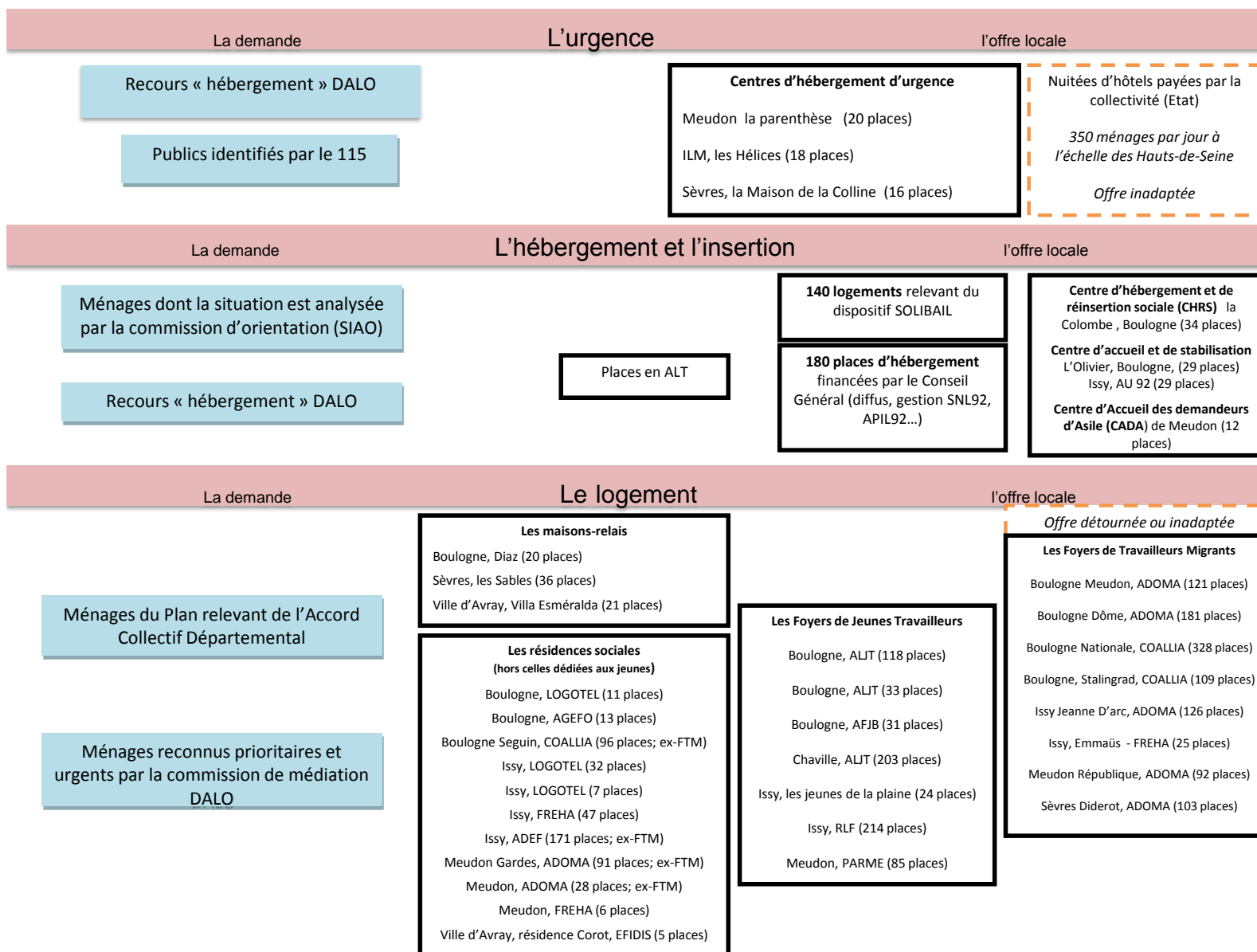


En synthèse, les réponses adaptées aux publics en difficultés sur GPSO



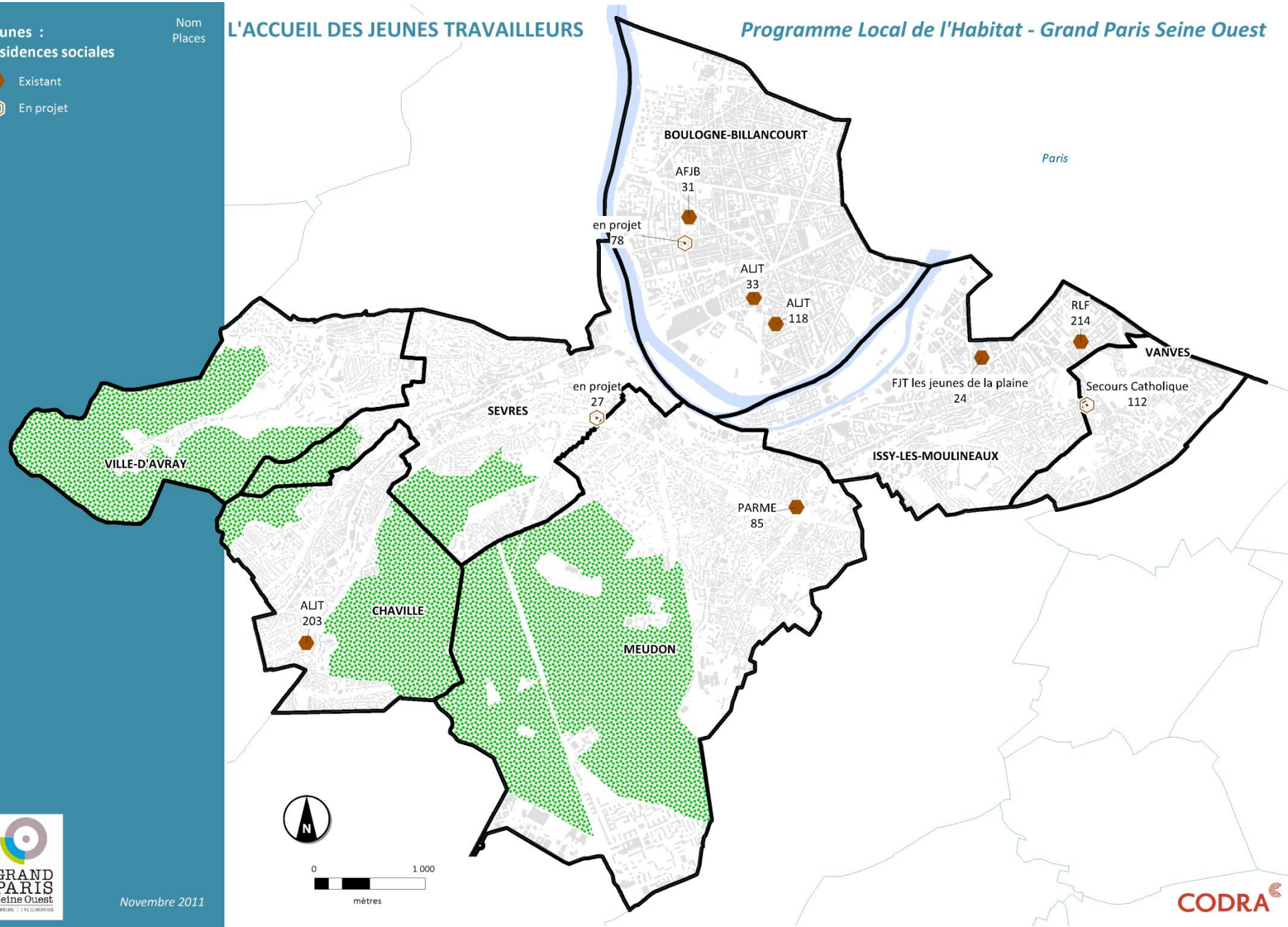
Jeunes :
résidences sociales

Nom
Places

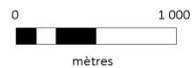
- Existant
- ⊕ En projet

L'ACCUEIL DES JEUNES TRAVAILLEURS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2011



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

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

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

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

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

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

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







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


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

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



Etudiants Nom
Places

-  Résidence privée avec services
-  Résidence privée avec services en projet
-  Résidence sociale avec services
-  Résidence sociale avec services en projet
-  Résidence CROUS
-  Résidence CROUS en projet

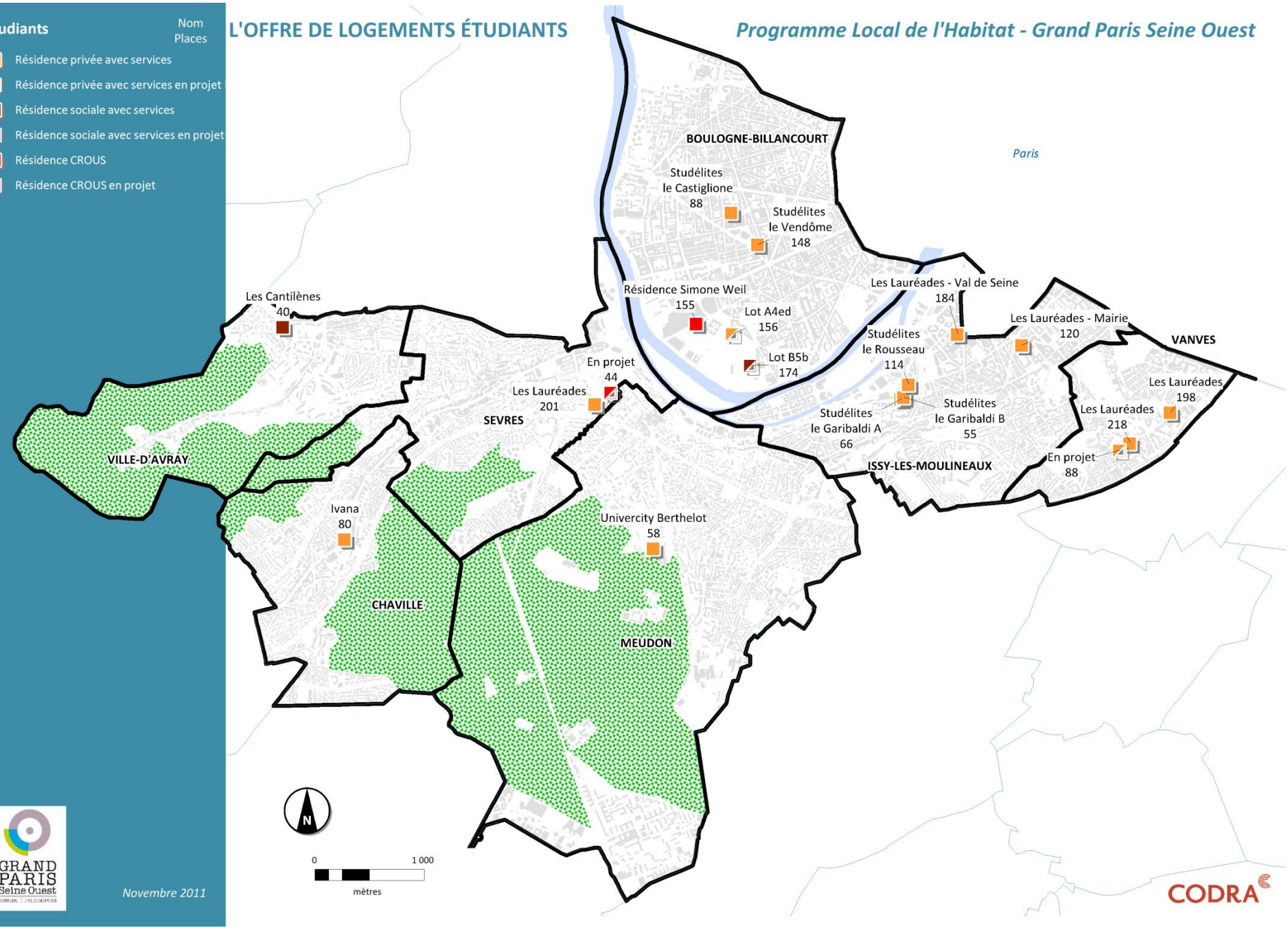


GRAND PARIS
Seine Ouest
COMMUNAUTE - 75010000000

Novembre 2011

L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Trois résidences sont en projet :

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

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

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

● Un pôle de plus de 7000 étudiants

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

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

● Une offre en résidences en cours de renforcement

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

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



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

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

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

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

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

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

Enjeux pour le PLH :

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

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

● Une population en constante augmentation

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

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

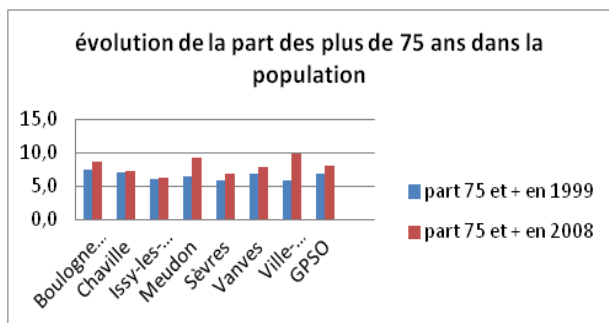
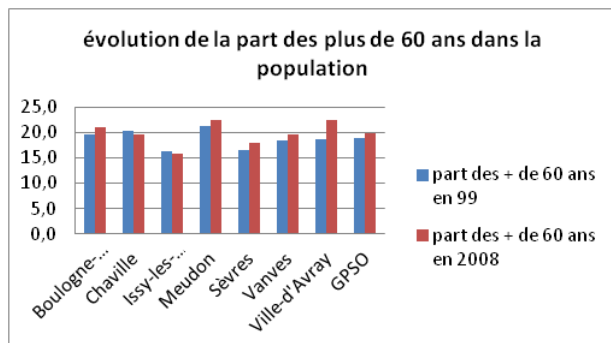
Cette augmentation de la part des personnes âgées dans la population est d'autant plus forte pour les personnes de plus de 75 ans qui représentent désormais 8% de la population de GPSO. Leur part a particulièrement augmenté dans les communes de Meudon et Ville d'Avray.

● Un Plan gérontologique départemental arrivé à échéance

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

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

Ce plan doit aujourd'hui être actualisé.



SOURCE : INSEE 1999 ET 2008



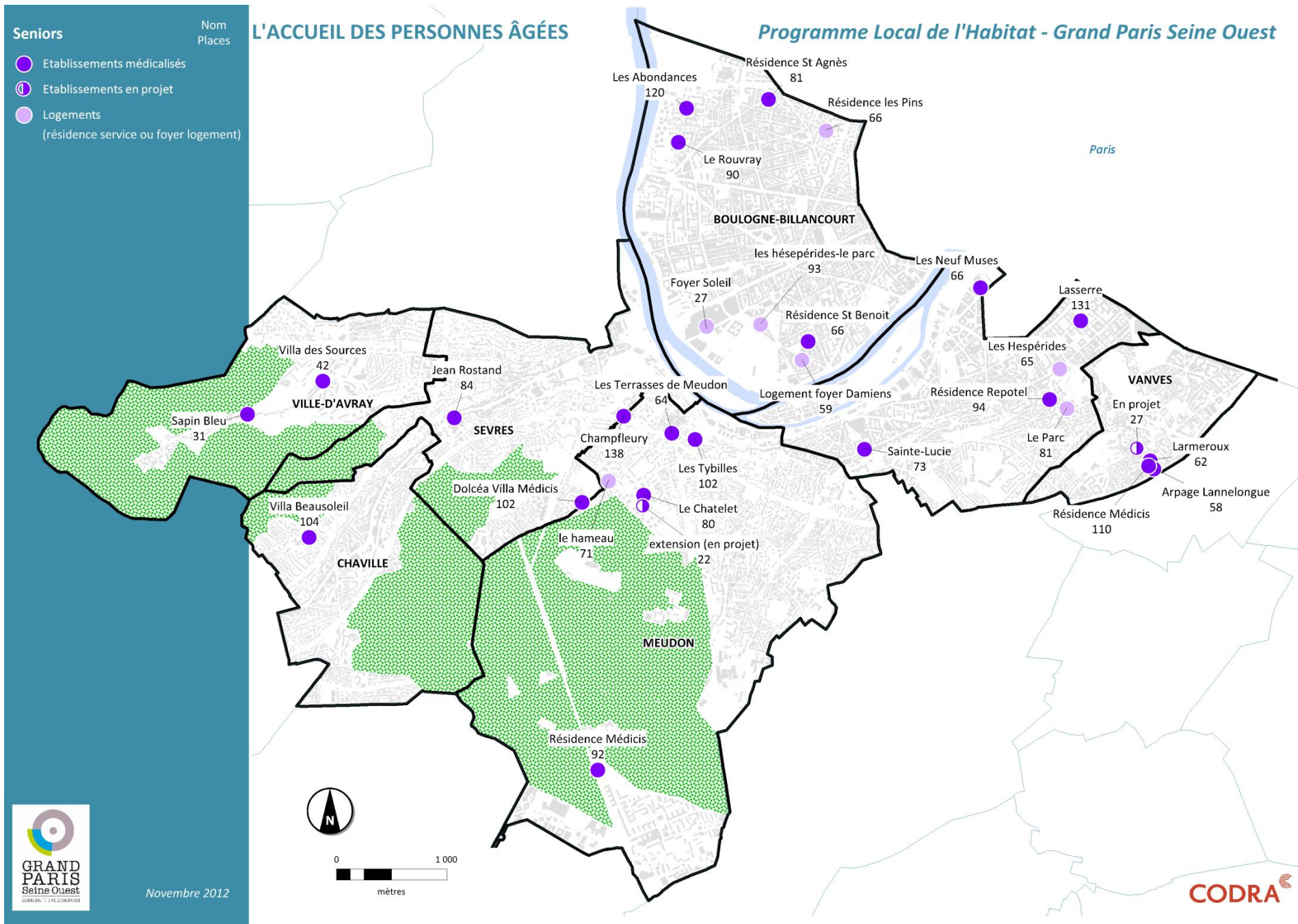
Seniors

Nom
Places

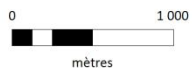
- Etablissements médicalisés
- Etablissements en projet
- Logements
(résidence service ou foyer logement)

L'ACCUEIL DES PERSONNES ÂGÉES

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Novembre 2012



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

SOURCE CG92-01/01/12

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

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

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

Enjeux pour le PLH :

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

3.4. Le besoin de logement des personnes handicapées

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

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

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

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

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

SOURCE : CAF 2010

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

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

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



● Une offre dédiée relativement développée sur le territoire de GPSO

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

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

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

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

Enjeux pour le PLH :

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

3.5. L'accueil des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

Enjeux pour le PLH :

