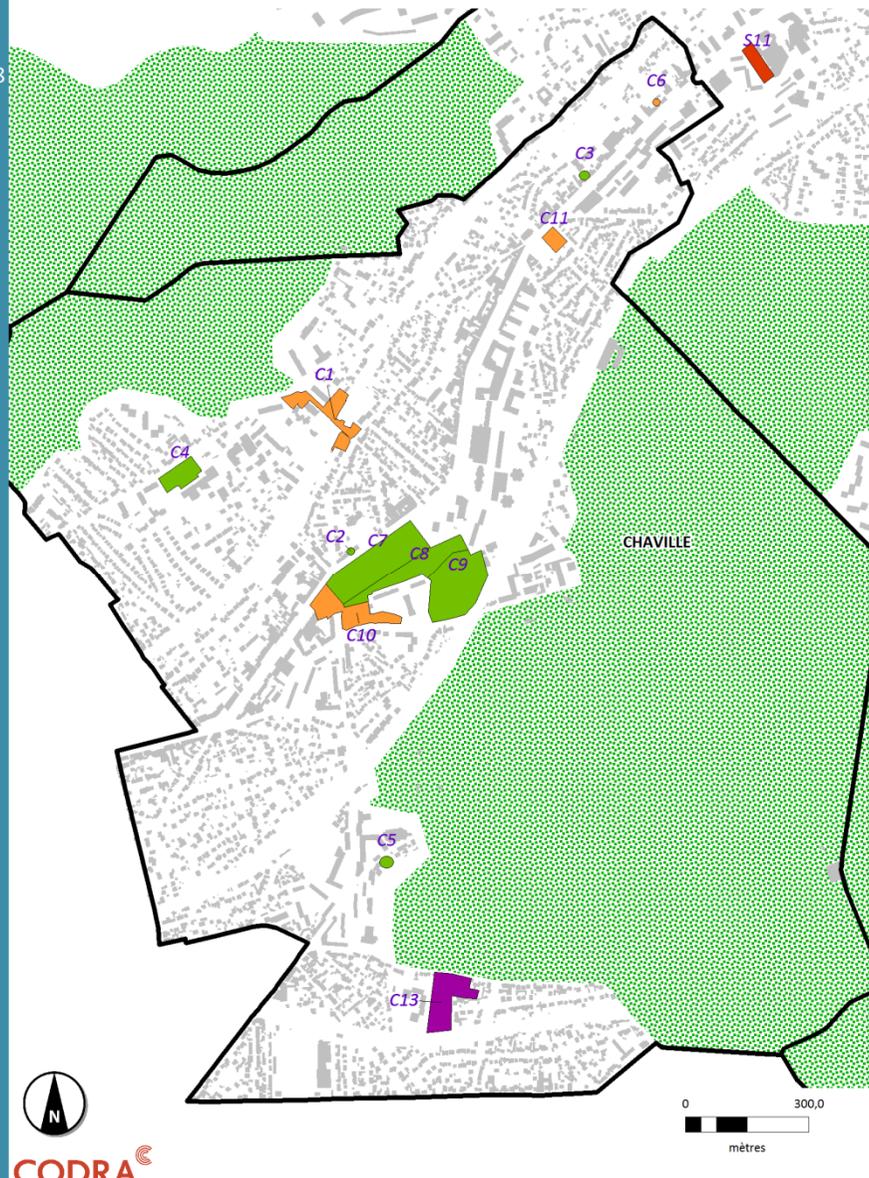
- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À CHAVILLE



2.2. Chaville : une opération majeure en son cœur de ville

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
C1	OAP Gare Rive droite (EPF)	134	31%	41	La Sablière		1ère période triennale
C2	1 500 av. Roger Salengro	18				2011	PLH actuels
C3	368 av. R.Salengro	26				2011	PLH actuels
C4	9/11 rue des Petits Bois	86				2012	PLH actuels
C5	6 rue de la Mare Adam	30				2012	PLH actuels
C6	Foyer-logements 120 avenue R.Salengro	61	100%	61		2013	1ère période triennale
C7	ZAC ilot Paul Bert	147	14%	20	Seine Ouest Habitat		PLH actuels
C8	ZAC ilot Stalingrad	65	42%	27	Opievoy		PLH actuels
C9	ZAC ilot des Coteaux	140	11%	16	Seine Ouest Habitat		PLH actuels
C10	ZAC ilot Anatole France	37	100%	37			1ère période triennale
C11	EPF Porte Dauphine (EPF)						1ère période triennale
C13	Réflexion en cours sur les terrains communaux : actuellement sports, associations et services techniques						Démarrage après 2019

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Chaville mène d'importants projets d'ores et déjà en chantier ou qui commenceront en 2012. Près de 512 logements compteront ainsi pour le PLH actuel, avec notamment le démarrage des trois premiers lots sur la ZAC du Centre-Ville. Pendant la durée du PLH 2013-2018, la Ville a déjà identifié 232 logements, qui démarreront tous pendant la première période triennale du PLH (OAP gare rive droite, dernier ilot de la ZAC et secteur EPF Porte Dauphine). A plus long terme (démarrage après 2019), la Ville étudie une opération de logement sur les terrains communaux qui accueillent actuellement des terrains de sport et les services techniques, mais aucun projet chiffré n'est encore déterminé.

	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Chaville	512	232		



Echéance des projets

- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

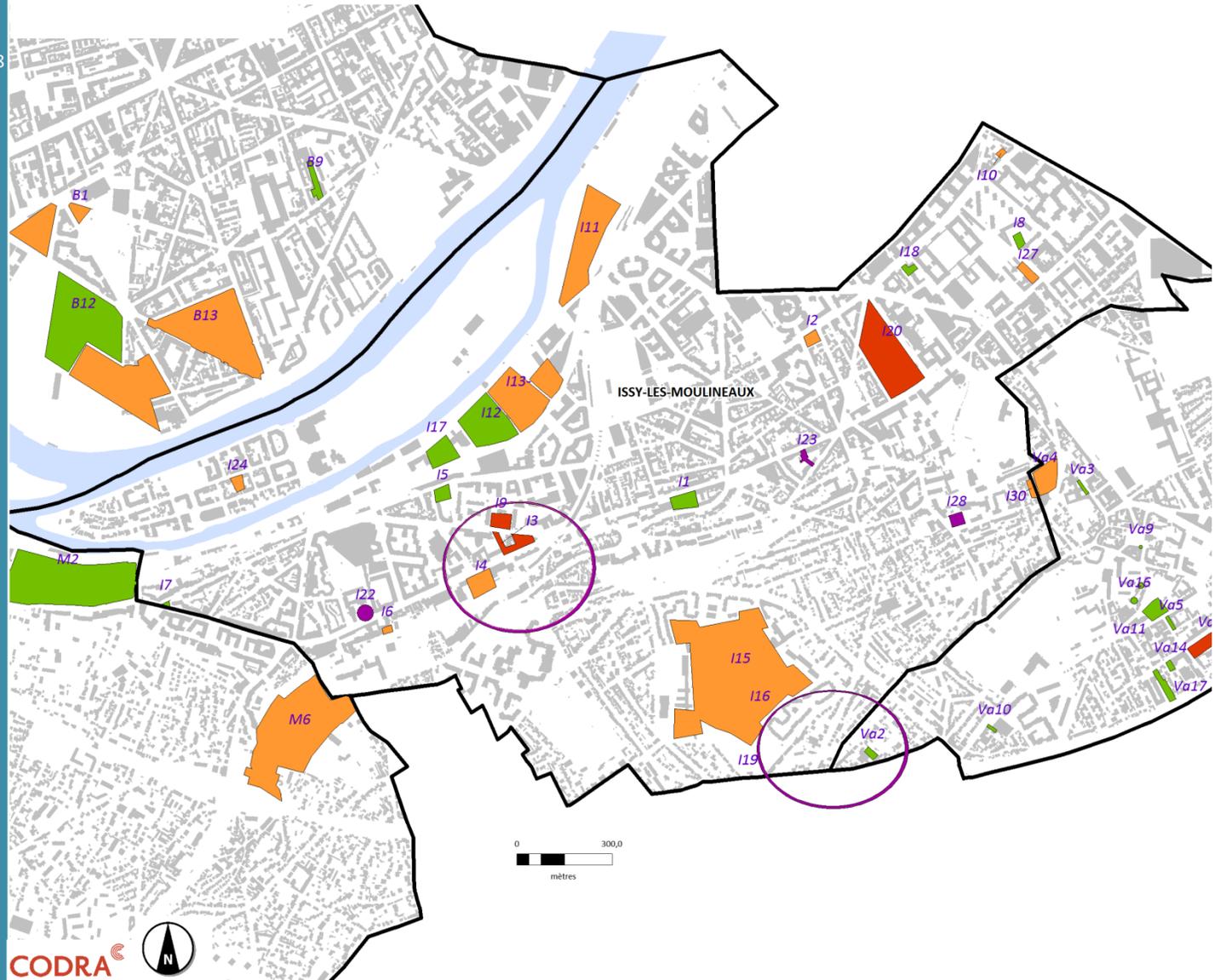
○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À ISSY-LES-MOULINEAUX



2.3. Issy-les-Moulineaux : un rythme encore très soutenu

n°	Nom projet / adresse	Nbre de logts	dont nombre de logements sociaux		Organisme HLM	Commencement estimée	PLH
I1	CEAP (Avenue Cresson)	121	25%	29	Seine Ouest Habitat	2011	PLH actuels
I2	Diderot Eboué Marceau (EPF)	100	30%	30		2013	1ère période triennale
I3	118 avenue de Verdun (EPF)	100					2ème période triennale
I4	99 avenue de Verdun (EPF)	120	25%	30			1ère période triennale
I5	Paul Bert (ancien gymnase), opération Seine Ouest Habitat	47	100%	47	Seine Ouest Habitat	2012	PLH actuels
I6	Ancienne maison relais, 131 rue de Verdun	40					1ère période triennale
I7	Maison relais, 220 avenue de Verdun	12			Seine Ouest Habitat	2012	PLH actuels
I8	rue Courteline	34	100%	34	Seine Ouest Habitat	2012	PLH actuels
I9	Potentiel de densification Seine Ouest Habitat / rue Aristide Briand	40	100%	40	Seine Ouest Habitat		2ème période triennale
I10	Foyer Adoma, Rue Guynemer	180	25%	45			1ère période triennale
I11	Pont d'Issy	180	25%	45		2013	1ère période triennale
I12	Tri postal	159	21%	34	Seine Ouest Habitat	2012	PLH actuels
I13-I14	Bords de Seine, 2ème tranche	608	28%	169	Seine Ouest Habitat	2013	1ère période triennale
I15	Fort d'Issy	1 000	16%	162	Efidis	2011	PLH actuels
I16	Fort d'Issy	606				2013	1ère période triennale
I17	ZAC Chartreux	135	37%	50	Seine Ouest Habitat	2010	PLH actuels
I18	ZAC Coentint Celton / îlot Mayer	56				2012	PLH actuels
I19	Périmètre d'études Gare du Grand Paris Issy-Vanves-Clamart	A définir					Démarrage après 2019
	Périmètre d'études Gare du Grand Paris Issy RER	A définir					Démarrage après 2019
I20	CNET, 3 hectares de terrain	750					2ème période triennale
I21	ZAC multi-sites	20				2012	PLH actuels
I22	Reconversion d'un immeuble de bureau au 160 avenue de Verdun	40					Démarrage après 2019
I23	Potentiel à plus long terme, Ambassade de Chine	40					Démarrage après 2019
I24	Avenue du Bas Meudon	25					1ère période triennale
I27	Déplacement de la morgue	30				2013	1ère période triennale
I28	Gymnase Jules Guesdes						
I30	Projet Rosier Rouge	19					1ère période triennale

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Près de 1 600 logements compteront pour le PLH en vigueur, dont notamment les premiers immeubles du Fort d'Issy.