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



Part des maisons sur l'ensemble des logements

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

Part des maisons dans GPSO : 8,55%

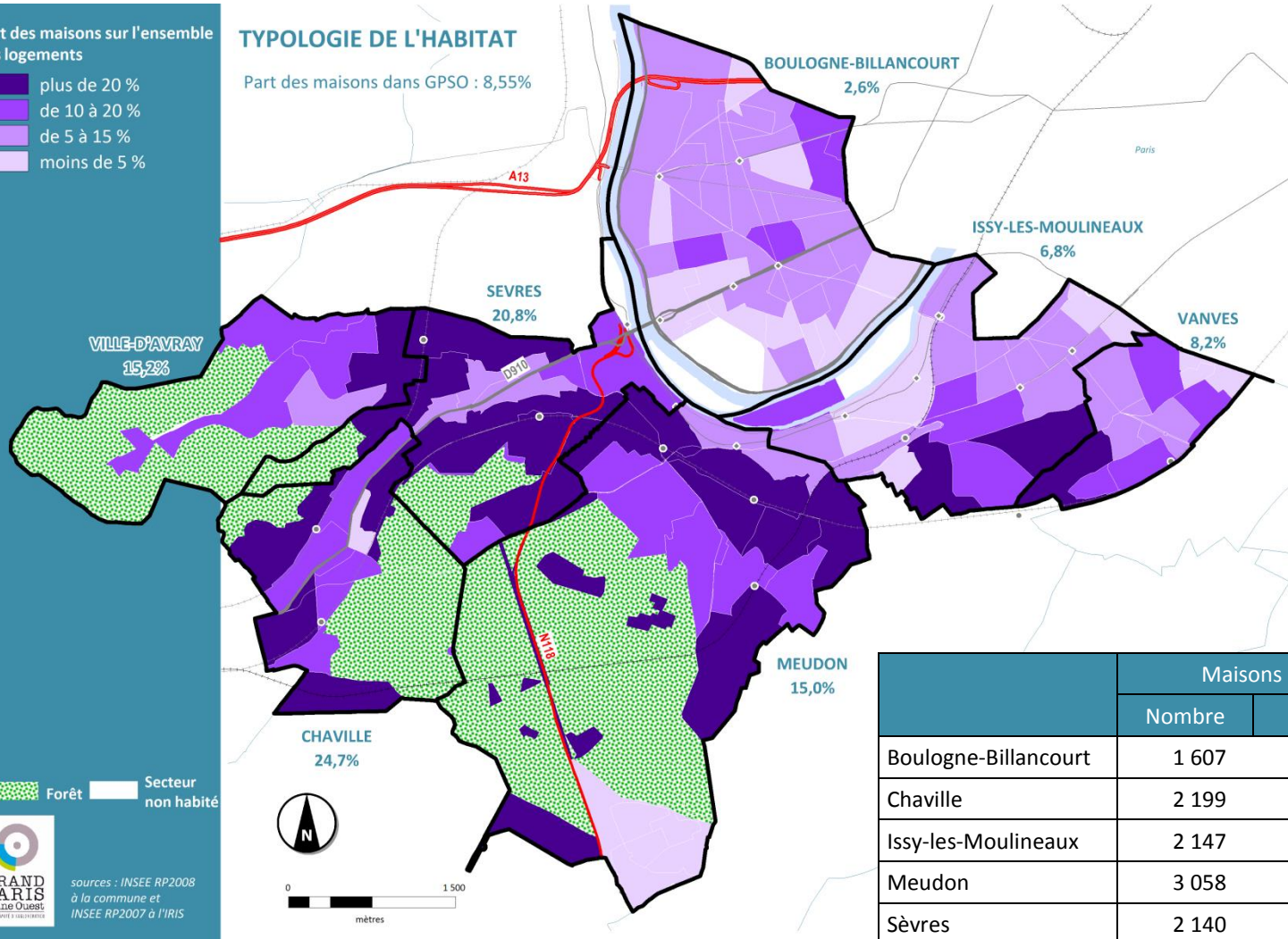
Forêt **Secteur non habité**

GRAND PARIS
Seine-Saint-Denis
EN PARTENARIAT AVEC

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

TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Part des maisons dans GPSO : 8,55%



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

SOURCE : INSEE 2008

Les réponses fournies par le marché de l'habitat

[1] Présentation globale du parc de logements

1.1. Les grandes caractéristiques physiques du parc de résidences principales

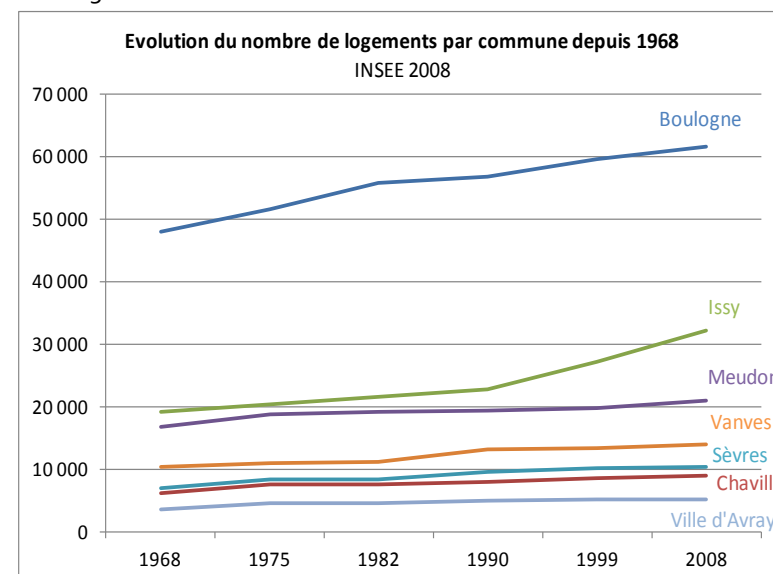
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
Boulogne-B.	55 041	89%	2 421	4%	4 136	7%	61 599
Chaville	8 021	90%	266	3%	668	7%	8 955
Issy-les-Mx	29 253	91%	1 059	3%	1 880	6%	32 192
Meudon	19 246	92%	188	1%	1 444	7%	20 878
Sèvres	9 542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

SOURCE : INSEE 2008

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

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

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



Périodes de construction dominantes par îlot

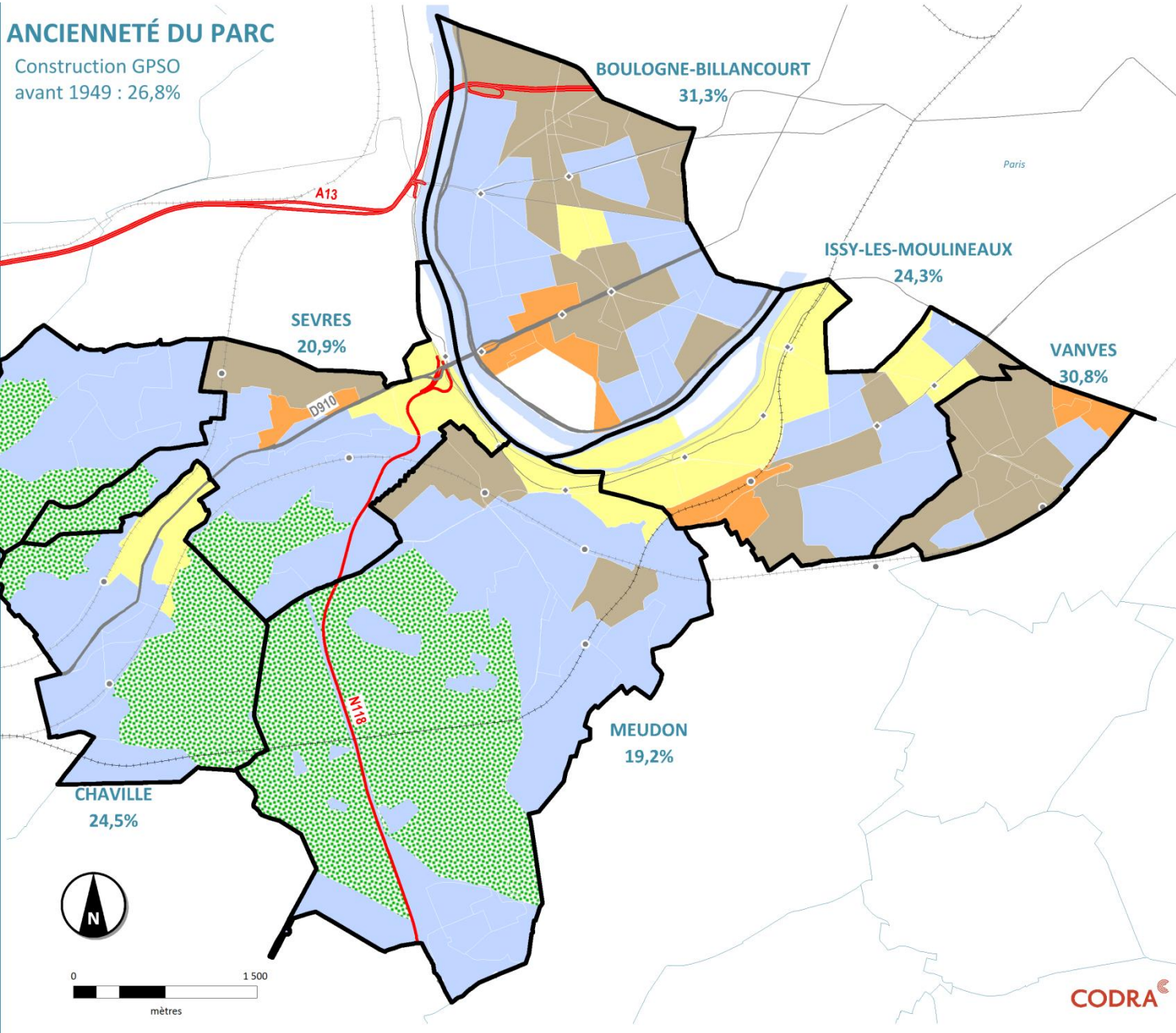
- avant 1949
- de 1949 à 1974
- de 1975 à 1989
- de 1990 à 2004

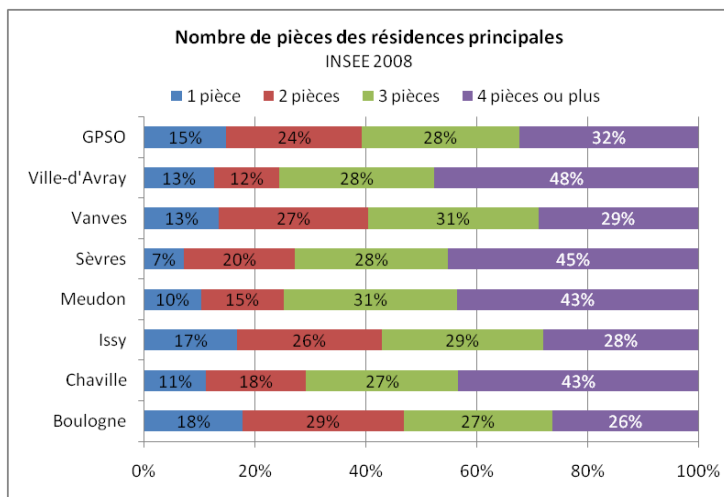
A la commune :
Part des logements construits avant 1949 (en %)

Forêt **Secteur non habité**

GRAND PARIS
Seine Ouest
COMUNITE D'AGGLOMERATION

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

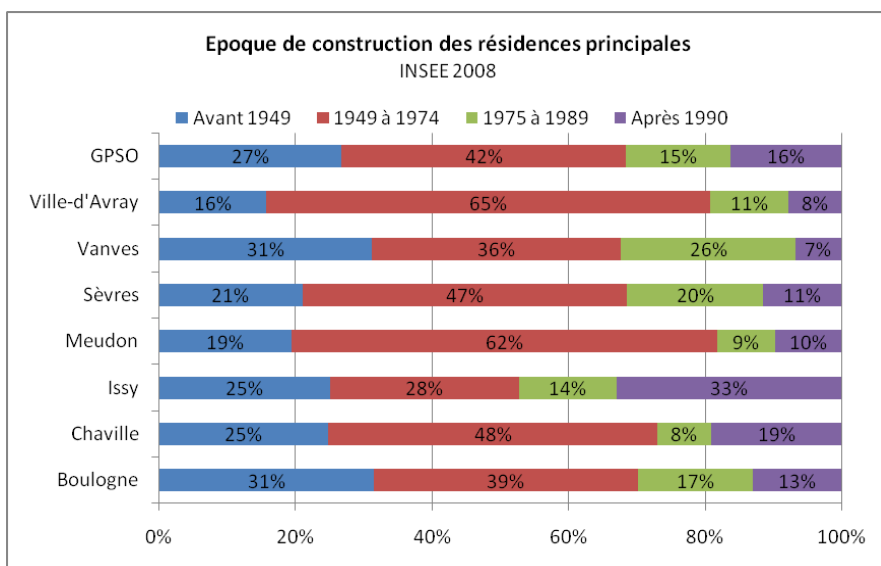




● *Peu de grands logements dans les communes limitrophes de Paris*

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

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



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

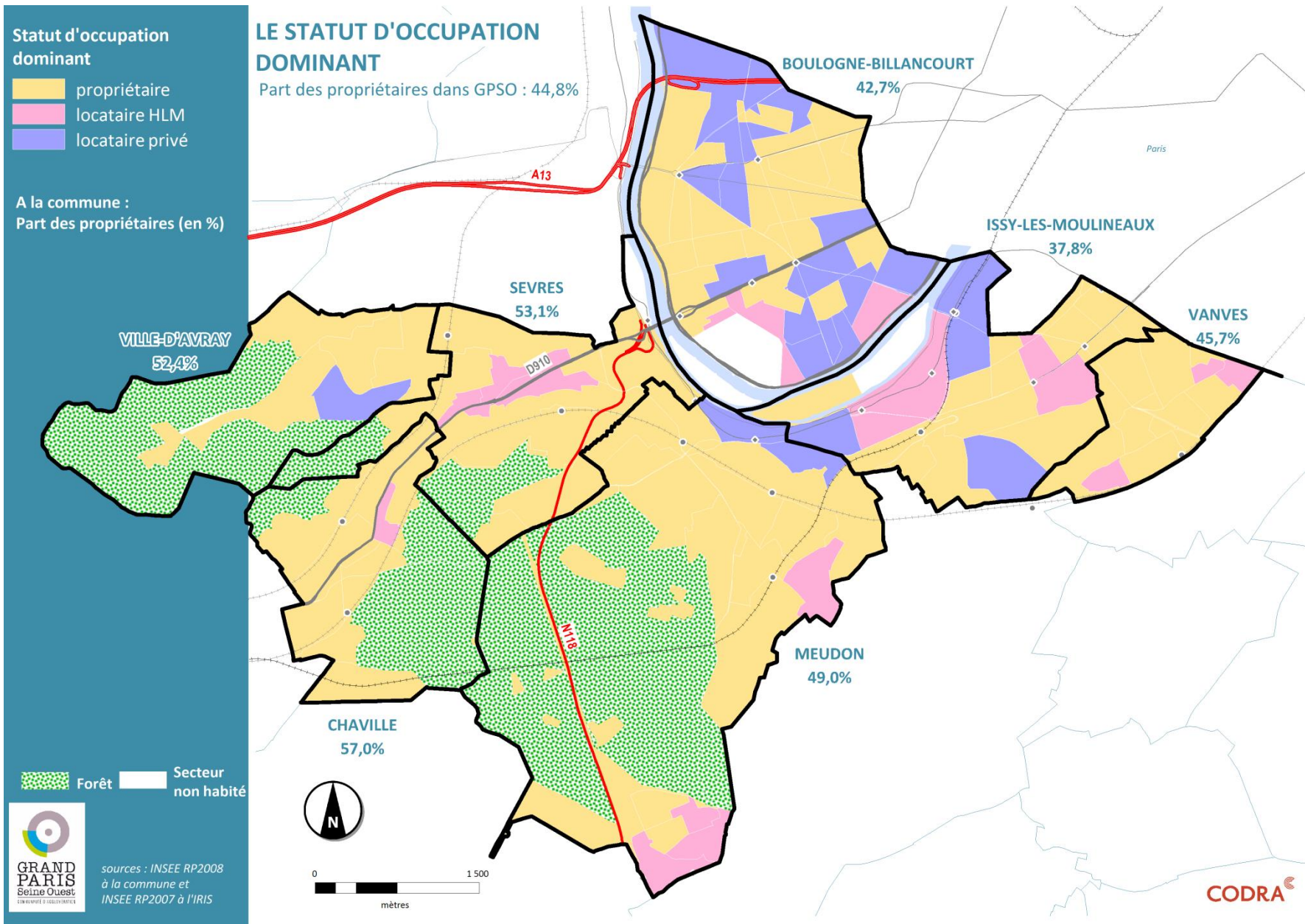
Si les deux tiers des logements de GPSO ont été construits avant 1975, le parc poursuit son développement avec la construction de nouveaux logements.

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

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

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



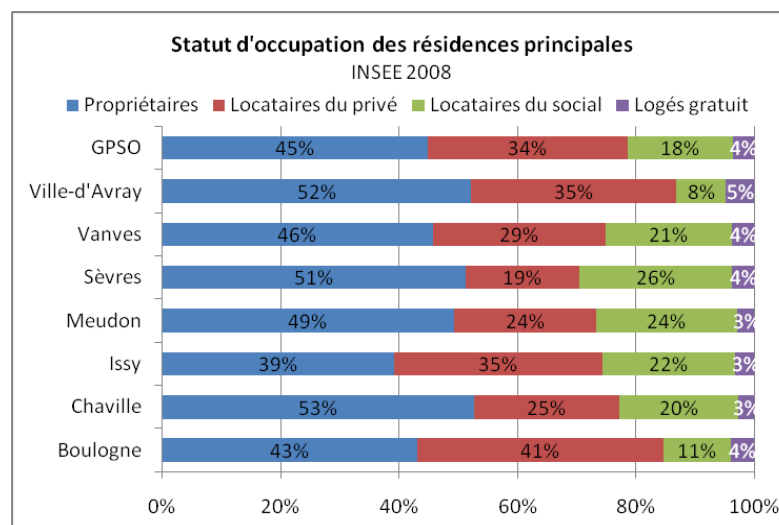


● 45% de propriétaires occupants

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

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

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

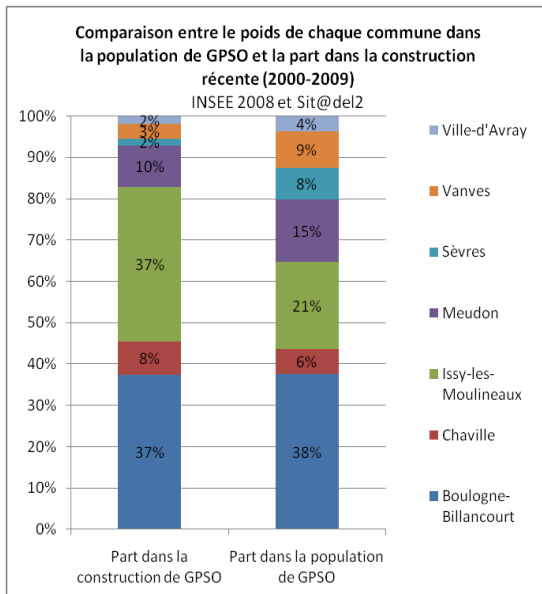


	Nombre total de logements commencés chaque année										Total 2000-2009	Moyenne annuelle
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
Boulogne-Billancourt	171	125	201	490	207	591	188	907	1 096	265	4 241	424
Chaville	92	14	132	57	44	110	12	102	335	11	909	91
Issy-les-Moulineaux	664	698	483	204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

SOURCE : SIT@DEL 2

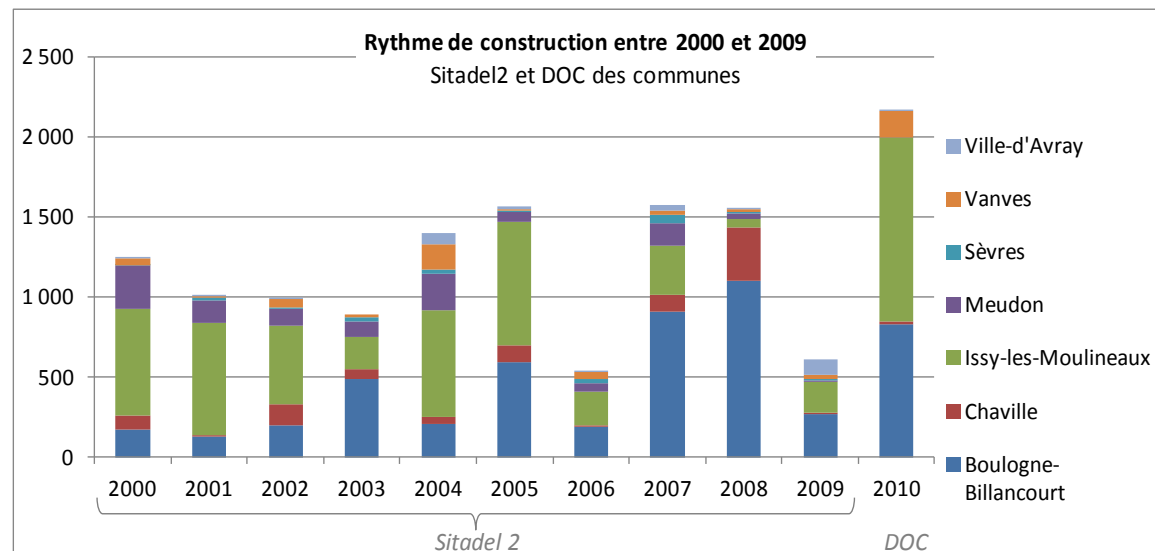


2.1. 1 135 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2009 (source : Sitadel)



Le nombre de mises en chantier de logements a été particulièrement faible en 2006 et 2009, avec seulement 600 logements commencés, notamment du fait des effets de la crise économique et l'arrêt de plusieurs opérations. En revanche, l'année 2010 semble marquer une bonne reprise du marché de l'immobilier, avec 2 167 déclarations d'ouverture de chantier sur le territoire. Ce chiffre très élevé s'explique notamment par le démarrage des travaux du projet d'aménagement du Fort d'Issy, avec 84,6 logements démarrés en 2010.