Pour le PLH 2013-2018, la Ville a déjà identifié près de 2 800 logements pendant ces six années, soit environ 466 par an. Les projets qui démarreront pendant la première période triennale sont notamment la fin du Fort d'Issy, la 2^{ème} tranche de la ZAC Bord de Seine et le Pont d'Issy. Pour la 2^{ème} période triennale, 900 logements sont déjà identifiés, dont 750 envisagés sur le site actuel du CNET.

A plus long terme, des logements seront construits autour des deux gares du Grand Paris express (Issy RER et Issy-Vanves-Clamart (études en cours)

	PLH actuels 2011-2012	PLH 2013 -2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Issy-les-Moulineaux	1 584	1 908	890	80



Echéance des projets

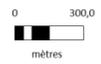
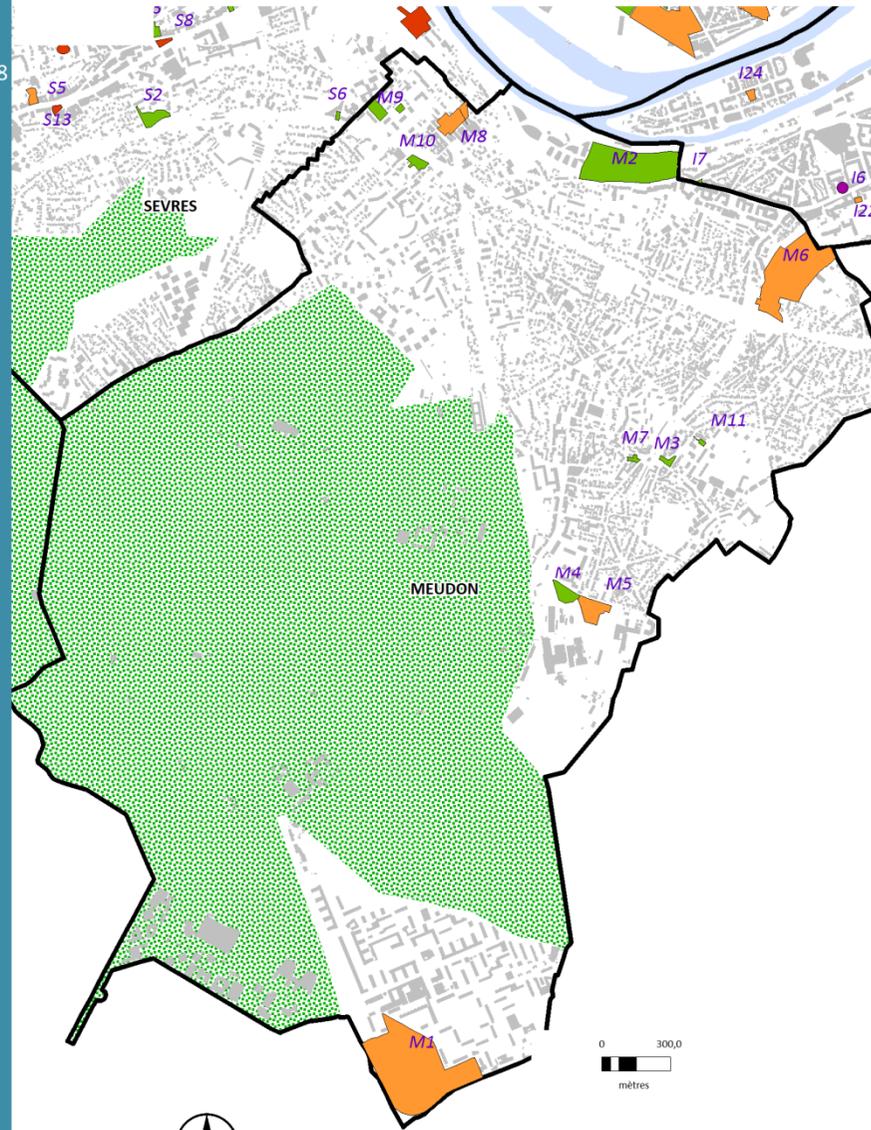
- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À MEUDON



2.4. Meudon : des potentialités qui se réalisent

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
M1	Eco-quartier Pointe de Trivaux	600				2015	1ère période triennale
M2	Meudon sur Seine	265		53	Seine Ouest Habitat et APEI pour la résidence adultes handicapés	2012	PLH actuels
M3	Val Fleury (Immobilière Ile de France) - Rue des Grimettes	25				2012	PLH actuels
M4	SNI 2 / 4 rue des Vertugadins	70				2012	PLH actuels
M5	Site de l'ONERA	150				2015	1ère période triennale
M6	Secteur Colline Rodin (EPF)	300	25%	75		2013	1ère période triennale
M7	OGIC - 4 avenue de Louvois / 8 rue Banès	26				2010	PLH actuels
M8	CNRS - 1 place Aristide Briand (concours organisé)	200				2014	1ère période triennale
M9	SCCV MEUDON HETZEL-9/11 rue Jules Hetzel/1 rue du Cerf	42				2010	PLH actuels
M10	SCCV MEUDON D'URVILLE - 1 rue Mansart	14				2012	PLH actuels
M11	SJS IMMO - 14 rue des Larris	13				2010	PLH actuels

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Plus de 450 logements sont déjà en chantier ou commenceront en 2012, ce qui témoigne d'une importante accélération du rythme de construction pour la Ville. Pendant le futur PLH, la Ville envisage la construction de 1 250 logements, soit une moyenne de 208 logements par an. Tous les logements envisagés commenceraient pendant la première période triennale (éco-quartier de la pointe de Trivaux, site de l'ONERA, colline Rodin...). A plus long terme (deuxième période triennale du PLH et après le PLH), la Ville n'a pas encore de projet logements identifiés.