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



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

Les constructions peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

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

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

● *Le renouvellement du parc de logements*

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

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

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

● *Les phénomènes de desserrement des ménages*

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

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

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

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

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

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

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

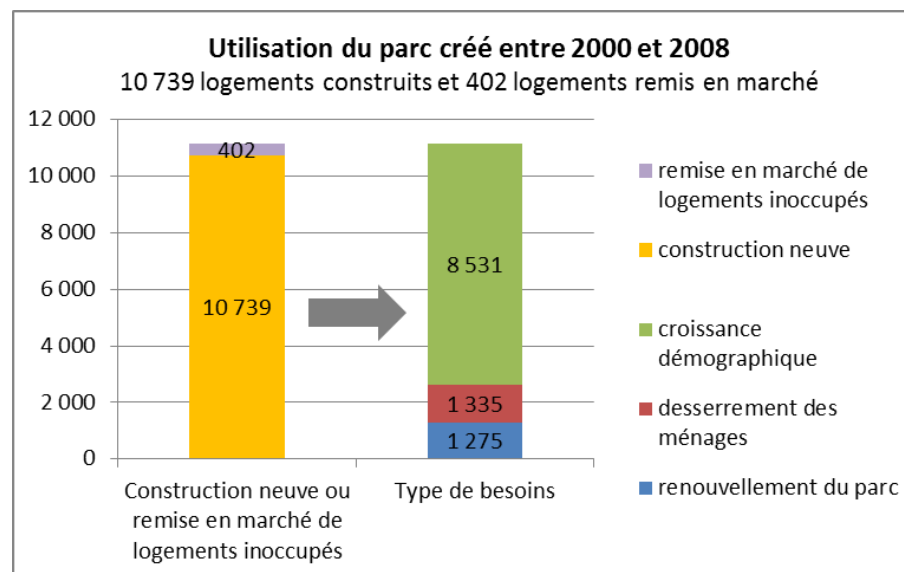
Au total, le stock de logements inoccupés a donc diminué sur la période, avec 402 logements qui étaient inoccupés en 1999 mais qui ont été réintroduits dans le parc de résidences principales. Cela représente donc environ 45 logements qui ont été remis en marché par an sur la période 1999-2008.

● *La croissance démographique*

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

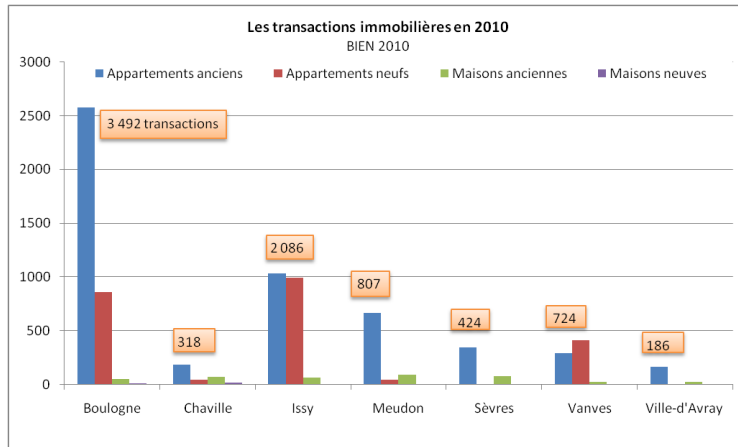
Nombre de logements construits entre 2000 et 2009	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Compensation de la vacance et des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
10 739	-	1 275	-	1 335	-	402	=	8 531

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



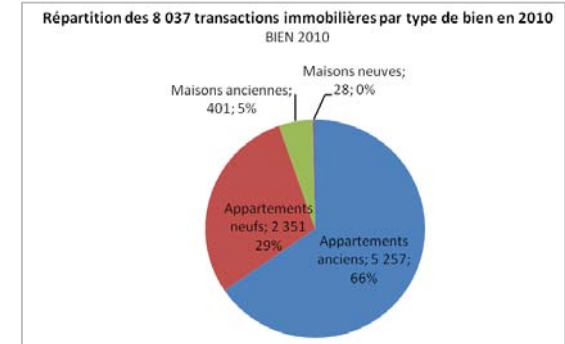
[3] Le marché de l'accession à la propriété

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



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

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



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

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

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

SOURCE : BIEN 2010

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

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

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

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

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

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

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

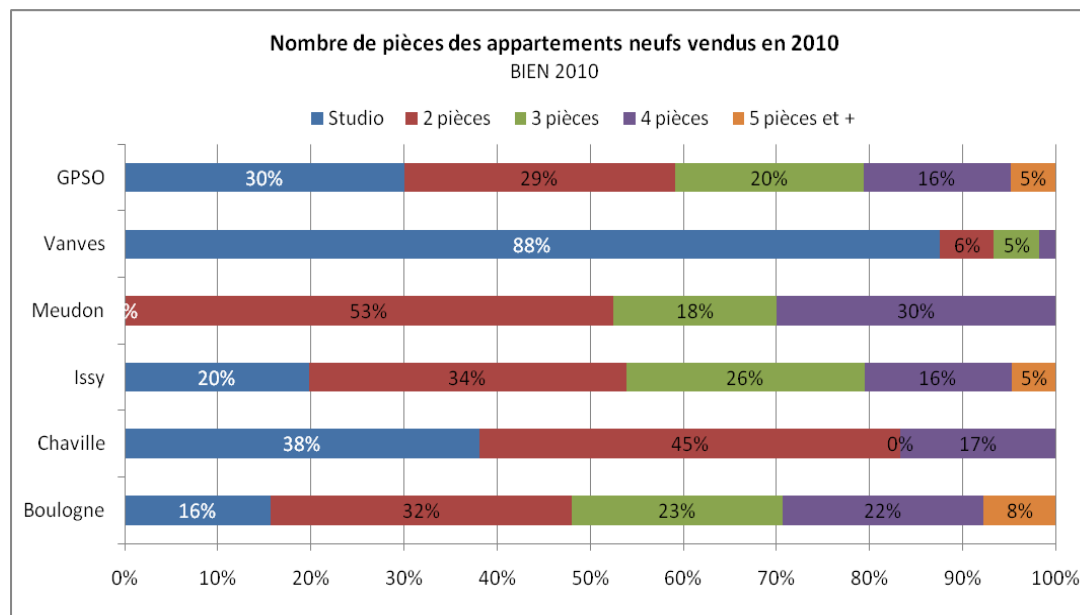
SOURCE : BIEN 2010

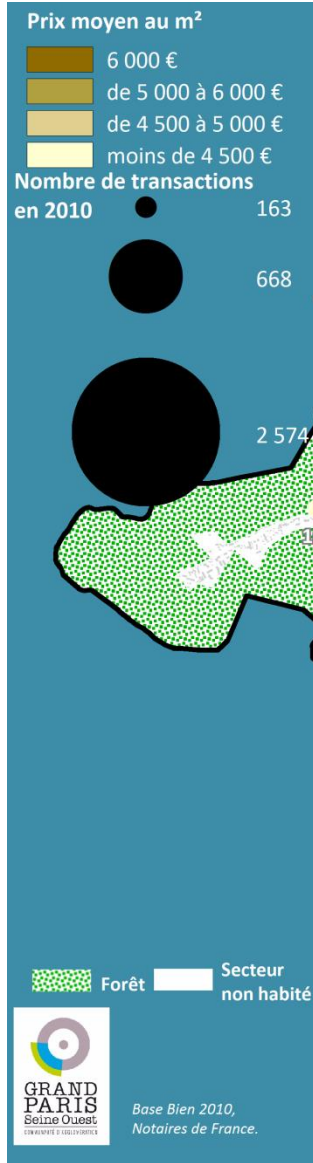
● Près de 60 % de T1 et T2

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

● L'accession en neuf en individuel reste marginale

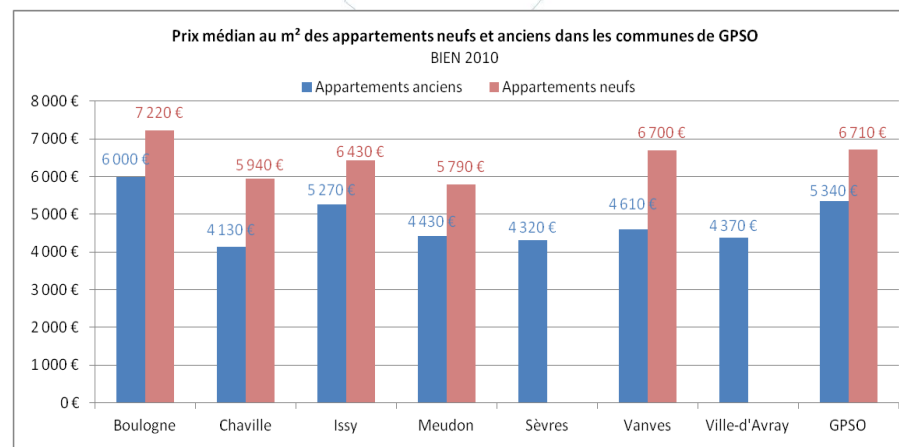
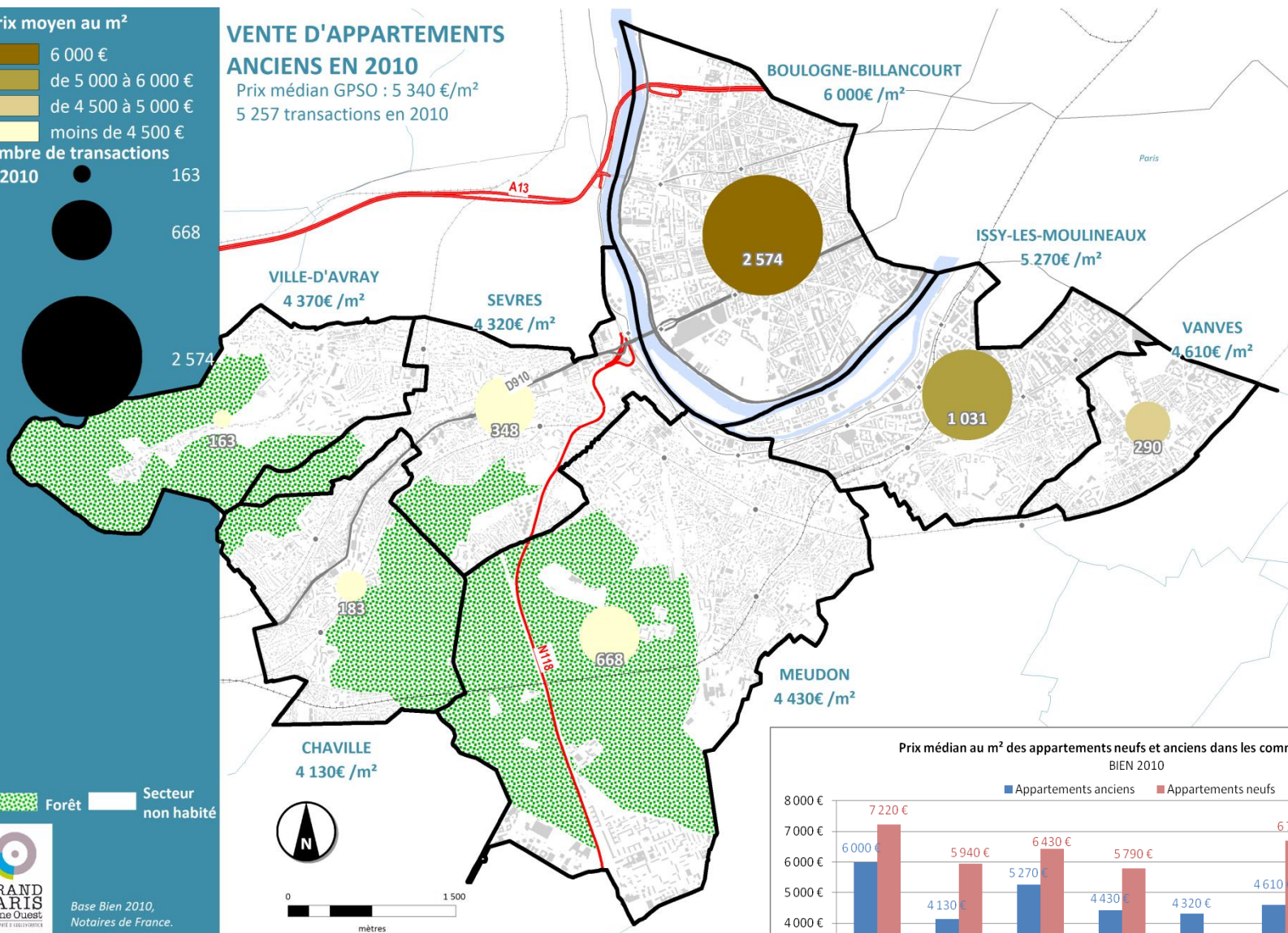
En 2010, 28 maisons neuves ont été achetées sur l'agglomération, dont 10 à Boulogne-Billancourt et 18 à Chaville. Au regard du contexte urbain et des enjeux d'aménagement du territoire, ce segment reste et restera marginal à l'avenir.





VENTE D'APPARTEMENTS ANCIENS EN 2010

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



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

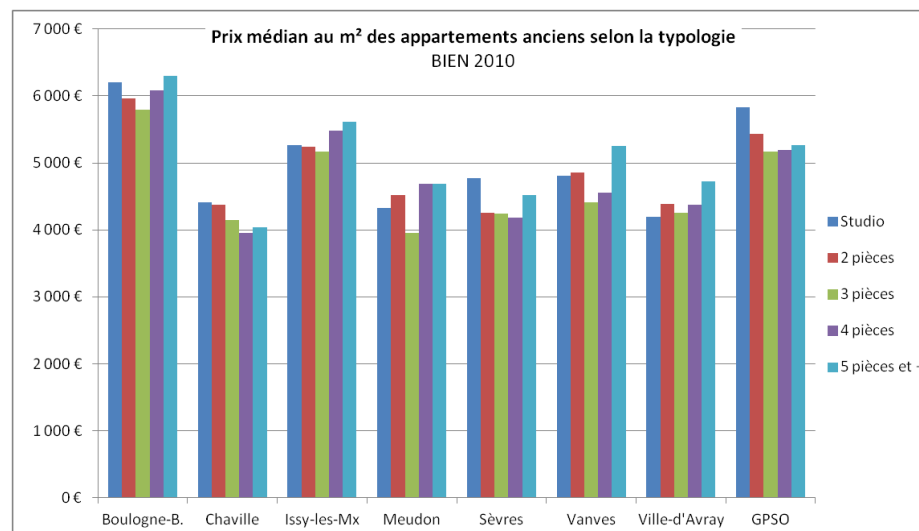
● Un prix médian de 5 340 €/m²

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

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

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

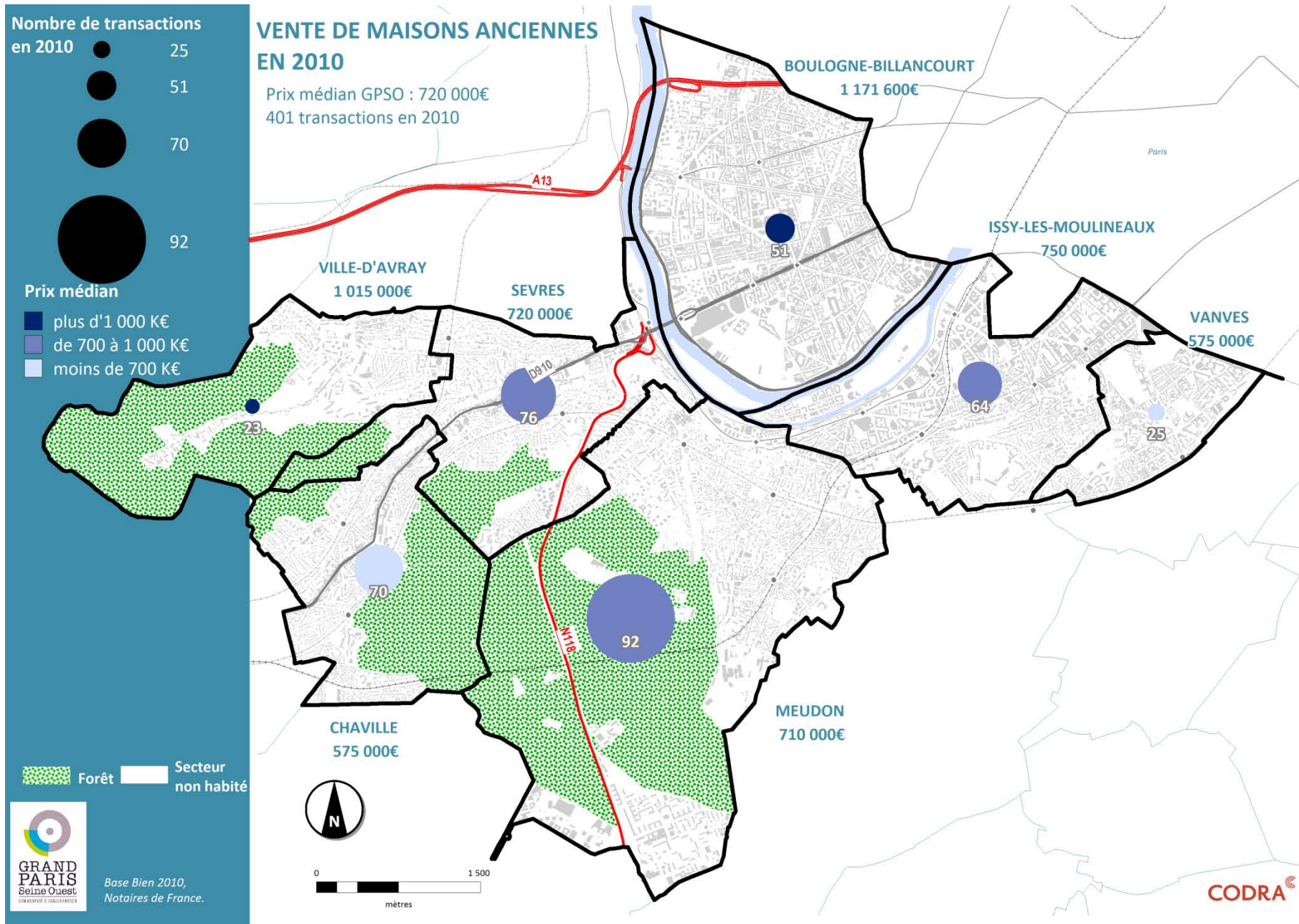
Cela confirme que la pression est particulièrement forte sur les grands logements, compte-tenu de leur rareté.



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

SOURCE : BIEN 2010





3.4. 401 ventes de maisons anciennes enregistrées en 2010

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

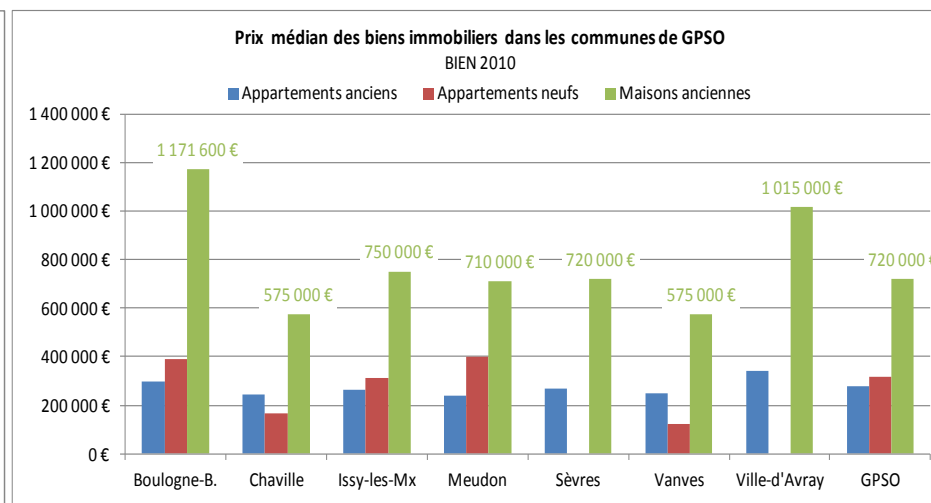
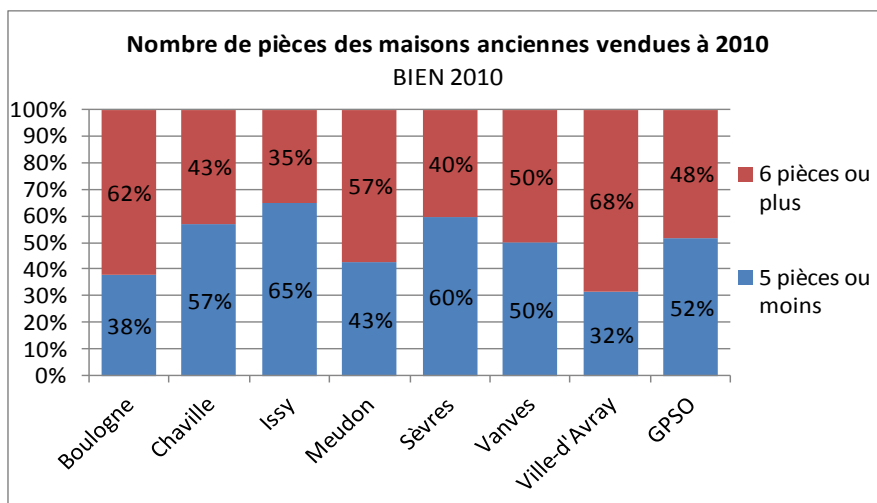
Maisons anciennes

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

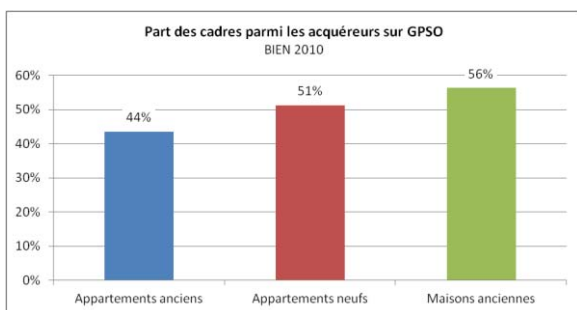
● Des écarts de prix très importants avec le marché des appartements

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

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



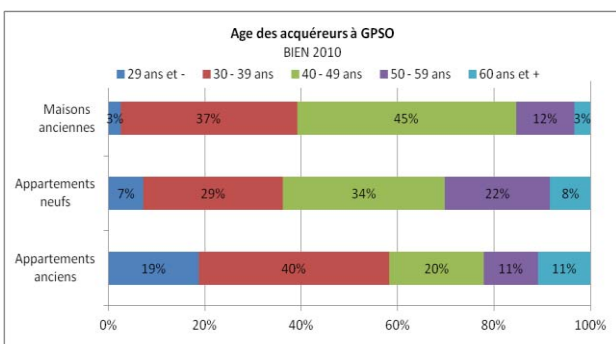
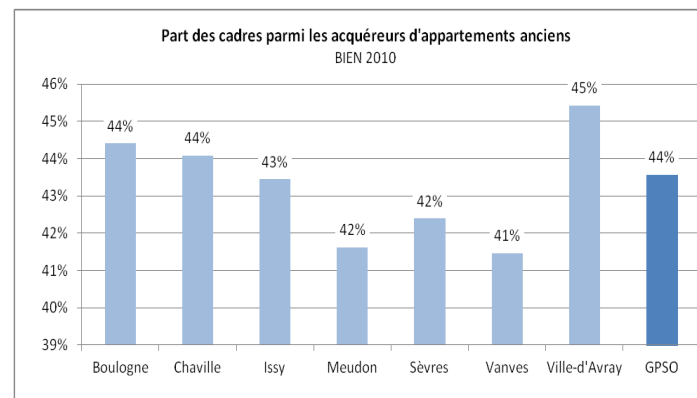
3.5. Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix : une corrélation évidente



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

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

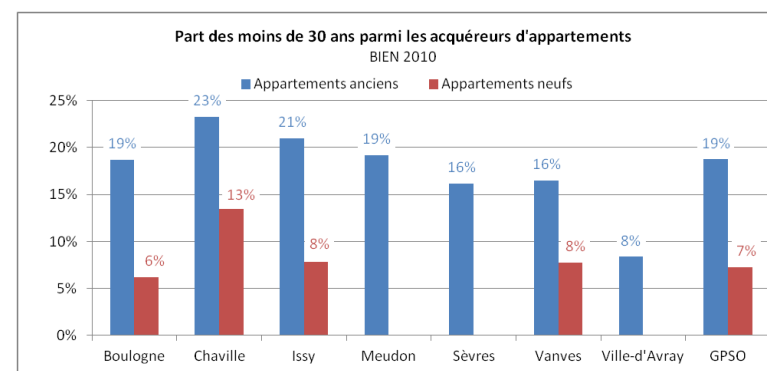
En collectif, les cadres sont surtout nombreux à Ville d'Avray, ainsi que dans les villes limitrophes de Paris à l'exception de Vanves où la part des cadres est plutôt faible par rapport au reste de GPSO.



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

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

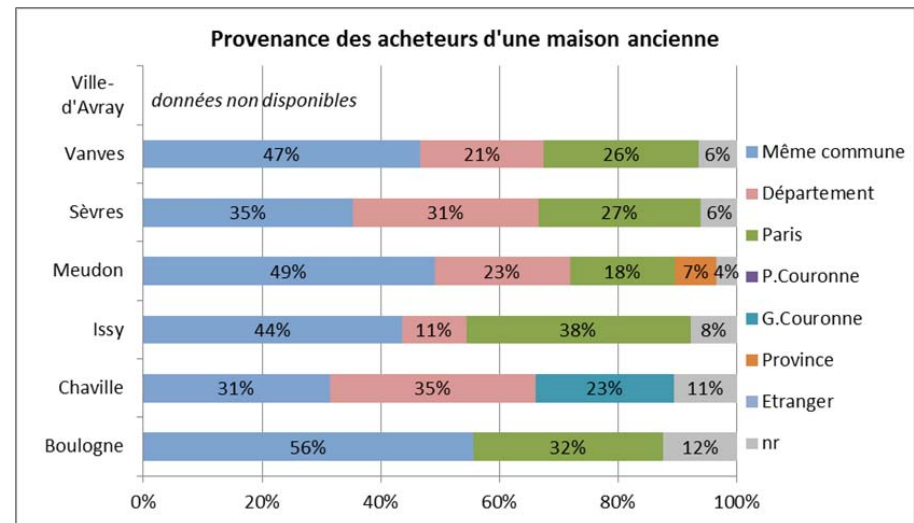
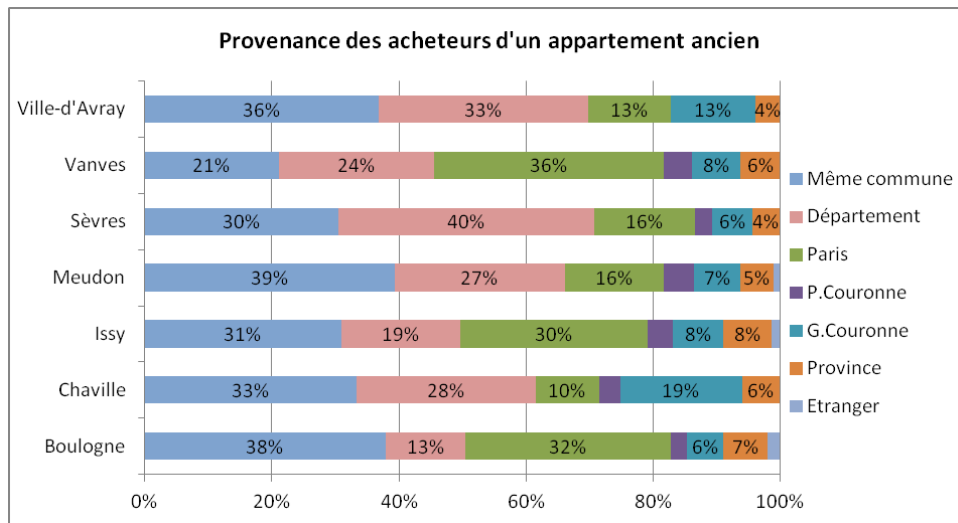
La part des moins de 30 ans est particulièrement faible à Ville d'Avray (8% des acquéreurs d'appartements anciens) ainsi qu'à Sèvres et Vanves. Il est probable que la structure du parc à vendre corresponde moins aux besoins de ces ménages car les prix constatés ne sont pas parmi les plus élevés.



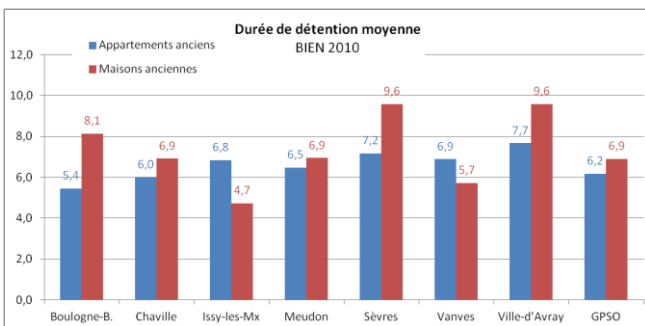
● *Un marché capté par les ménages qui y résident déjà et les Parisiens*

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

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



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

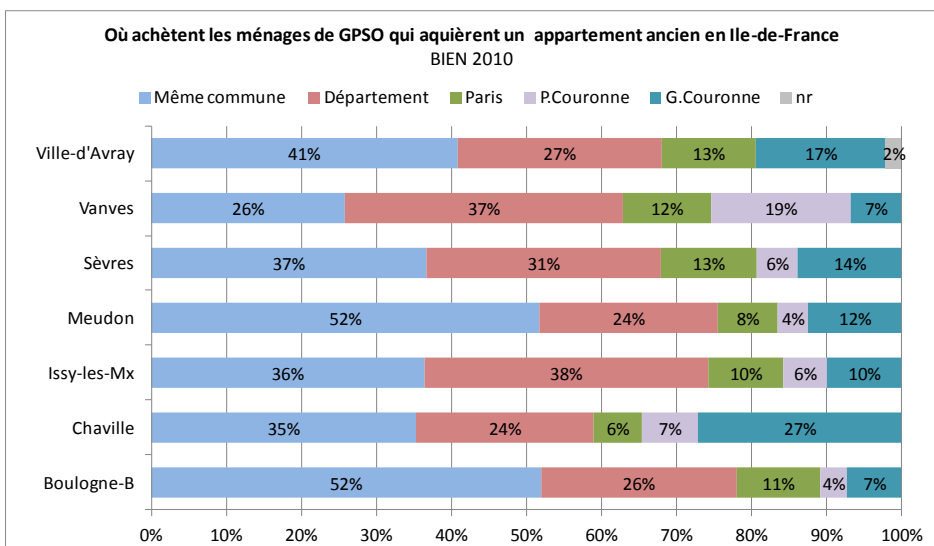
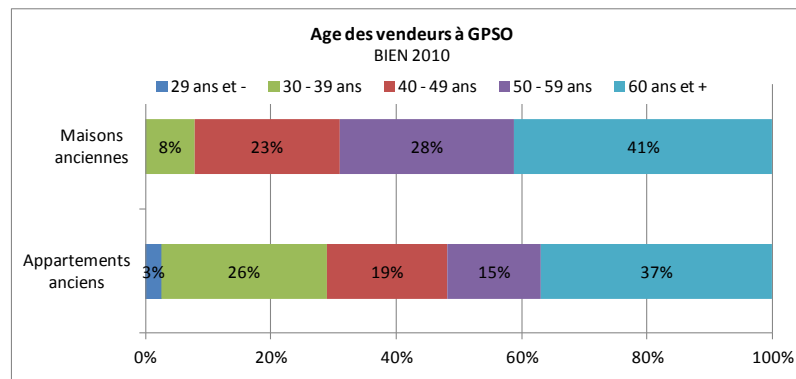


Les plus de 60 ans représentent environ 40% des vendeurs, sans doute des personnes qui quittent la région parisienne en abordant la retraite.

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

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

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



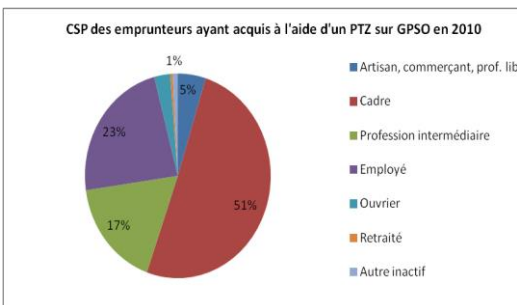
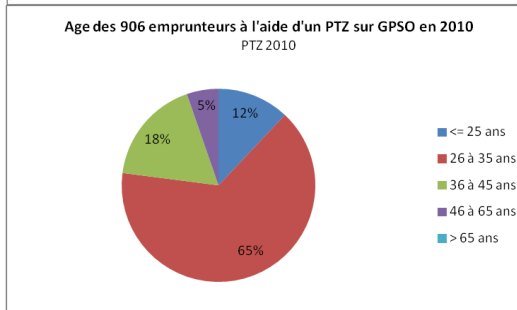
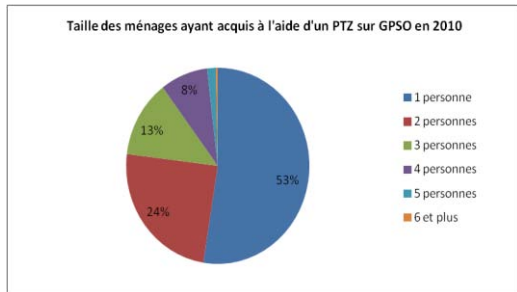
● Les ménages doivent s'éloigner de Paris pour acquérir un appartement

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

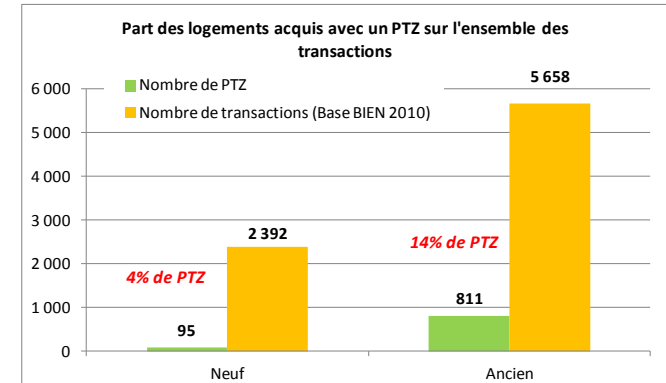
Si 10% réussissent à acheter à Paris, ils sont plus nombreux à s'orienter vers une autre commune du département (environ 1/3) et la grande couronne.