	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Meudon	455	1 250		



Echéance des projets

- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

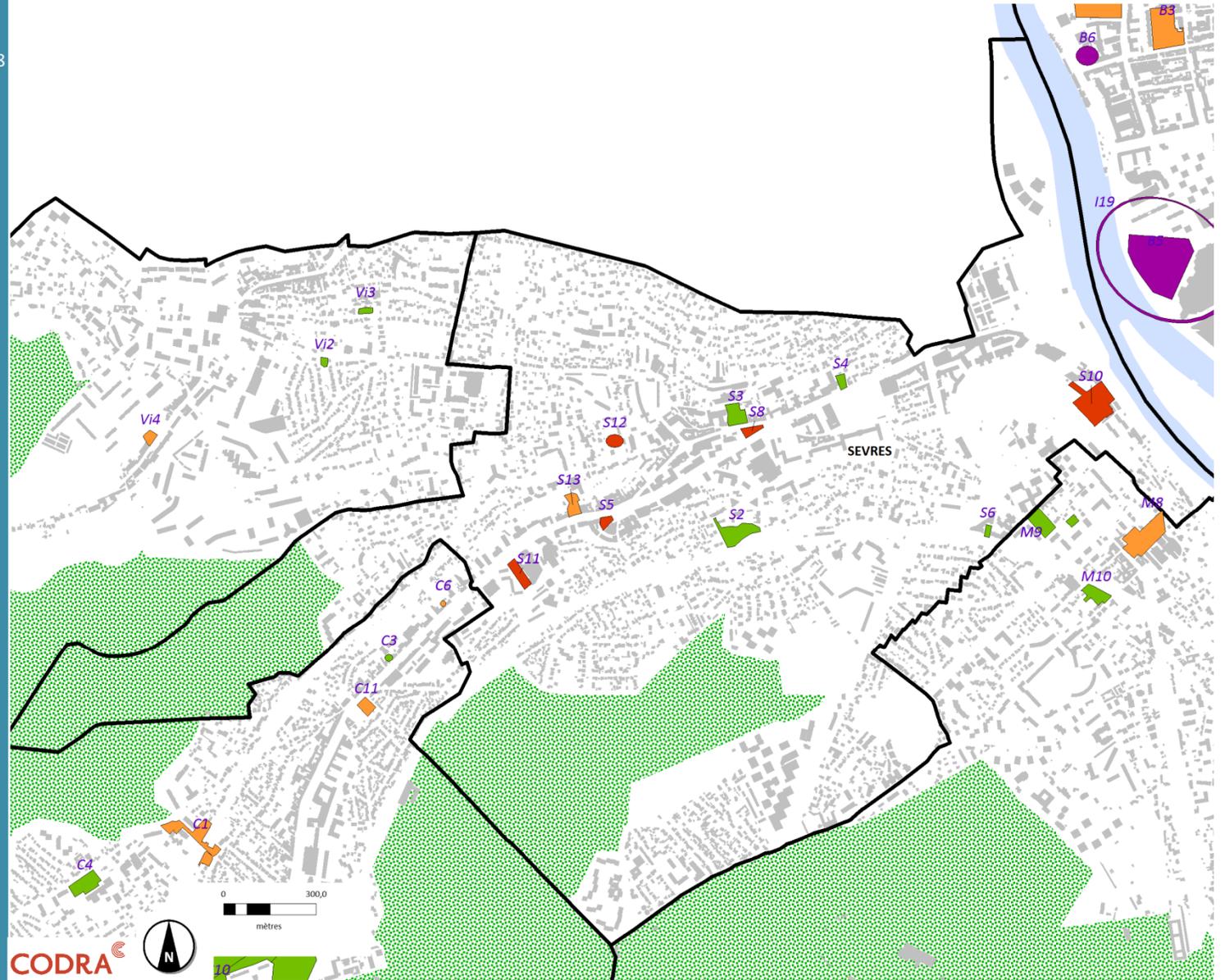
○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À SEVRES



2.5. Sèvres : des opportunités restreintes

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
S2	I3F (Pommerets)	31	100%	26	I3F	2012	PLH actuels
S3	COGEDIM	151				2012	PLH actuels
S4	Franco-Suisse	51				2012	PLH actuels
S5	Immeuble de bureaux 119 Grande Rue	10					2ème période triennale
S6	Résidence sociale	27				2012	PLH actuels
S8	Station-service 2 avenue de l'Europe	20					2ème période triennale
S10	Collège Arménien						2ème période triennale
S11	Ancien projet de caserne des pompiers	30					2ème période triennale
S12	Départ possible de la caserne des pompiers actuelle Rue Croix Bosset						2ème période triennale
S13	Ilôt Glatigny	20					1ère période triennale

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Les projets de Sèvres sont plus nombreux à court terme, avec plus de 256 logements qui compteront pour le PLH actuel (opérations en centre-ville Cogedim et Franco-Suisse notamment).

A plus long terme, les projets déjà identifiés sont moins nombreux, avec 80 logements envisagés pendant la durée du PLH, soit environ 13 par an. Ces projets concernent surtout la deuxième période triennale du PLH et ne sont pas encore déterminés (transformation d'un immeuble de bureaux sur la grande rue, opération de logements sur l'ancien projet de caserne des pompiers...)

	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Sèvres	256	20	60	



Echéance des projets

- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

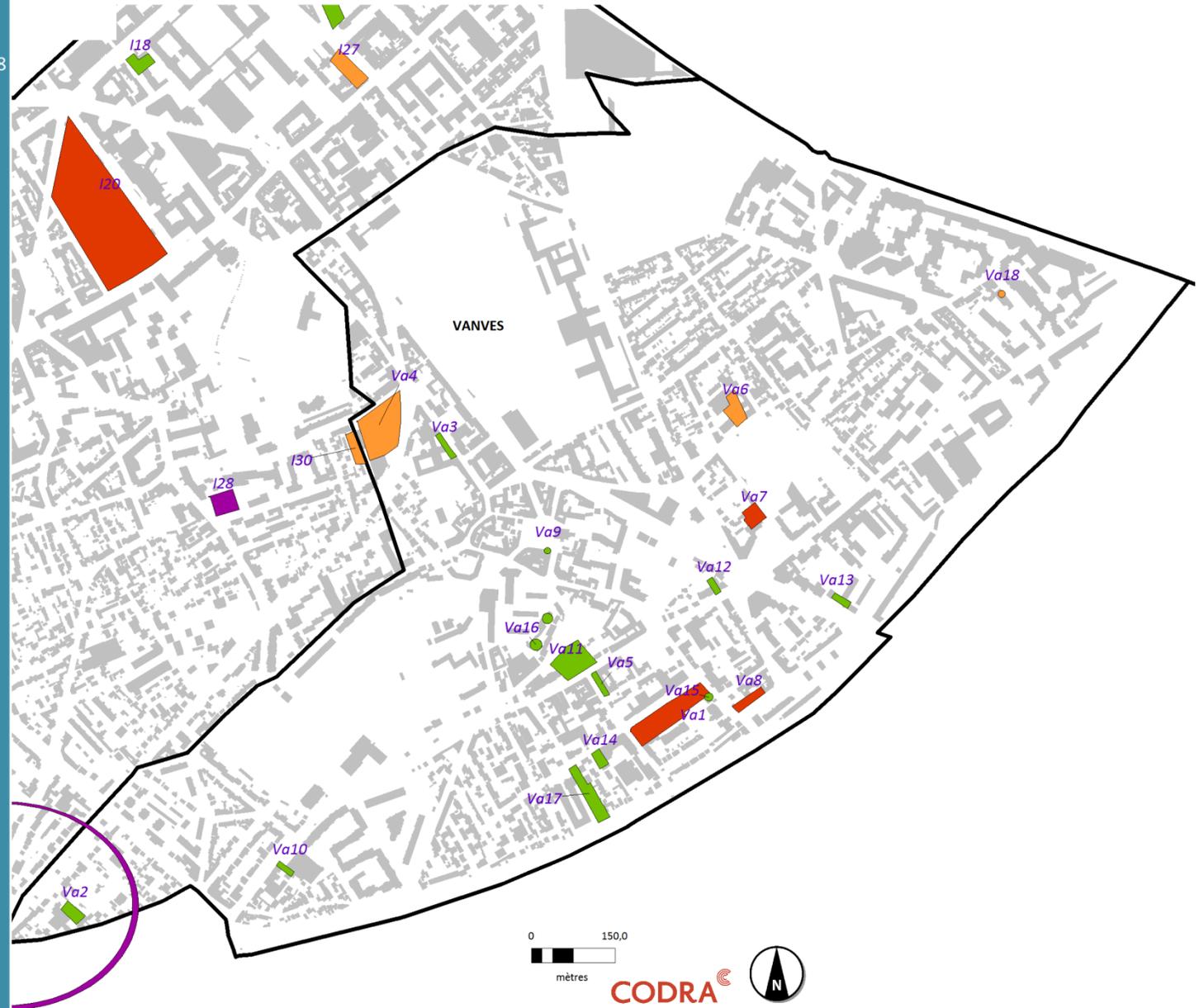
○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À VANVES



2.6. Vanves : des potentialités multiples dans un tissu urbain déjà dense

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
Va1	rue Aristide Briand / René Coche et Diderot	100	25%	25			2ème période triennale
Va2	36-38 rue du Clos Montholon	7				2011	PLH actuels
Va3	Foyer d'hébergement pour personnes handicapées (géré par l'association Simon de Cyrène)	27	100%	27		2011	PLH actuels
Va4	Foyer pour étudiants, jeunes travailleurs, malades et familles de malades	112	100%	132			1ère période triennale
Va5	Résidence étudiante	88				2011	PLH actuels
Va6	39 rue Sadi Carnot, proche cimetière et conservatoire	50					1ère période triennale
Va7	28 rue René Sahors	30	25%	8			2ème période triennale
Va8	25 avenue Victor Basch	8					2ème période triennale
Va9	20 rue de la République	26				2010	PLH actuels
Va10	11 rue Larmeroux	11				2011	PLH actuels
Va11	EHPAD 15 rue Raymond Marcheron	27	100%	27		2011	PLH actuels
Va12	53 rue Raymond Marcheron	6				2011	PLH actuels
Va13	Reconversion bureaux 17-23 rue E. Laval	53				2011	PLH actuels
Va14	7 rue Aristide Briand	26				2012	PLH actuels
Va15	20 rue René Coche	15				2012	PLH actuels
Va16	42 rue de la République	8				2012	PLH actuels
Va17	19 rue Aristide Briand	63				2012	PLH actuels
Va18	Transformation d'une partie de l'immeuble en EHPA 21 rue Danton	80					1ère période triennale

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Plus de 350 logements sont déjà en chantier ou commenceront en 2012.

Pendant la durée du PLH, la Ville a déjà identifié 400 logements, dont 262 pendant la première période triennale et 138 pendant la deuxième partie du PLH. Cela correspondrait à une moyenne d'environ 67 logements par an.

La Ville n'a encore pas encore identifié de projets logements sur le plus long terme (démarrage après 2019).