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

3.7. Seulement 906 PTZ mobilisés par des acquéreurs en 2010

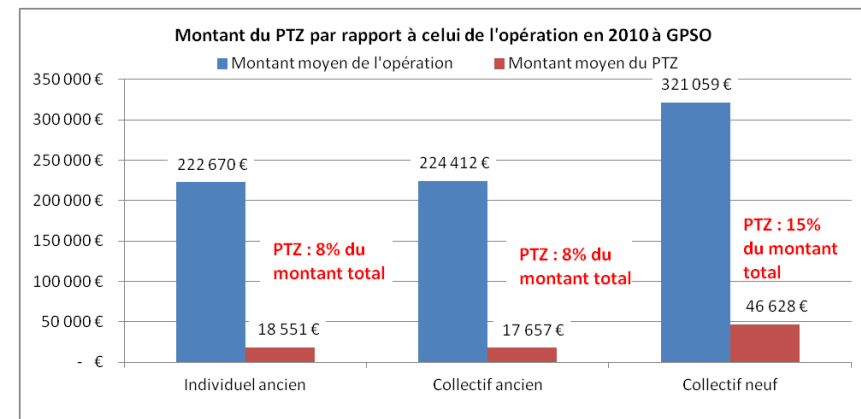


En 2010, 906 logements ont fait l'objet d'une acquisition avec un financement en PTZ, dont 95 logements neufs et 811 logements anciens. Rapporté au nombre de transactions enregistrées en 2010 par les notaires, cela indique que le PTZ – Prêt à Taux Zéro destiné à aider les primo-accédants - concerne environ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



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

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



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

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

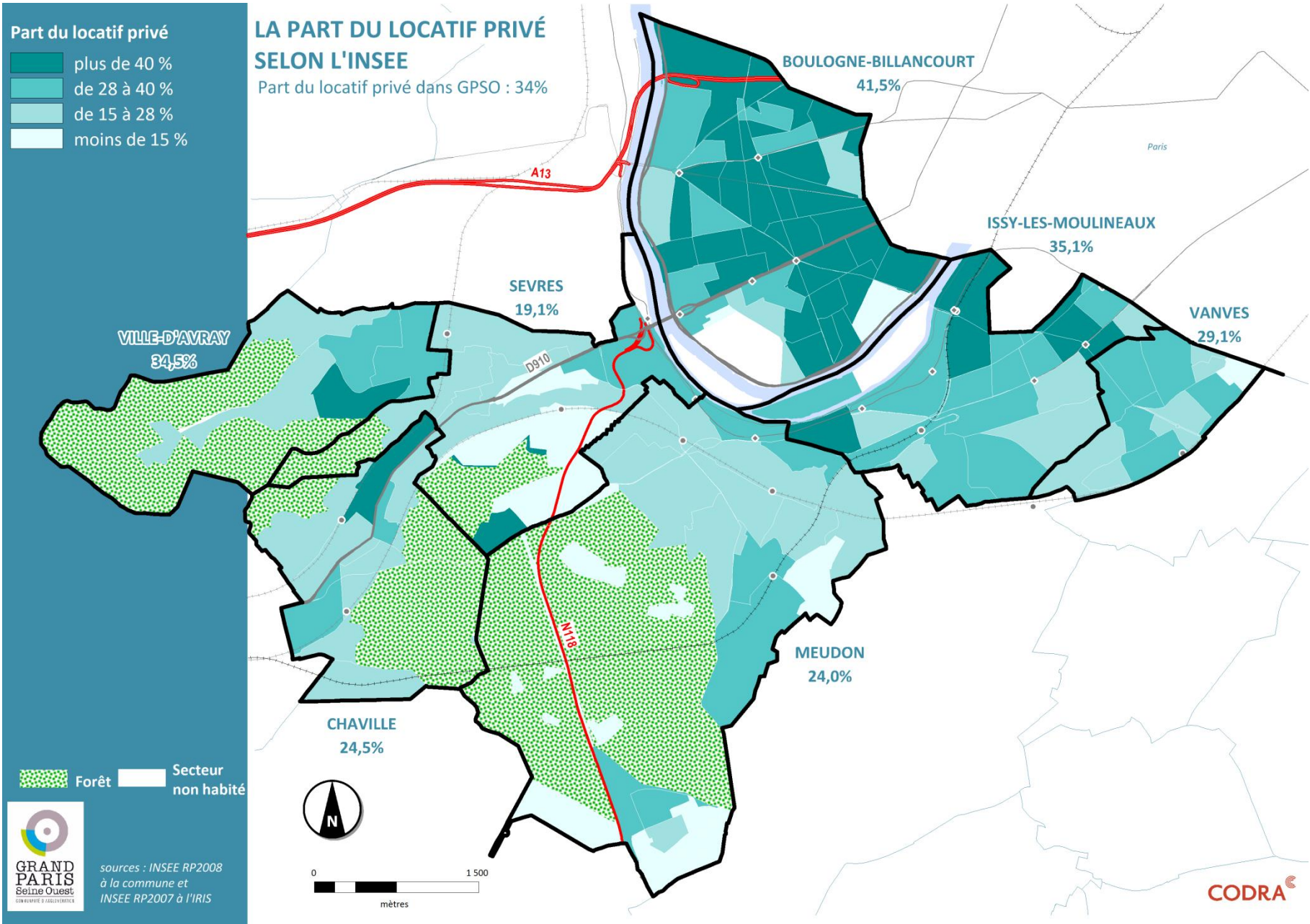
Enjeux pour le PLH :

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

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

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





[4] Le marché du locatif privé est bien représenté

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

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

SOURCE : INSEE 2008

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

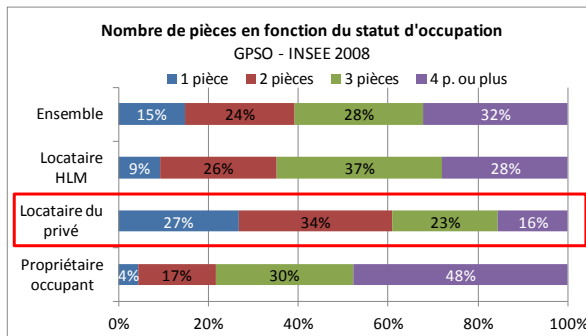
Le parc locatif privé est particulièrement important dans les communes limitrophes de Paris. Il représente 41% des logements à Boulogne-Billancourt et 35% à Issy-les-Moulineaux.

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

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

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

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



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

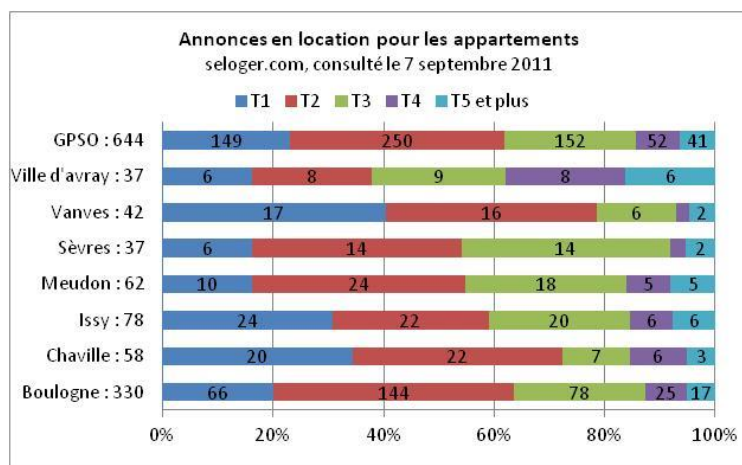
Les petites typologies sont bien plus représentées dans le parc locatif privé que dans l'ensemble du parc de logements. Le parc locatif privé compte 27% de studios et 34% de deux pièces. Dans les communes limitrophes de Paris, les petites typologies sont particulièrement nombreuses. Il y a plus de 64%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

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

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



4.2. Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements



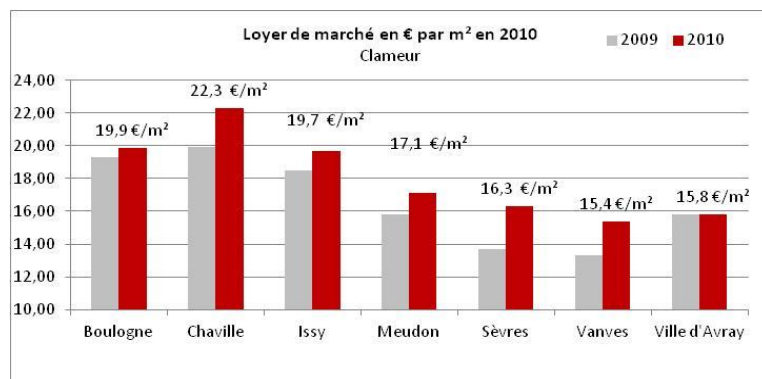
La rotation est estimée à environ 25% selon Clameur, ce qui veut dire que plus de 11 000 logements changeraient d'occupant chaque année. Cette rotation est très élevée et contribue à expliquer les évolutions démographiques et les renouvellements de population.

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

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

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

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



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

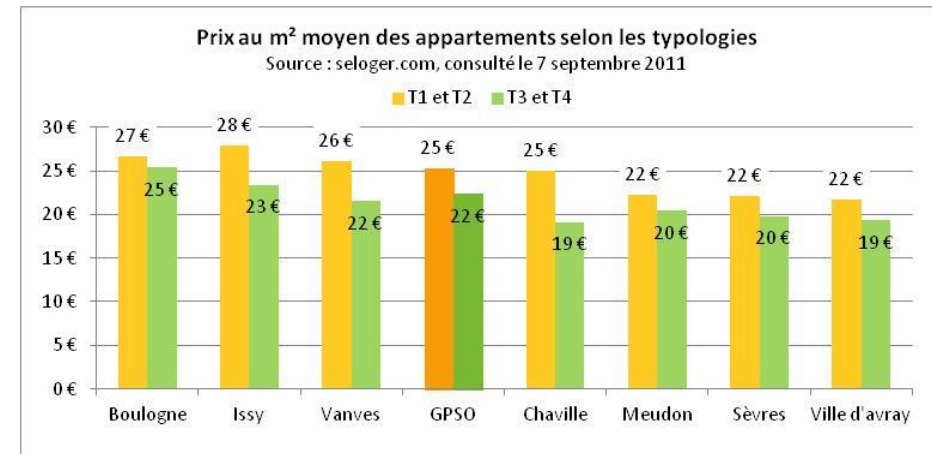
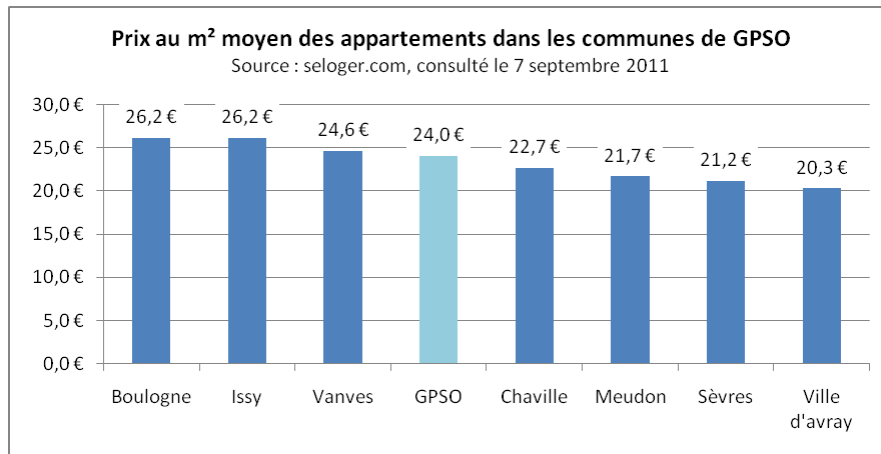
Du fait de la proximité de Paris et de l'attractivité du territoire, les prix en locatif privé sont très élevés, ce qui en fait un parc difficilement accessible pour des revenus contraints.

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

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

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

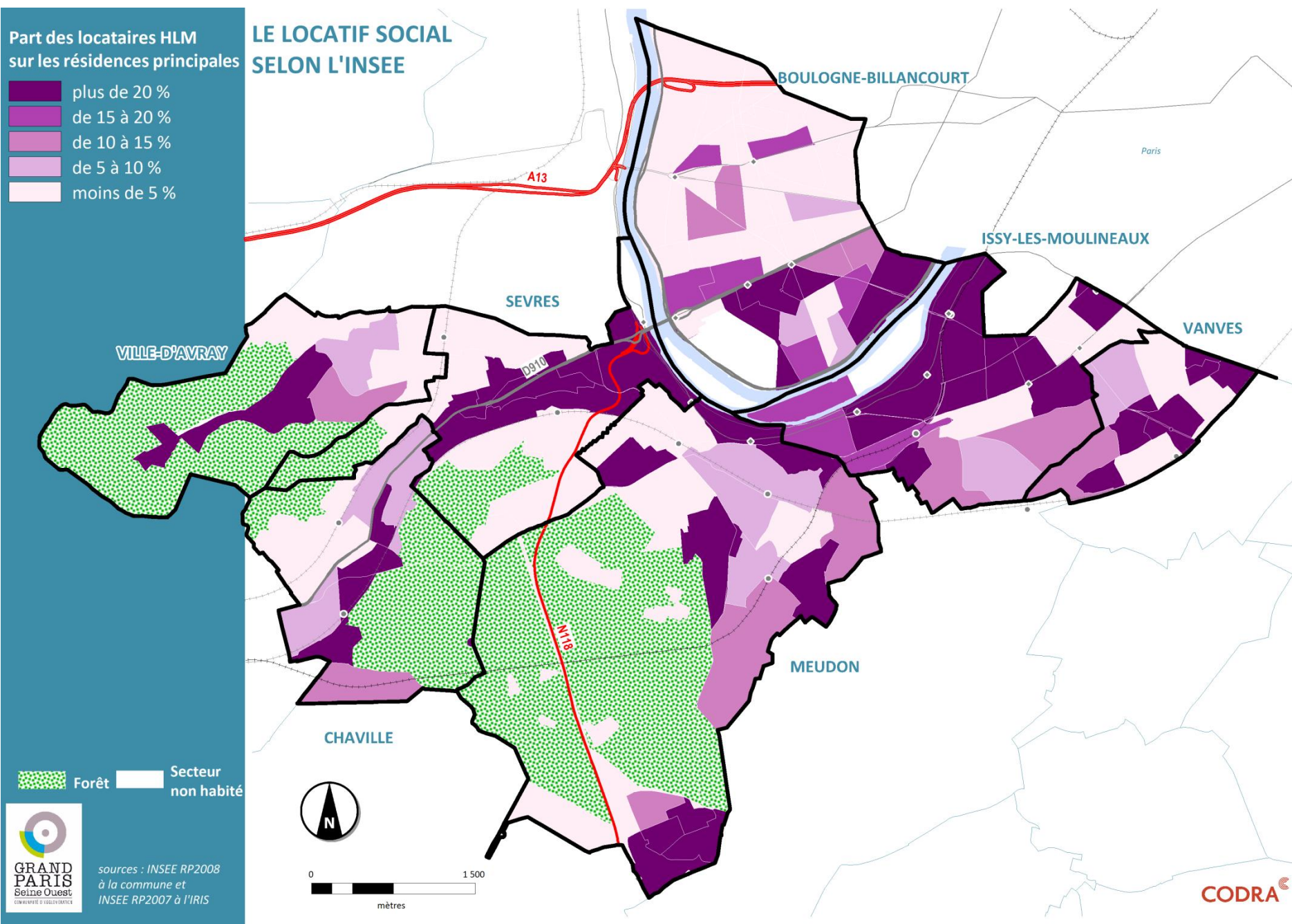
Ainsi, en moyenne sur GPSO, il faut compter près de 680 € pour un studio, 1 000 € pour un T2, 1 500 € pour un T3 et 2 000 € pour un T4. Ces prix élevés rendent très difficiles les possibilités de logements des ménages aux revenus modestes et même intermédiaires.



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

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

SOURCE : DECOMPTE SRU 2011

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

SOURCE : DECOMPTE SRU 2012

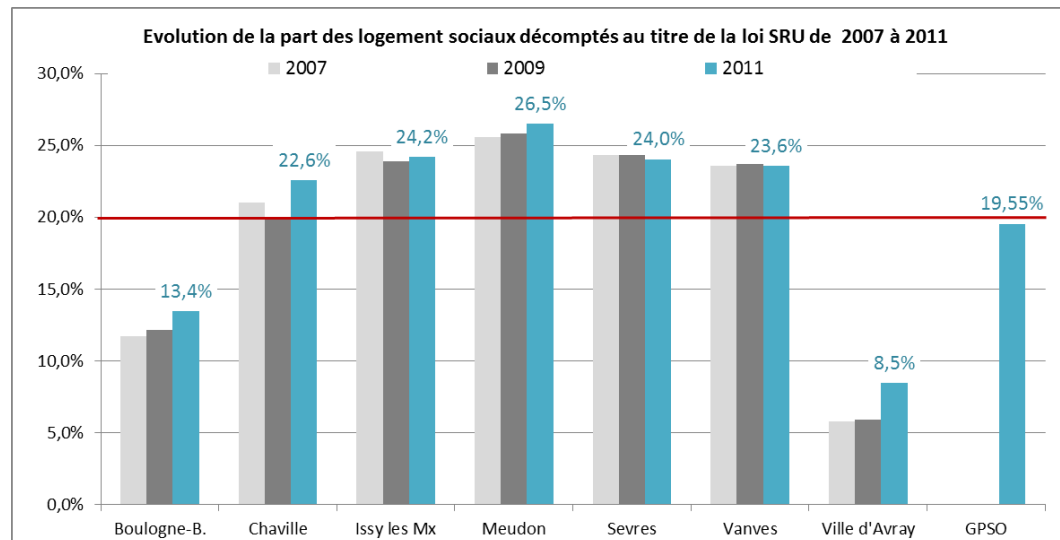
*chiffre à confirmer

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

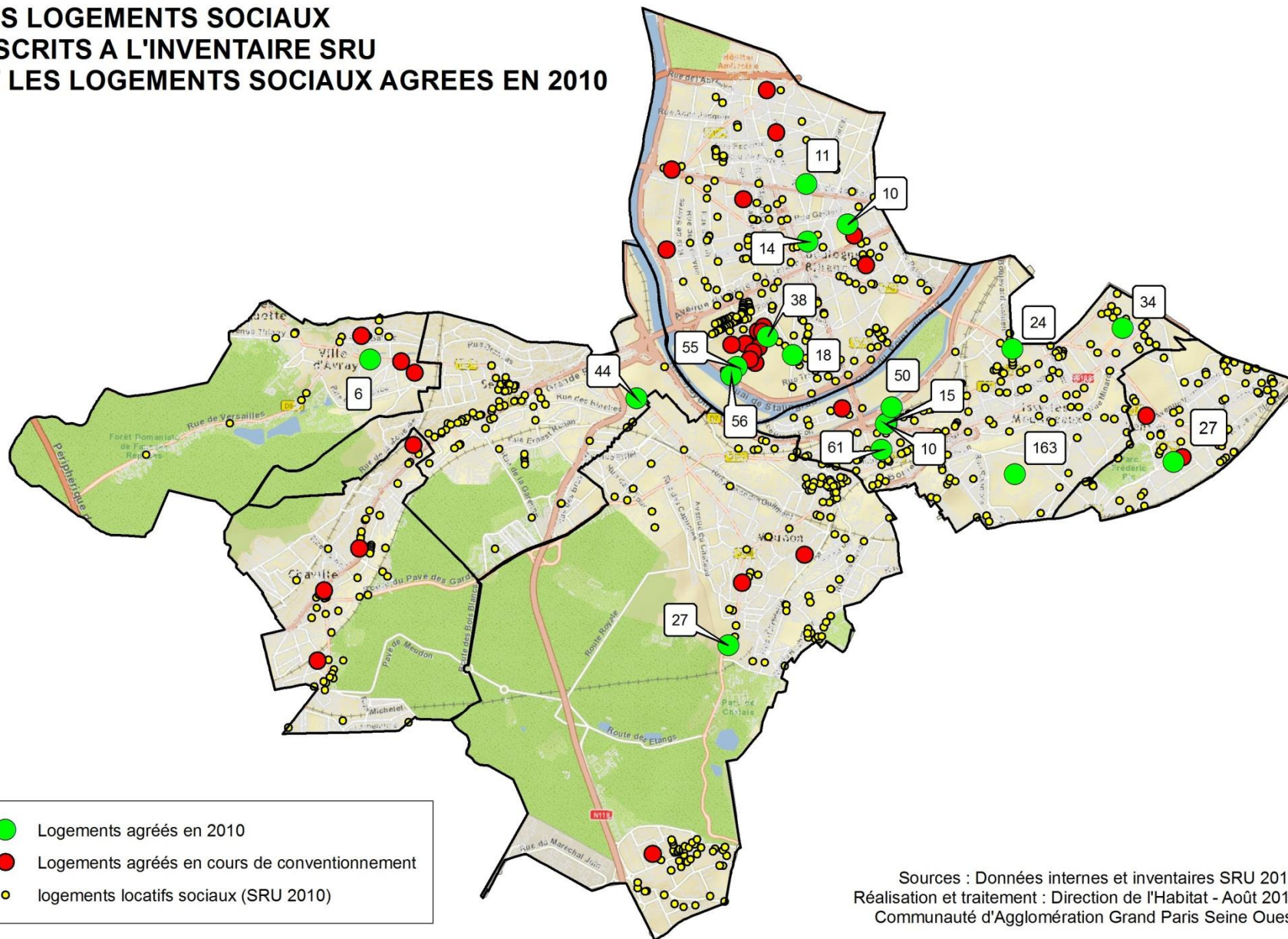
L'offre locative sociale connaît une augmentation régulière, toutes les communes fournissant des efforts importants pour maintenir ou accroître leur taux en développant l'offre, dans un contexte de marché pourtant difficile.