	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Vanves	357	262	138	



Echéance des projets

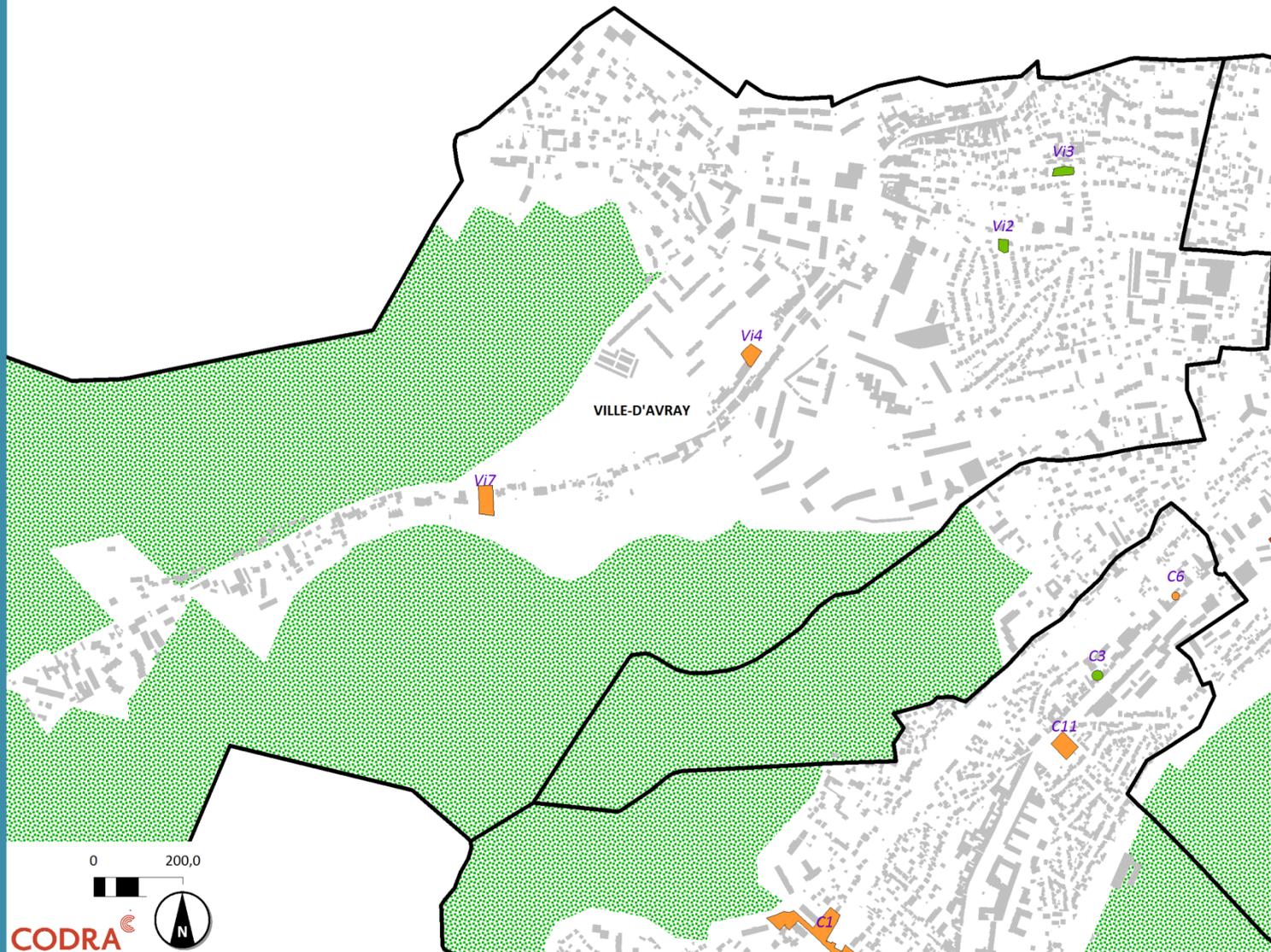
- PLH actuels
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018
- Après PLH 2013-2018

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest

projets recensés suite à un entretien avec le service urbanisme de chaque commune, novembre 2011



LES PROJETS RECENSÉS À VILLE-D'AVRAY



2.7. Ville d'Avray : de rares possibilités de construction

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements	dont % logements sociaux	dont nombre de logements sociaux	Organisme HLM	Date de commencement estimée	PLH
Vi2	20 rue de Sèvres	6	100%	6		2011	PLH actuels
Vi3	Acquisition-amélioration 57 avenue Balzac	10	100%	10		2011	PLH actuels
Vi4	Logements 40 rue de Versailles	15		15	France Habitation		1ère période triennale
Vi7	Traitement des cœurs d'îlots en centre ville	5					1ère période triennale

SOURCE : ENTRETIEN AVEC LE SERVICE URBANISME, NOVEMBRE 2011

Ville d'Avray a identifié pour l'instant quatre opérations qui pourraient se faire d'ici les six prochaines années. Deux opérations ont déjà commencé en 2011 et permettront d'améliorer le bilan du PLH actuel. Ces deux opérations concernent du logement social et permettront d'augmenter la part du logement social de la commune.

Pendant le PLH 2013-2018, la Ville a identifié 20 logements, dont 15 réalisés par France Habitation rue de Versailles.

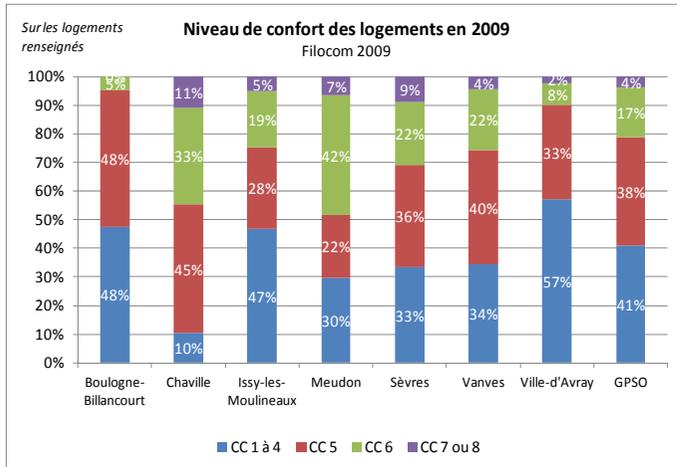
	PLH actuels	PLH 2013 - 2018		Après PLH 2013-2018
		1ère période triennale	2ème période triennale	
Ville d'Avray	16	20		





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

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



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

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

● 2 706 logements potentiellement indignes

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

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

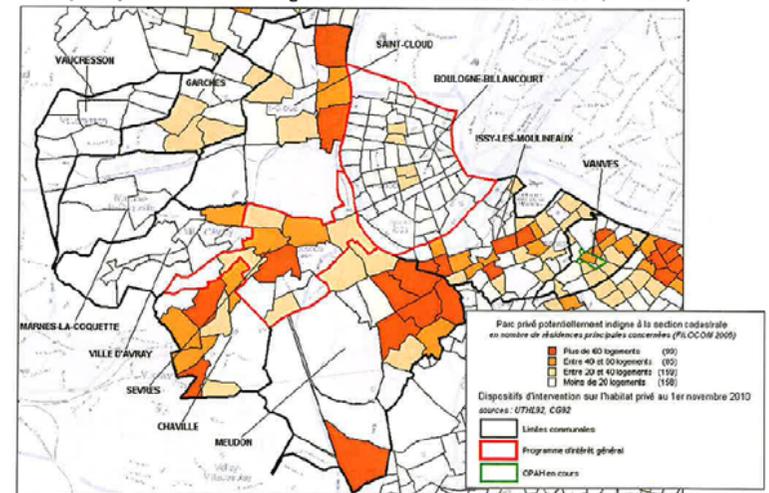
Le nombre de PPPI a diminué depuis 2003 de 343 logements. Cette baisse devrait se poursuivre avec les actions programmées d'amélioration de l'habitat mises en place ou prévues sur l'ensemble des communes de l'agglomération (cf infra).

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

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

SOURCE : FILOCOM 2009

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



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



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

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

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

L'Opération Habitat Qualité comprend quatre volets et quatre dispositifs, conformément aux préconisations de l'étude pré-opérationnelle :

- **un Programme d'Intérêt Général (PIG) de « lutte contre l'habitat dégradé » (51 adresses)**

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

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

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

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

devant répondre aux problèmes spécifiques des copropriétés les plus lourdement déqualifiées

- **ponctuellement des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),**

pour les immeubles dont la dégradation avancée apparaît irréversible.

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

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

Au 30 septembre 2011,

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

3.3. Etude pré-opérationnelle à Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray achevée en 2011 (ex Arc-de-Seine)

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

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

Le diagnostic montre que le territoire est ponctuellement concerné par une problématique d'habitat indigne, avec un parc potentiellement indigne un peu plus élevé que dans le reste des Haut de Seine. Les situations d'indignité sont surtout repérées dans certains secteurs : Rodin-Défense ou Sud du cimetière à Issy-les-Moulineaux, le centre-ville à Ville d'Avray, le Val Fleury à Meudon.

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

Un dispositif similaire à l'opération Habitat Qualité est ainsi mis en place sur les ex-communes d'Arc de Seine, avec la mise en œuvre de dispositifs spécifiques appropriés à chaque immeuble.

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

L'ensemble du dispositif porte sur un volume global de 83 adresses (16 monopropriétés et 67 copropriétés) représentant plus de 1 073 logements avec un objectif global d'amélioration de 262 logements. Le dispositif prévoit la possibilité de faire entrer de nouvelles adresses en fonction des sorties de l'opération.

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

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

SOURCE : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE, URBANIS



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

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

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

Suivi global des logements améliorés sur 4 ans

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

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

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

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

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

Pendant les 4 années de l'OPAH, l'équipe de suivi-animation du PACT des Hauts-de-Seine a reçu plus de 1 156 sollicitations sur les 375 permanences tenues.

Plus de 169 visites ont eu lieu pendant les 4 ans de l'OPAH dont : 96 visites techniques préliminaires, 41 visites-conseils ou de repérage et 7 visites-conseils avec prescriptions architecturales.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

● **Le programme « Habiter Mieux »**

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

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



● Les dispositifs mis en place par GPSO

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



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

1. Subvention pour les équipements à énergies renouvelables :

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

Six types de travaux sont éligibles :

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

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

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

Trois types de travaux sont éligibles :

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

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

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

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



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

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

Bénéficiaires : les syndicats de copropriétaires et les propriétaires bailleurs uniques

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

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

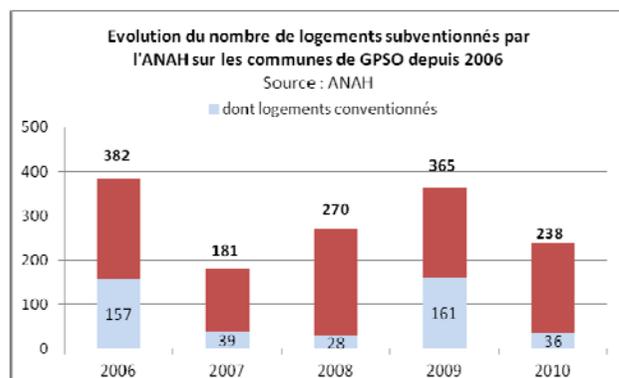
Montant de la subvention : taux de subvention maximal de 5% des dépenses subventionnables avec un plafonnement de 300€ par m² isolé.

Le bonus est attribué pour deux cas (cumulables) :

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



3.6. Bilan des aides de l'ANAH



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

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

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

Engagement : 2010

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

SOURCE : ANAH



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



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

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

<<	Offre très inférieure à la demande
<	Offre plutôt inférieure à la demande ou désajustée qualitativement
=	Marché équilibré entre offre et demande
>	Offre supérieure à la demande locale
!	Attention, au regard du contexte urbain, improbable que ce segment se développe