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

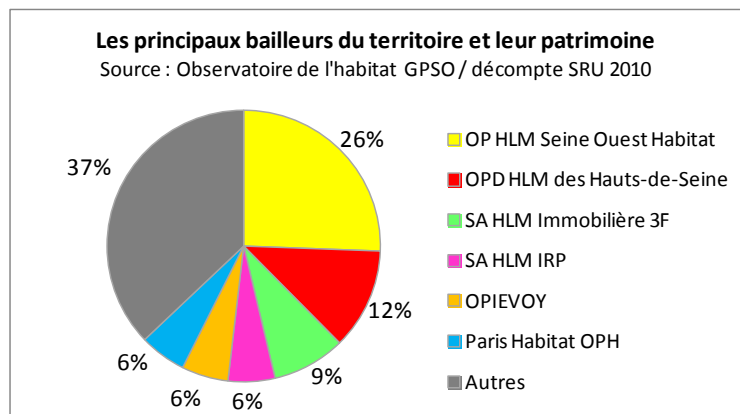
A Ville d'Avray, le taux de logement social est passé à 8,46% en 2011 contre 5,89% en 2010, avec la mise en service de 118 logements sociaux. Cette hausse devrait se poursuivre aux prochains décomptes SRU, pour passer à environ 10% du parc de résidences principales.



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



5.2. 19 bailleurs gèrent au moins 300 logements



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

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

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

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

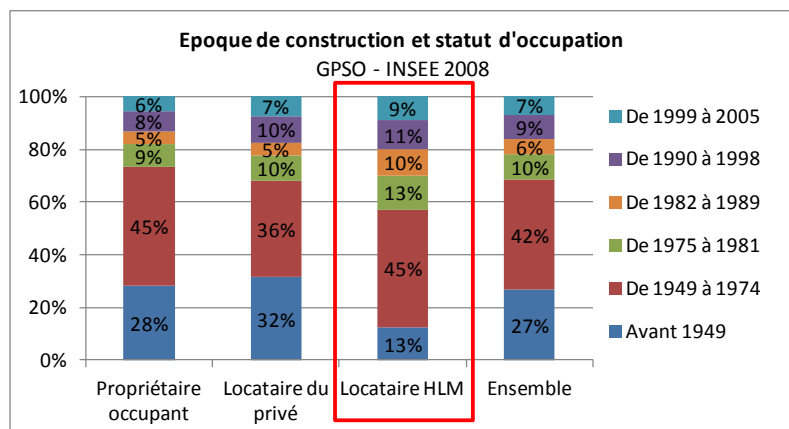
SOURCE : DECOMPTE SRU 2010

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

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



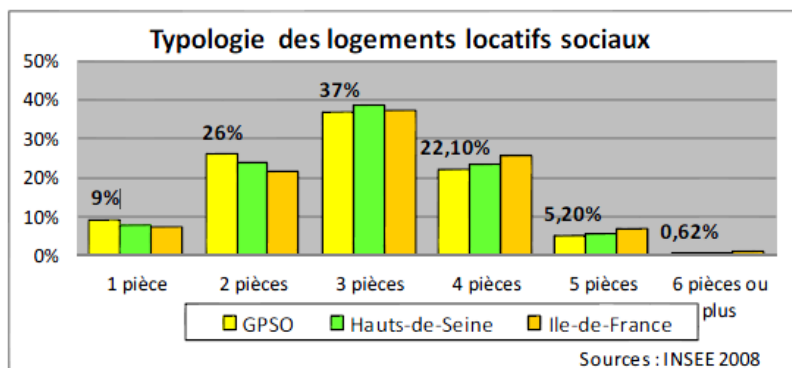
5.3. Les principales caractéristiques du parc locatif social



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

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

D'après l'Observatoire de l'habitat de GPSO, cette moyenne cache d'importantes disparités entre les villes. En effet, Boulogne-Billancourt et Vanves se caractérisent par l'ancienneté de leur parc de logement social puisque respectivement 27% et 16% de leur parc ont été construits avant 1949. A Meudon, 81% des logements sociaux ont été construits avant 1975. Issy-les-Moulineaux et Chaville présentent des parcs plus récents : respectivement 17% et 13% de leurs logements sociaux ont été achevés entre 1990 et 2005.



SOURCE : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT GPSO / 2010

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

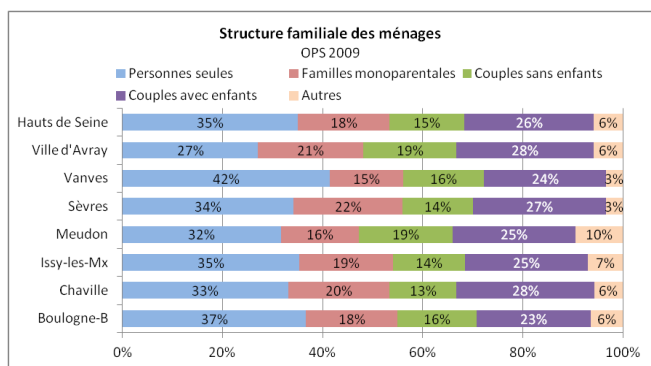
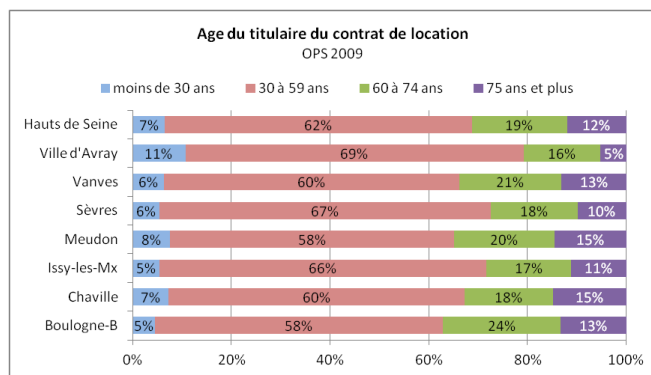
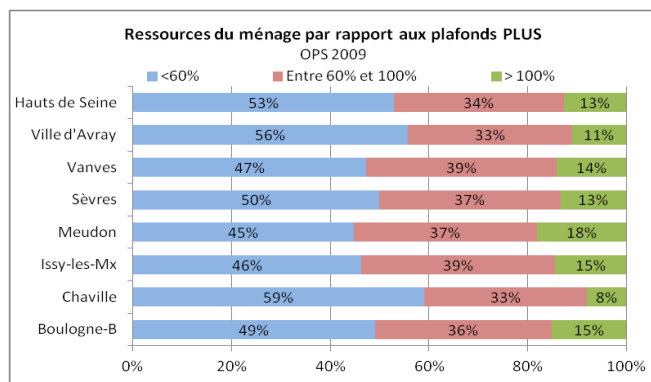
Le parc social de l'agglomération compte un tiers de petits logements (T1 ou T2), 37% de T3 et 28% de grands logements de T4 ou plus. Les logements sont globalement plus grands que dans le parc locatif privé, qui compte 61% de T1 et T2.

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

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



5.4. L'occupation du parc social



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

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

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

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

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

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

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



5.5. Le fonctionnement du parc social

● Un taux de rotation très faible

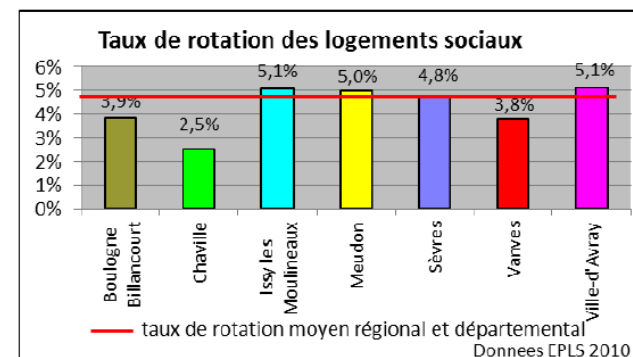
	Nombre d'emménagements en 2010
Boulogne-B.	267
Chaville	49
Issy	379
Meudon	248
Sèvres	120
Vanves	112
Ville-d'Avray	14
GPSO	1 189

Source: EPLS 2010

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

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

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

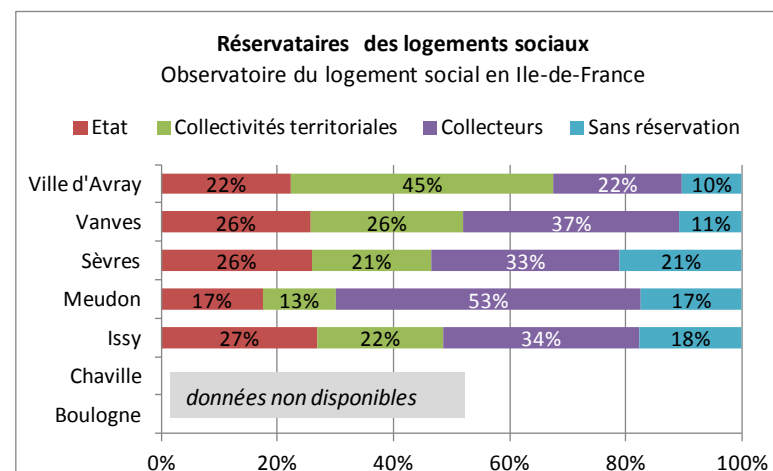


● Des droits de réservation variables selon les communes

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

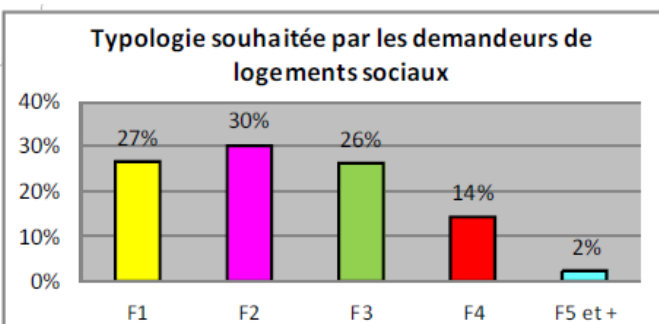
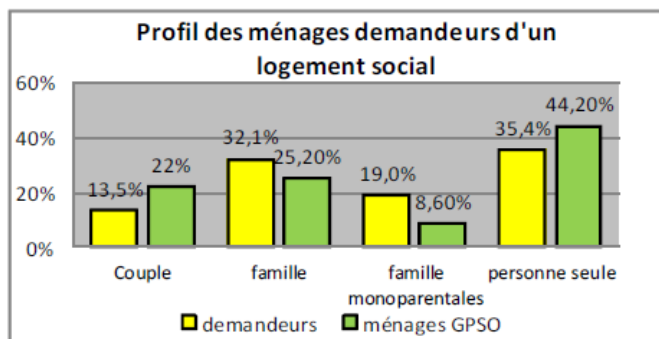
La question des réservations et des contingents est évidemment très importante et fait l'objet de toutes les attentions dans les communes, qui bénéficient cependant de la délégation du contingent préfectoral.

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



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

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



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

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

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

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

Enjeux pour le PLH :

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

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

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





Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat

[1] Les PLU affichent les ambitions globales

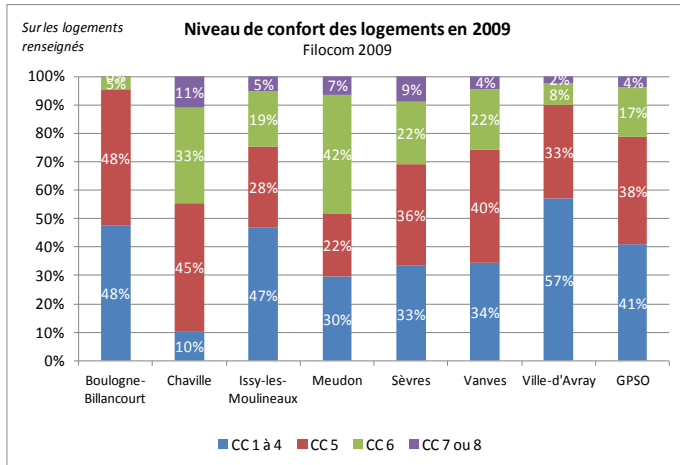
	Date d'approbation du PLU	Objectif démographique envisagé	Objectif en terme de logements sociaux	ZAC actives ou principaux projets d'aménagement	Mesures prises favorables à la production de logements aidés
Boulogne-Billancourt	Approuvé en 2004, en cours de révision générale	Concernant la population,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



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

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

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



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

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

● 2 706 logements potentiellement indignes

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

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

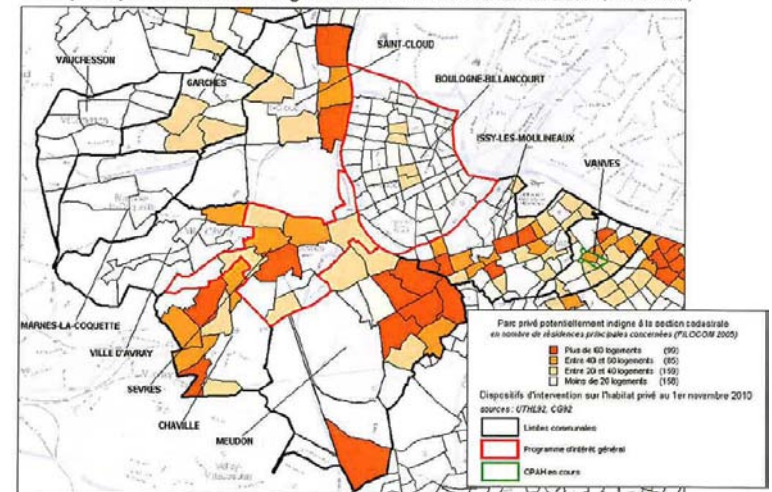
Le nombre de PPPI a diminué depuis 2003 de 343 logements. Cette baisse devrait se poursuivre avec les actions programmées d'amélioration de l'habitat mises en place ou prévues sur l'ensemble des communes de l'agglomération (cf infra).

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

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

SOURCE : FILOCOM 2009

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

devant répondre aux problèmes spécifiques d'une copropriété déqualifiée

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

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

Au 30 septembre 2011,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOURCE : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE, URBANIS



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

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

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

Suivi global des logements améliorés sur 4 ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

● **Le programme « Habiter Mieux »**

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

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



● Les dispositifs mis en place par GPSO

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



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

1. Subvention pour les équipements à énergies renouvelables :

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

Six types de travaux sont éligibles :

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

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

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

Trois types de travaux sont éligibles :

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

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

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

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



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

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

Bénéficiaires : les syndicats de copropriétaires et les propriétaires bailleurs uniques

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

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

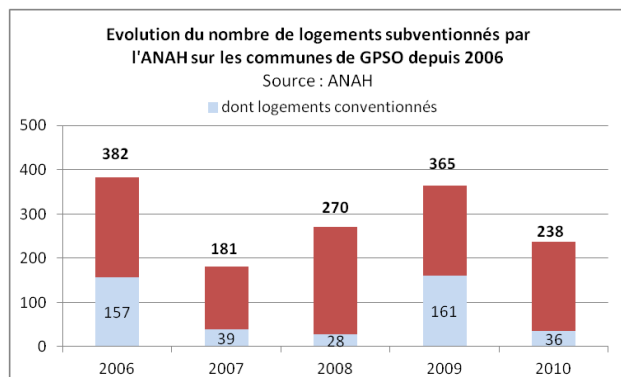
Montant de la subvention : taux de subvention maximal de 5% des dépenses subventionnables avec un plafonnement de 300€ par m² isolé.

Le bonus est attribué pour deux cas (cumulables) :

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



2.6. Bilan des aides de l'Anah



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

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

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

Engagement : 2010

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

SOURCE : ANAH

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



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

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

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

!

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

++ Possible



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

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

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

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

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

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

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



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

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



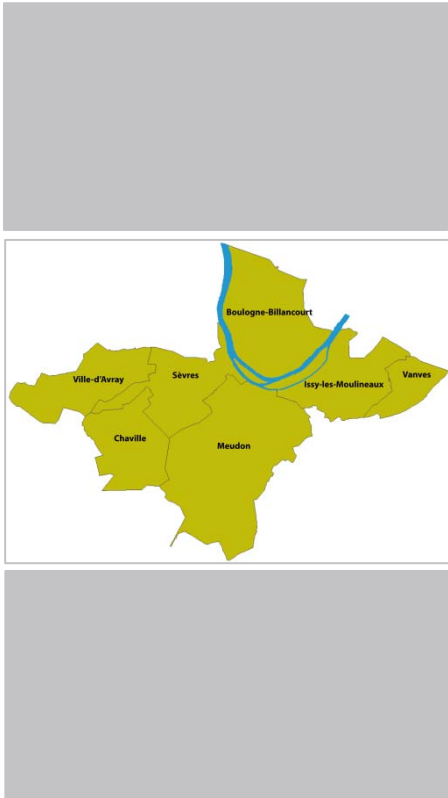
1.3. Les orientations stratégiques et les enjeux du PLH

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

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







L'ENONCE DES OBJECTIFS





Des enjeux identifiés dans le diagnostic à la définition des orientations

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Maintenir un bon niveau quantitatif de production des logements

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

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

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

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

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

4. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

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

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



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

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

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





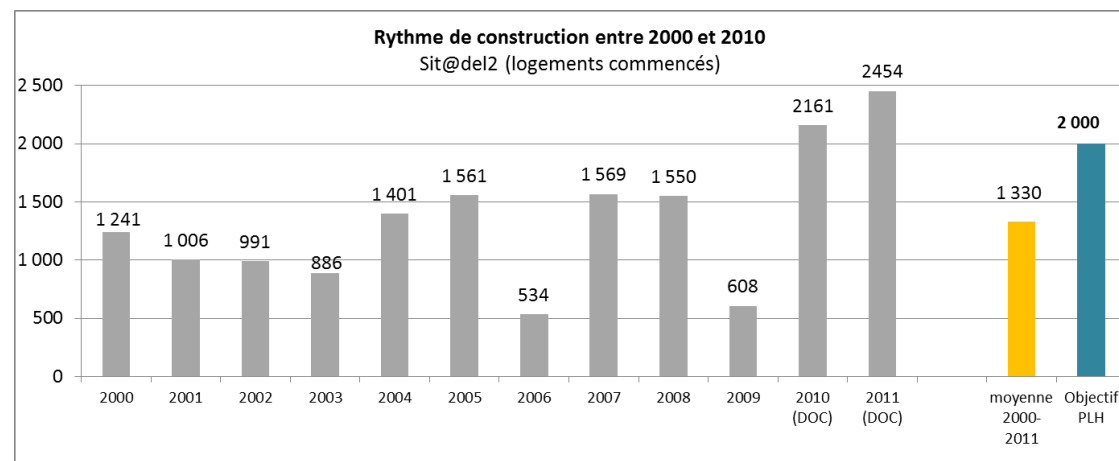
Tendre vers la production de 2 000 logements par an

[1] Le rythme de construction actuel

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

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

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



[2] Les besoins à satisfaire sont de nature diverse

2.1. Répondre aux besoins des ménages et du parc actuel

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

● Les besoins de desserrement des ménages

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

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

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

● Le renouvellement du parc de logements

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

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

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

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



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

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

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

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

- **Le point mort décliné par commune**

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

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

2.2. Fluidifier le marché immobilier

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

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

Des délais d'attente très longs dans le parc social

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

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

2.3. S'inscrire dans la dynamique métropolitaine

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

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



[3] Les différentes hypothèses envisagées

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

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

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

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

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

3.3. La réponse de GPSO et des communes

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

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

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

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

● *Les projets recensés par les communes*

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

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

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

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

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





Les orientations qualitatives de la programmation

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

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

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

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

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

Part du logement social par commune (Décompte SRU 2011)

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

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

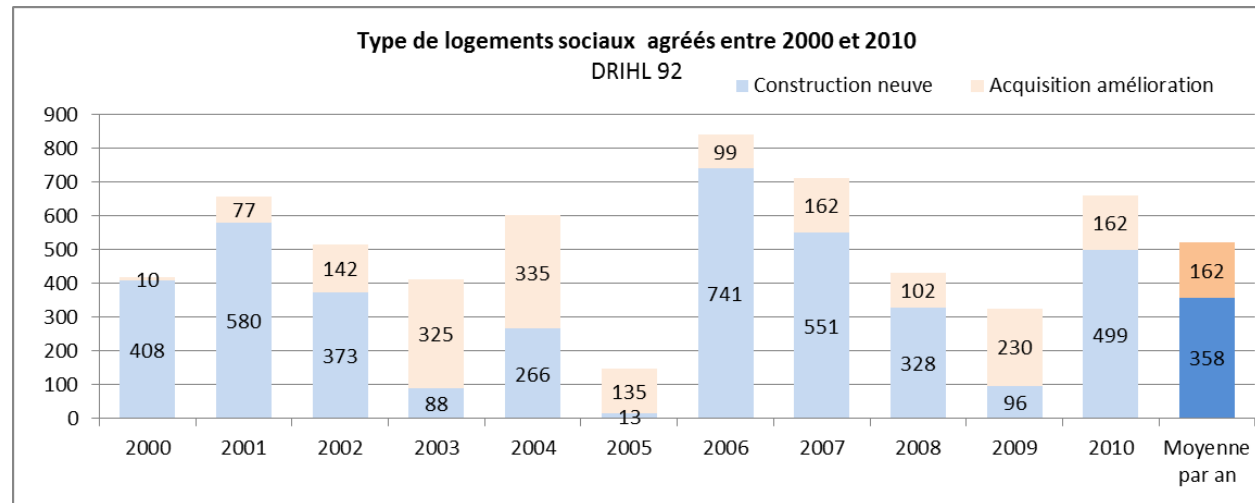
SOURCE : DECOMPTE SRU 2012



● 520 agréments par an en moyenne depuis 10 ans

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

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



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

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite « loi Duflot » porte l'obligation aux communes de GPSO d'atteindre un taux de logement social de 25% d'ici 2025. A part Meudon, qui compte déjà plus de 25% de logements sociaux (26,50% SRU 2011, 26.8% en 2012), toutes les communes sont en situation de rattrapage par rapport à ce nouveau seuil.

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

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

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



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

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

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

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

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

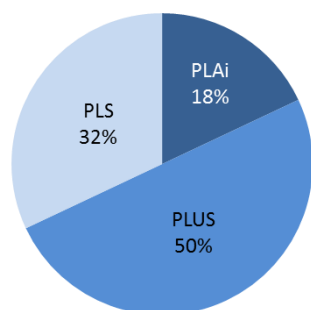
2.3. Agréer 150 logements sociaux par an dans le parc ancien

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

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



2.4. Répartition par type de financement



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

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

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

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

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

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

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

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



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

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

SRU 2011 (situation au 01/01/2011)

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

Réalisations 2011 - 2012

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

Estimation situation au 1er janvier 2013

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

Objectifs du PLH

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

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

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

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

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

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

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

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



[3] Produire 20% de logements intermédiaires

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

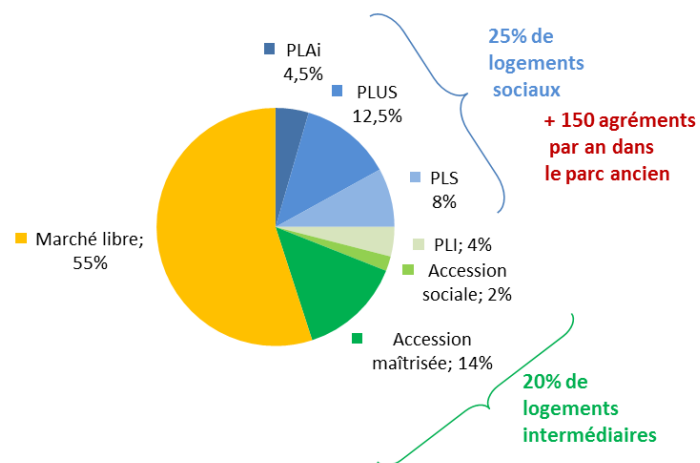
(somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage)

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

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



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



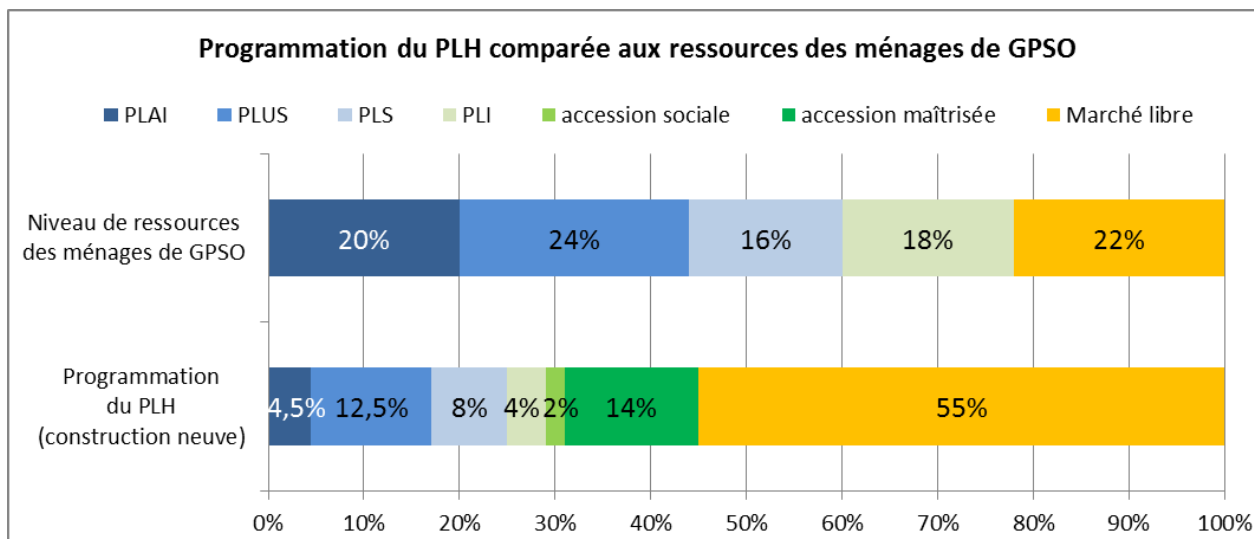
L'objectif visé est donc de produire 2 000 logements par an, soit 12 000 logements au total pendant la durée du PLH.

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

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

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

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



[5] Déclinaison territoriale des objectifs du PLH

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

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

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

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

● Entre 10 000 et 11 000 logements déjà identifiés

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

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

● Rechercher les opportunités foncières pour 1 200 logements supplémentaires

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



La définition des orientations thématiques pour l'action

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

L'accompagnement des habitants dans l'ensemble du parc privé (secteur diffus) pour leurs travaux d'amélioration est complémentaire des opérations programmées qui ciblent les secteurs ou immeubles les plus en difficulté. La poursuite d'un dispositif d'assistance pour l'ensemble des propriétaires, voire des locataires, sur le territoire de GPSO pour améliorer son habitat permet de répondre à un enjeu communautaire majeur : améliorer le confort et les performances énergétiques du parc de logements existants.

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

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

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

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

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

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



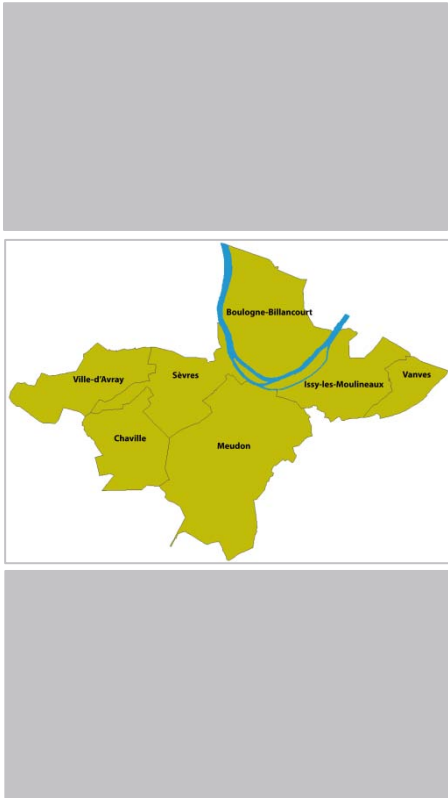
[4] Volet n°4 : Animer la politique locale de l'habitat

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

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

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





LE PROGRAMME DES ACTIONS





Les 17 fiches-actions

I. Mettre en œuvre la programmation

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

II. Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

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

III. Améliorer et gérer le parc de logements existant

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

IV. Animer la politique locale de l'habitat

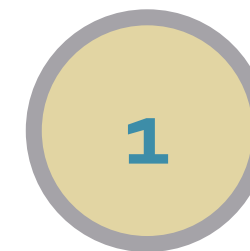
- 15 Installer la gouvernance du PLH
- 16 Consolider l'observatoire de l'habitat
- 17 Coordonner, animer et communiquer sur la politique de l'habitat

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

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



Mettre en œuvre la programmation



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

Constats

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

Objectifs et moyens d'actions

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

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

Pilotes et partenaires

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

Outils

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



Indicateurs de suivi

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

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

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

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

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

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

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

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

L'intervention de l'EPF 92 permet de faciliter les projets d'aménagement complexes. Dans le cadre d'une convention signée avec une collectivité territoriale, l'EPF 92 peut acquérir des terrains bâtis et non bâtis pour les requalifier et les revendre aux opérateurs immobiliers. Les actions de l'EPF visent notamment à développer l'offre de logements sociaux, avec une part de logements sociaux minimum déterminée dans chaque convention (25% à 30% en règle générale).

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

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

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

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

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

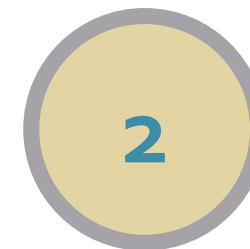
Vanves : St Rémy (40 logements dans le cadre de l'OPAH)

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

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

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

Mettre en œuvre la programmation



Coordonner le suivi opérationnel de la programmation

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

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

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

Pilotes et partenaires

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

Indicateurs de suivi

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

Outils

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



Mettre en œuvre la programmation



Poursuivre l'effort en faveur du logement social

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

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

Pilotes et partenaires

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

Outils

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



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



Indicateurs de suivi

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

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

Présentation du calcul de l'Etat

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

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

Secteurs de diversité sociale :

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

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

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

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

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

Emplacements réservés pour du logement social :

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

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

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

Majoration des droits à construire pour des logements locatifs sociaux

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

→ Délibération prise à Meudon, Sèvres, Vanves

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

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

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

Minoration des normes de stationnement pour les logements locatifs sociaux

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

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

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

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

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

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

Mettre en œuvre la programmation

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

4

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

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

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

Pilotes et partenaires

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

Indicateurs de suivi

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

Outils

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

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Etudes
Subventions accèsion à la propriété



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

PLI : Prêt locatif intermédiaire

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

PSLA : Prêt Social de Location Accession

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

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

Plafond de ressources : proches de ceux du PLS

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

Engagements : Garantie de relogement et de rachat

Comporte deux phases :

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

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

TVA Réduite en zone de rénovation urbaine

Dans un périmètre de 500m autour des quartiers ANRU, les programmes neufs peuvent bénéficier d'une TVA réduite à 7% pour les ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11%. Pour bénéficier de ce dispositif, le prix de vente du logement doit être inférieur à 3 982 €/m² de surface utile

Prix maîtrisés négociés pour les primo-accédants

La négociation avec les promoteurs permet de limiter une partie des prix des programmes neufs. Cette négociation peut être formalisée dans des Chartes partenariales

→ Exemple d'aide aux primo-accédants à Issy-les-Moulineaux

Sur un terrain qui appartenait à la Ville, la mairie a décidé de consentir un rabais sur le prix du foncier en échange d'une baisse du prix de 21 appartements dédiés aux primo-accédants Isséens.

Le nouveau PTZ+ en vigueur depuis janvier 2012

Le nouveau PTZ+ est de nouveau soumis à conditions de ressources et ne concerne que les logements neufs (sauf travaux lourds de réhabilitation pouvant être assimilés à du neuf) et la vente de logements HLM à leurs occupants. Le montant du PTZ+ peut s'élever jusqu'à 38% du coût de l'opération en BBC et 26% hors BBC, dans la limite d'un montant plafond du coût de l'opération qui est largement dépassé sur le territoire de GPSO.

PTZ depuis 2012 - Zone A

	Montant du PTZ	Coût total plafond pris en compte	Montant maximum du PTZ	
			en BBC 38% du plafond	non BBC 26% du plafond
1 personne	38% du coût total en BBC	156 000 €	59 280 €	40 560 €
2 personnes		218 000 €	82 840 €	56 680 €
3 personnes	26% du coût total hors BBC	265 000 €	100 700 €	68 900 €
4 personnes		312 000 €	118 560 €	81 120 €

Le Conseil général 92 a également mis en place un dispositif de prêt à taux zéro. Pour en bénéficier, il faut être primo-accédant, être locataire du parc social ou du parc privé avec une personne à charge, être éligible au PTZ+ de l'Etat et disposer de revenus inférieurs aux plafonds déterminés (inférieurs à ceux du PTZ+ de l'Etat, cf. tableau ci-dessous).

Plafonds de ressources en vigueur au 1er janvier 2012 des différents produits-logements

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2012

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

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

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

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



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

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

- Développer les logements intermédiaires qui permettent de répondre à la diversité des besoins des actifs
- Renforcer le partenariat avec les entreprises du territoire et leurs collecteurs Action Logement
 - Faire connaître les différentes possibilités de logements aux actifs du territoire
- Mieux identifier la demande pour les logements locatifs de type PLS et PLI
 - Faire connaître cette offre et rendre plus lisible les circuits d'attribution
- Développer les produits en accession aidée pour favoriser les primo-accédants ou les salariés aux revenus moyens

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Aucune, le travail d'animation et de coordination de l'action est assuré par GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Organise le croisement des fichiers des demandeurs avec Action logement pour identifier le public potentiellement bénéficiaire du logement intermédiaire• Organise et anime un groupe de travail incluant des acteurs locaux de l'entreprise et de l'habitat (CCI, Action Logement, entreprises...) en collaboration avec la Direction du Développement économique de GPSO et les services logement des Villes
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Promeuvent les logements intermédiaires qui permettent de répondre à la diversité des besoins des actifs et les identifient dans le plan d'action foncière• Identifient le public potentiellement bénéficiaire du logement intermédiaire
Les collecteurs Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participent à la connaissance des besoins et à l'information des salariés

Indicateurs de suivi

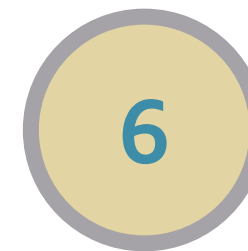
- Nombre de logements intermédiaires produits (PLI, accession sociale, accession intermédiaire)
- Réunions de travail avec les entreprises, Action Logement et les services logement des Villes pour échanger notamment sur le traitement de la demande de logement social et intermédiaire
- Nombre de logements PLI attribués

Outils

→ Groupe de travail et d'échanges entre les villes, les entreprises et les collecteurs



Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



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

Constats

Le vieillissement de la population nécessite des réponses adaptées, déjà bien présentes sur le territoire de GPSO entre une offre en EHPAD étoffée, mais parfois déconnectée de la demande en termes de prix, des foyers-logements et des dispositifs (Conseil général 92 et GPSO) aidant l'adaptation des logements à la perte de mobilité. La poursuite du dispositif d'aide à l'adaptation des résidences principales de GPSO en faveur des personnes âgées comme des personnes handicapées est nécessaire. Il faudra l'accompagner d'un renforcement de la communication en direction du public et continuer à animer le réseau partenarial de GPSO mobilisé sur ce sujet.

Objectifs et moyens d'action

- Accompagner le développement d'une offre nouvelle en hébergement médicalisé habilitée à l'aide sociale pour permettre l'entrée dans ces structures de ménages aux revenus moyens voire modestes
- Développer des projets innovants, adaptés aux ressources modestes et aux besoins des personnes en termes de prise en charge (logement intergénérationnel, résidences adaptées...)
- Contribuer au renforcement de la coordination entre les partenaires en matière de connaissance des besoins et de création de solutions adaptées
- Poursuivre et développer le dispositif d'aide aux travaux de maintien à domicile
- Inciter les bailleurs sociaux à réaliser une part de logements adaptés et assurer leur traçabilité

Outils

- Veille avec les partenaires concernés sur la problématique du vieillissement et du handicap
- Dispositif d'aide au maintien à domicile de GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
GPSO	<ul style="list-style-type: none">• Anime un groupe de travail sur la question de l'identification des besoins en logement et en hébergement des personnes âgées notamment dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma gérontologique• Anime un groupe de travail sur la question de l'identification des besoins en logement et en hébergement des personnes handicapées• Finance l'adaptation des logements à la perte de mobilité• Finance les projets de résidences pour personnes âgées conventionnées et garantit les emprunts• Finance les projets de résidences pour personnes handicapées conventionnées et garantit les emprunts• Informe sur les aides et dispositifs dédiés, en partenariat avec le prestataire missionné du suivi-animation à l'assistance aux particuliers pour l'amélioration du parc privé diffus
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Font remonter les besoins qui s'expriment et promeuvent les aides existantes• Cofinancent et garantissent en tant que de besoin les projets de résidences pour personnes âgées et pour personnes handicapées conventionnées
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Finance les résidences pour personnes âgées ou handicapées conventionnées• Agrée et finance les projets
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Pilote le schéma gérontologique• Coordonne les développements nouveaux (EHPAD...) et veille aux agréments à l'aide sociale• Finance l'adaptation des logements existants
MDPH	<ul style="list-style-type: none">• Certifie le handicap des usagers, ouvrant les droits afférents
Les CLIC	<ul style="list-style-type: none">• Orientent, informent sur les aides dédiées et accompagnent les personnes
Les CCAS	<ul style="list-style-type: none">• Orientent et informent

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



Indicateurs de suivi

- Nombre de dossiers d'aide au maintien à domicile de la communauté d'agglomération aboutis
- Nombre de dossiers APA-Habitat CG92 aboutis
- Nombre de places agréées à l'aide sociale
- Nombre de logements pour personnes âgées conventionnés produits
- Nombre de logements pour personnes handicapées conventionnés produits

L'aide au maintien à domicile de GPSO

La communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest propose une aide au maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans (+de 60 ans sur avis médical) et aux personnes reconnues handicapées par la maison départementale des personnes handicapées. Cette aide concerne les travaux à réaliser dans leur résidence principale qui sont prescrits par un ergothérapeute dont la visite et l'étude sont pris en charge par GPSO. Le montant plafonné de l'aide est de 3 000 euros. Elle concerne aussi bien le parc privé de logements que le parc social.