1



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources		Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins							Commentaires
			Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en ancien	Accession en neuf	Offre spécifique	
Etudiants, stagiaires, apprentis			---	-	-				-	L'offre est bien présente, avec 1 916 places pour des étudiants (et 606 places jeunes actifs). Toutefois, l'offre pour les étudiants s'est surtout développée dans le parc privé puisque seuls 239 logements sont conventionnés. Il manque aujourd'hui des logements abordables pour les étudiants.
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	↔	---	-	-				-	L'offre est bien présente avec 606 places en structure pour jeunes actifs et 210 places en projet, mais n'apparaît pas suffisante au regard des besoins croissants. L'offre est également déficitaire en matière d'accueil d'urgence des jeunes. Le parc privé offre des solutions aux jeunes actifs malgré les prix élevés (colocations, locations de petites surfaces...). L'accès au parc social est empêché.
	Moyen	↔	---	-	-	---	---			
	Haut	↔		++	++	-	-			
Couples sans enfants	Faible	↔	---	---	---					Les possibilités de logements dans le parc social sont rares, du fait de la faible rotation des logements dans le parc social. Dans le parc privé, les prix en accession sont élevés et sont inaccessibles pour les ménages aux revenus modestes, notamment les jeunes couples en début de parcours résidentiel.
	Moyen	↔	---	-	-	---	-	---		
	Haut	↔			++		++	++		
Couples avec enfants	Faible	↔	---	---	---					Le logement des couples avec enfants est particulièrement difficile sur le territoire. Les grands logements sont rares dans le parc social, et rares et très chers dans le parc privé, notamment dans les communes limitrophes de Paris, ce qui oblige les familles à s'éloigner pour trouver un logement qui corresponde à leurs besoins et à leurs revenus.
	Moyen	↔	---	---	---	---	-	---		
	Haut	↔			++		++	-		
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	↔	---	---	-					Les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées en général, ils sont pénalisés et pourtant en nombre croissant. Ils représentent une part importante des demandeurs du social.
	Moyen	↔	---	-	-	---	---	---		
	Haut	↔			++		-	---		
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	↔	---	---	-				-	L'offre dédiée de logements pour personnes autonomes est relativement bien développée, avec 462 logements autonomes: 304 places en foyer-logements et 158 places en résidence-services. Mais les demandes sont de plus en plus nombreuses. L'adaptation du parc existant au vieillissement de la population est un enjeu dans ce contexte.
	Moyen	↔	---	-	-		-	---	-	
	Haut	↔			++		++	++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services									-	Offre bien développée, avec 1 800 places en établissement recensées sur le territoire, mais une offre majoritairement décalée par rapport aux revenus des ménages.
			↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	
			Le segment du locatif social est très difficile d'accès. Le territoire compte 19% de logements sociaux, mais les taux de rotation sont très faibles.	Le locatif intermédiaire est peu développé sur GPSO.	L'offre locative privée est très présente sur le territoire, avec 34% des ménages qui sont locataires du parc privé. Les niveaux de prix sont toutefois élevés (24 €/m ² en moyenne).	Le PTZ est mobilisé (906 en 2010), mais il est compromis par l'augmentation des prix de l'immobilier et par sa disparition pour une acquisition dans l'ancien depuis le 1er janvier 2012.	L'ancien en collectif permet aux ménages d'évoluer dans leur parcours résidentiel.	Marché actif, notamment dans les grands projets d'aménagement de ZAC à Boulogne ou Issy... Toutefois, les prix sont très élevés et répondent surtout à une demande des ménages aux revenus très élevés	L'offre en résidence (jeunes et personnes âgées) est bien développée dans le parc privé, mais les places conventionnées restent insuffisantes pour répondre aux besoins des revenus modestes	

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

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

++ Possible



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

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

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

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

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

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

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



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

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



1.3. Les orientations stratégiques et les enjeux du PLH

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

- 1. S'inscrire dans une vision durable du développement du territoire de GPSO**
 - ⇒ Enjeu de réponses adaptées aux problématiques d'aménagement durable : des questions de densité, de mobilité ou de charges énergétiques
 - ⇒ Enjeu de cohérence avec les autres politiques territoriales d'aménagement
 - ⇒ Enjeu de qualité des développements urbains
- 2. Maintenir un bon niveau quantitatif de production des logements**
 - ⇒ Enjeu de politique foncière, de projets d'aménagement d'initiative publique notamment
 - ⇒ Enjeu opérationnel de contractualisation des objectifs avec les différents partenaires (publics et privés)
 - ⇒ Enjeu de cohérence avec les objectifs du SCOT et la loi du Grand Paris
- 3. Fournir une réponse diversifiée de logements pour favoriser les parcours résidentiels**
 - ⇒ Enjeu de produire des logements nouveaux adaptés à la réalité des besoins des ménages de GPSO
 - ⇒ Enjeu de diversité de l'offre et de maîtrise des productions nouvelles, à partir d'un foncier et d'un aménagement maîtrisé
- 4. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier**
 - ⇒ Enjeu des réponses adaptées aux publics ayant des spécificités fortes à prendre en compte : jeunes en insertion, personnes âgées...
 - ⇒ Enjeu de permettre l'application du droit au logement pour les ménages les plus défavorisés et d'assurer des possibilités de parcours résidentiel après avoir réglé les urgences
- 5. Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc de logement existant**
 - ⇒ Enjeu de confort du parc privé comme du parc HLM (le bâti), notamment énergétique
 - ⇒ Enjeu d'adaptation des logements aux ménages en place



Liste des sources statistiques utilisées

Le recueil de données statistiques pour cette étude a commencé en juin 2011. En fonction des sources, les dernières données disponibles peuvent relever d'années antérieures.

	Détails	Sources	Dernière année disponible en septembre 2011
BIEN	Base d'informations économiques notariales.	Chambre des notaires de Paris	2010
DGI	Direction générale des impôts, information sur les revenus des ménages	Internet - DGI	2009
DOC	Déclaration d'ouverture de chantier	Communes de GPSO, d'après Observatoire de l'habitat de GPSO	2010
FILOCOM	Fichier des logements par commune, fichier construit par la Direction générale des impôts. Données sur les ménages, les logements, le confort....	CETE NORD PICARDIE	2009
INSEE	Institut national de la statistique et des études économique, données issues du recensement général de la population	Internet - INSEE	2008 à la commune 2007 à l'IRIS
SITADEL	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements	Internet – DRIEA	2009
EPLS	Enquête sur le parc locatif social (nombre et caractéristiques des logements, emménagements...)	DRIEA	2010
OPS	Enquête sur l'occupation du parc social	Observatoire du logement social d'Ile-de-France, AORIF	2009
CAF	Base de données sur les allocataires	Internet-CAF	2010

AAH	Allocation aux adultes handicapés
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
BBC	Bâtiment basse consommation
BIEN	Base d'informations économiques notariales
CA	Communauté d'agglomération
CAF	Caisse d'allocations familiale
CCAS	Centre communal d'action sociale
CLIC	Centre local d'information et de coordination (personnes âgées)
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DDCS	Direction départementale de la cohésion sociale
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
DRILH	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
DGI	Direction générale des impôts
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fond de solidarité logement
FTM	Foyer de travailleurs migrants



GIR	Groupe iso-ressources
HQE	Haute qualité environnementale
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
MOLLE (loi)	Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (25 mars 2009)
OHQ	Opération Habitat Qualité
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAC	Porter à connaissance de l'Etat
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (document du PLU)
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PLI	Prêt locatif intermédiaire
POS	Plan d'occupation des sols
RSA	Revenu de solidarité active
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion
SDRIF	Schéma directeur de la Région Ile-de-France
SHON	Surface hors œuvre nette
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SRU (loi)	Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000
USH	Union sociale pour l'habitat
ZAC	Zone d'aménagement concertée