Exemple d'un bénéficiaire d'une aide de GPSO :

Au vu de ses difficultés à descendre et monter l'escalier qui rejoint son espace de vie situé au deuxième étage et son espace de toilettes qui se trouve au premier étage, Mme B. a sollicité la Communauté d'agglomération. L'ergothérapeute, dont le coût de la visite a été pris en charge par GPSO a préconisé la création d'une salle de bain au 2^{ème} étage, à proximité de sa chambre et de son espace de vie. Le montant des travaux s'est élevé à 11 689,40 euros et a fait l'objet de subventions d'un montant de 10 500 euros soit 3000 euros du Conseil Général au titre de son aide APA-Habitat, 4 500 euros de la Région Ile de France et 3 000 euros de la Communauté d'agglomération.

Les béguinages : des logements adaptés pour les personnes âgées

Hérités du Moyen-Âge, les béguinages sont des ensembles de logements reliés entre eux par des coursives. Ce type d'habitation en espace clos existe surtout en Flandres, dans le Nord et la Picardie. La ville de Saint-Quentin, dans l'Aisne, compte treize béguinages, pour 270 logements en tout.

Ces sortes de villages dans la ville sont adaptés aux seniors et particulièrement à ceux qui ont un peu perdu de leur mobilité. Le béguinage peut être considéré comme une alternative à la maison de retraite pour les personnes en situation de dépendance modérée. Le loyer est modéré, car les béguinages appartiennent au parc HLM.

L'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) pour les personnes âgées

L'APA est une prestation attribuée et versée par le Conseil général, destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans qui ne peuvent plus, ou difficilement, accomplir les gestes simples de la vie quotidienne : se lever, se déplacer, s'habiller, faire sa toilette, prendre ses repas... Elle permet de financer, au moins partiellement, les aides liées à une perte d'autonomie.

Le montant de l'allocation dépend des ressources du demandeur, de ses besoins et de son degré de perte d'autonomie (évaluée selon la grille nationale des GIR).

Montant mensuel maximum de l'APA en 2012 :

GIR 1 : 1 288,09 €

GIR 2 : 1 104,08 €

GIR 3 : 828,06 €

GIR 4 : 552,04 €

Les aides de droit commun mobilisables liées au handicap

L'**allocation pour adulte handicapé** (AAH) permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées. Le montant de l'AAH varie en fonction des ressources du ménage. En l'absence d'autres ressources, le montant maximum de l'AAH s'élève à 776,59 €.

Pour les personnes qui disposent d'un logement autonome et qui ont un taux d'incapacité d'au moins 20%, l'aide peut être majorée de 104,77 € par mois, soit un total de 881,36 €.

La **prestation de compensation du handicap** permet de financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle couvre 6 aides : aide humaine, aide technique, aide à l'aménagement du logement, aide au transport, aide spécifique ou exceptionnelle et aide animalière.

L'aide à l'aménagement du logement permet de prendre en charge 50% ou 100% du montant des travaux, dans la limite de 10 000 € par période de 10 ans.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



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

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

- Poursuivre le développement de réponses abordables pour les étudiants : mettre en service a minima deux résidences étudiantes conventionnées (300 logements environ), localisées à proximité des transports en commun.
- Coordonner avec les Villes le développement d'une offre nouvelle en Foyer de Jeunes Travailleurs pour les jeunes en début de parcours professionnel, en créant a minima une résidence sociale (150 logements) et en développant une offre de logements dédiés dans l'existant.
- Favoriser l'émergence de projets innovants (colocation, programme intergénérationnel...)
- Contribuer au recensement et à la diffusion d'informations sur l'offre complémentaire existante dédiée aux jeunes, en partenariat avec les associations et les propriétaires proposant des colocations ou sous-locations.
- Assurer une veille continue sur le besoin en logement des jeunes et des étudiants en partenariat avec les acteurs principaux : CROUS, universités et écoles, maison de l'entreprise et de l'emploi, entreprises, ADIL, Associations....

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Assure le financement des projets au titre de sa participation au montage d'opérations locatives sociales et garantit les emprunts• Communique sur les organismes mettant en relation l'offre et la demande en complément de l'offre institutionnelle pour jeunes actifs étudiants• Met en place une veille sur le niveau de l'offre conventionnée et libre sur le territoire
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Attribuent les logements relevant de leur contingent et de celui du Préfet• Financent et garantissent les résidences conventionnées• Font remonter les besoins en logement des jeunes• Facilitent et participent à l'émergence de projets de création de résidences• Orientent les jeunes dans leur recherche de logement
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement des résidences étudiantes et jeunes actifs (cf accord avec le CROUS pour créer 3000 logements étudiants)
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement de résidences conventionnées pour étudiants, jeunes travailleurs et apprentis
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement de résidences conventionnées pour étudiants, jeunes travailleurs et apprentis
Le CROUS	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement• Attribue des logements étudiants et gère les résidences
Seine Ouest Entreprise et Emploi	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none">• Oriente les jeunes dans leur recherche de logement

Outils

- ➔ Tableau de bord des programmations
- ➔ Communication sur les dispositifs de mise en relation de l'offre et de la demande

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



Indicateurs de suivi

- Evolution de l'offre en résidences étudiantes conventionnées et privées
- Evolution de l'offre en Foyers de Jeunes Travailleurs
- Evolution de la demande de logement des étudiants et jeunes actifs à travers les données CROUS, numéro unique, associations....

Exemple de dispositif de mise en relation des solutions logement

Sèvres : L'Esc@le, qui est le Bureau Information Jeunesse à Sèvres, propose un dispositif de mise en relation entre propriétaires et lycéens ou étudiants du Lycée de Sèvres

Exemple d'une réhabilitation innovante d'un Foyer Jeunes Travailleurs et de sa transformation en résidence sociale

Issy-les-Moulineaux : L'opération menée par la SA d'HLM Emmaüs Habitat a consisté à transformer un Foyer de Jeunes Travailleurs en résidence sociale pour jeunes actifs de 24 chambres, située 6, rue Charlot à Issy-les-Moulineaux.

Le Foyer de Jeunes Travailleurs, propriété de la SA d'HLM Emmaüs Habitat, se composait de 33 chambres individuelles, 1 chambre double et des locaux collectifs, répartis sur 3 étages (R+2 – R+3 – R+4) du bâtiment. La gestion du foyer est assurée par l'association "Les Jeunes de la Plaine".

L'association accueillait et accompagnait par le logement dans le foyer "historique" et dans quelques logements externes des jeunes salarié(e)s, apprenti(e)s, stagiaires, étudiant(e)s en alternance ou en situation ponctuelle de recherche d'emploi issus du quartier de la Plaine où étaient implantées un grand nombre d'industries.

En lieu et place des chambres existantes, qui ne répondaient plus aux normes requises pour ces établissements, le projet a permis la restructuration complète du foyer par la création de 24 chambres PLA-I, réparties en 5 unités de vie, et d'espaces d'accueil et de gestion. Une unité de vie est composée de 4 à 6 chambres organisées autour de lieux semi privatifs utilisés et gérés en commun par les locataires. Cette organisation spatiale doit permettre une cohabitation harmonieuse dans les espaces communs.

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

Constats

L'offre adaptée aux publics en précarité, qu'ils soient en situation d'urgence ou d'insertion, s'est récemment développée sur le territoire, à la faveur du renforcement de l'offre en maisons relais et de la montée en puissance du dispositif SOLIBAIL. L'agglomération répond ainsi largement aux obligations fixées par la loi MOLLE. Pour autant les besoins restent importants et mettent l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le développement d'une offre en PLA-i sera un premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante. Au-delà, l'agglomération participera, sur proposition de la DRIHL UT92, au dispositif expérimental du « Logement d'abord », en collaboration avec les services de l'Etat et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

Objectifs et moyens d'action

- Produire 4,5% de PLAi, soit 90 logements par an (18% des logements sociaux), par la création de maisons-relais, de logements-foyers et d'une offre ordinaire.
- Renforcer la connaissance des besoins locaux, en partenariat avec le SIAO
- Décliner localement le « Logement d'abord » en assurant la coordination des acteurs sur la question des attributions aux publics défavorisés.
- Accompagner les communes de Vanves et Ville d'Avray pour mettre en œuvre les outils qui leur permettront d'atteindre leurs objectifs de places d'hébergement et d'insertion (respectivement 8 à 10 places)

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

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> • Définit ses modalités d'intervention financière • Pilote la veille sur les besoins, en lien avec le SIAO • Est site pilote du « Logement d'abord »
Les Villes	<ul style="list-style-type: none"> • Font remonter les besoins d'hébergement et de logement d'insertion • Facilitent et participent à l'émergence de projets de création de maisons-relais • Participent à l'expérience pilote « Le Logement d'abord »
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none"> • Participe avec les Villes via le FSL à la mise en œuvre du Logement d'abord
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Promeut SOLIBAIL • Met en œuvre l'expérience pilote « le logement d'abord » sur le territoire de GPSO en partenariat avec celle-ci et les Villes compétentes en matière d'attribution de logement social
Les associations	<ul style="list-style-type: none"> • En tant que membres du SIAO, participent activement à l'expérience pilote.

Outils

→ Site pilote de déclinaison du « Logement d'abord »



Indicateurs de suivi

- Suivi du nombre de places d'hébergement comptabilisées au titre de l'article 69 de la loi MOLLE
- Nombre de logement SOLIBAIL créés
- Nombre de maisons relais créées
- Nombre de logements PLAi agréés annuellement
- Nombre de sorties d'hébergement vers le logement (en fonction des données disponibles)

Le Service intégré d'accueil et d'orientation – SIAO 92

Les Services intégrés de l'accueil et de l'orientation ont été mis en place dans le cadre du plan national de refondation du dispositif d'hébergement. Chaque département doit ainsi mettre en place ce dispositif, qui a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement et de traiter avec équité les demandes. Le SIAO permet également de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, et de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux.

Le SIAO a vocation à devenir une plateforme unique qui reçoit toutes les demandes d'hébergement et oriente vers les solutions les plus adaptées. Le SIAO comprend un volet urgence et un volet insertion, qui peuvent être gérés par le même opérateur ou par un opérateur différent selon les départements.

Dans les Hauts de Seine, le SIAO gère à la fois l'urgence et l'insertion. L'opérateur est le GCSM - Groupement de coopération sociale et médico-sociale, constitué depuis octobre 2010, et qui regroupe plusieurs associations du département.

Le dispositif SOLIBAIL

Solibail est un dispositif qui a été lancé en décembre 2008 et qui a orienté sa communication vers les propriétaires de logements en valorisant la sécurisation de leurs revenus locatifs. Le propriétaire loue son logement à une association expérimentée conventionnée par la Préfecture de région durant trois ans. L'association est le locataire en titre, assure le paiement des loyers mensuels et des charges, l'entretien et la remise en état du logement.

Les occupants sont des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés, notamment à l'hôtel. Ils bénéficient d'un accompagnement social. Logés pour une durée de 3 à 18 mois maximum dans le cadre du contrat Solibail, ils intègrent ensuite un logement définitif, ou se voient proposer une autre solution d'hébergement. Ils contribuent financièrement à leur logement, en fonction de leurs revenus, selon les termes de la convention d'occupation qu'ils établissent avec l'association locataire.

10 associations ont reçu une délégation de la Préfecture de la Région Ile-de-France pour gérer les contrats Solibail : ACR, AFTAM, AIS 93, APIL 92, ARFOG, AURORE, INSERTOIT, SIRES Habitat et développement, SOS Habitat et Soins, URPACT

Logement d'abord : Site pilote départemental des Hauts-de-Seine

L'approche du « Logement d'abord » est un axe majeur de la refondation de la politique d'hébergement et d'accès au logement mise en œuvre depuis 2009 par l'Etat. Il s'agit de favoriser l'accès direct à un logement pérenne, en limitant les solutions d'hébergement autant que possible.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie nationale du « Logement d'abord », les Hauts-de-Seine ont été retenus comme territoire pilote par la DRIHL.

GPSO a en particulier été choisi comme territoire pilote afin de tester une gouvernance locale à l'échelle d'une intercommunalité pour la fluidité hébergement-logement.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier



Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes

Constats

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

Objectifs et moyens d'action

- Etablir un diagnostic des foyers non transformés en résidence sociale : situation du bâti, environnement urbain, occupation sociale...
- Définir une stratégie communautaire, priorisant les interventions sur les foyers obsolètes
- Partager le constat et les orientations avec les organismes concernés en lien avec les objectifs de leurs Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Dans le cadre de la transformation de certains Foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, envisager le développement de réponses adaptées aux besoins des occupants

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

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Pilote l'étude relative à l'évolution des foyers de travailleurs migrants du territoire• Assure la coordination des partenaires : communes, organismes gestionnaires, Etat, associations....• Définit des modalités d'intervention financière• Garantit les emprunts
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'étude• Recherchent d'éventuelles opportunités foncières (reconstitution de l'offre)• Participent aux éventuelles MOUS relogement dans le cadre des protocoles de transformation en résidence sociale qui seront établis• Peuvent cofinancer et garantir les opérations
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Attribue les aides à la pierre• Agrée les opérations
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Gère le plan de traitement des FTM via la CILPI
Les organismes propriétaires et ou gestionnaires de FTM	<ul style="list-style-type: none">• Font état de leurs perspectives de transformations• Participent à la définition d'une stratégie d'intervention partagée
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe au financement des transformations de foyers

Indicateurs de suivi

- Nombre de Foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales
- Nombre de places en résidences sociales

Outils

- Groupe de travail spécifique pour coordonner les stratégies d'intervention
- Etude relative à l'évolution des FTM du territoire



Le plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, vise progressivement à la disparition des FTM sous leur forme actuelle, par leur transformation en « résidences sociales » respectant les normes actuelles de logement.

Les résidences sociales sont destinées :

- d'une part, à répondre aux besoins des publics actuels (amélioration du bâti et du mobilier, élaboration d'un projet social pour apporter des réponses aux besoins des résidents) ;
- d'autre part, d'emblée ou progressivement, à s'ouvrir à de nouveaux publics connaissant des difficultés de logement.

Tous les FTM ont vocation à devenir des résidences sociales, ce qui suppose d'importants travaux pour la très grande majorité d'entre eux.

A Boulogne-Billancourt, trois FTM (19 quai de Stalingrad, 47 rue du Dôme et 91 rue du Dôme) sont inscrits au plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants que l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) ont reconduit en 2007 jusqu'en 2013. Ce plan vise à financer, via la mobilisation de prêts issus du 1% logement et de financements PLAI ou PALULOS, la transformation des FTM en résidences sociales afin d'offrir aux résidents « des conditions de logements autonomes et de qualité, notamment par la suppression des petites chambres, des chambres partagées et des dortoirs ».

Le FTM du 91 rue du Dôme à Boulogne-Billancourt a été traité : une résidence sociale a été construite sur le lot A3 de la ZAC Seguin Rives de Seine, qui a permis le relogement de tous les résidents du FTM.

Coordonner les développements destinés à des publics en particulier

10

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

Constats

Le schéma départemental des Hauts-de-Seine (prorogé 2008 – 2011) prévoyait la réalisation de 300 places à l'échelle du département, dont 80 places sur le bassin Centre qui correspond au territoire du SCOT. Ce dernier indique une localisation à étudier : le parc de Saint-Cloud dans sa partie non classée, mais aucune aire n'a été réalisée à ce jour.

Le schéma départemental a été mis en révision en octobre 2011 sous l'égide du Préfet des Hauts-de-Seine et du Président du Conseil général. Les travaux sont pilotés par une Commission consultative où siègent des représentants de l'Etat, du Conseil général, des Maires du département ainsi que des représentants des associations de gens du voyage. Pour dresser un état des lieux des différents terrains occupés dans le département et connaître les attentes des Villes, un questionnaire a été envoyé à toutes les communes en novembre 2011.

Le projet de schéma départemental d'accueil des Gens du voyage comprenant des objectifs notifiés à l'échelle communale devrait être adressé à tous les Maires des Hauts-de-Seine pour avis au cours du premier semestre 2013. La répartition des objectifs par commune devrait être réalisée selon le critère du poids démographique. Les premiers résultats des travaux liés à la révision du schéma départemental d'accueil des Gens du voyage fixeraient à environ 60 places l'objectif pour le territoire de GPSO.

Objectifs et moyens d'action

- Réétudier, avec les services de l'Etat, l'opportunité que constitue un des emplacements qui est identifié dans le SCOT des Coteaux et du Val de Seine : « ... le secteur bas du parc de Saint-Cloud (hors espaces boisés protégés) ».
- Compléter l'offre foncière sur la base du programme d'action foncière en fonction des objectifs qui seront annoncés aux Villes dans le cadre du nouveau schéma élaboré par l'Etat et le Conseil général.

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre de l'élaboration du programme d'action foncière, recherche les terrains mobilisables pour la création d'aires d'accueil
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Sont les maîtres d'ouvrage de la construction des aires d'accueil• Assurent ou délèguent la gestion des aires créées• Identifient les emplacements réservés dans le cadre du programme d'action foncière
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe à l'élaboration du schéma départemental
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Elabore le schéma départemental• Apporte un financement pour la création des aires d'accueil• Propose des opportunités foncières relevant de son patrimoine le cas échéant• Reprend les discussions entre la DRIHL et le Ministère de la Culture concernant le site identifié dans le Parc de Saint-Cloud

Indicateurs de suivi

- Nombre de places créées sur le territoire de GPSO

Outils

→ Programme d'action foncière



GRAND
PARIS
Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



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



Améliorer et gérer le parc de logements existants



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

Constats

L'accompagnement des habitants dans le parc privé diffus pour leurs travaux d'amélioration est complémentaire des opérations programmées qui ciblent les secteurs ou immeubles les plus en difficulté. Par ailleurs, la poursuite d'un dispositif d'assistance pour l'ensemble des propriétaires, voire des locataires, sur le territoire de GPSO pour améliorer son habitat permet de répondre à un enjeu communautaire majeur : améliorer le confort et les performances énergétiques du parc de logements existants.

Objectifs et moyens d'action

- Mise en œuvre d'un marché de conseil et d'assistance des usagers dans leurs projets d'amélioration de l'habitat, en subventionnant leurs travaux et/ou en les accompagnant dans leurs démarches de demandes de subvention auprès des organismes financeurs, visant notamment à :
 - Lutter contre l'inconfort et l'indécence des logements.
 - Accompagner et aider les propriétaires modestes dans leurs projets de travaux.
 - Adapter le parc au vieillissement et au handicap notamment avec des aides communautaires spécifiques.
 - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques du parc en instaurant des aides communautaires spécifiques à l'isolation de toiture et en participant au programme « Habiter Mieux » de l'Anah.
 - Favoriser la remise en location de logements vacants

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

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">Missionne un opérateur pour l'assistance et le conseil des particuliers en matière d'amélioration de l'habitat en secteur diffusFinance la tenue de permanences physiques de l'opérateur sur le territoireCommunique sur le dispositifOctroie une aide spécifique en faveur de l'adaptation des logements des personnes âgées et handicapées et en faveur de l'installation d'équipement à énergies renouvelables
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">Mettent à disposition des locaux pour la tenue de permanencesRelaient l'information des missions et aides mises en place par la Communauté d'agglomérationMettent en œuvre les procédures de police du Maire
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">Intervient en matière de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme
L'Anah	<ul style="list-style-type: none">Finance une partie des travaux d'amélioration en fonction des ressources ou en contrepartie d'un conventionnement
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">Subventionne l'amélioration de l'habitat privé
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none">Apporte son expertise en soutien des propriétaires ou locataires en difficulté
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none">Aide et informe les propriétaires dans le cadre de la réalisation de travaux

Outils

- ➔ Mission de conseil et d'assistance aux usagers
- ➔ Aides spécifique Déclit Energie
- ➔ Aides pour l'adaptation des logements



Indicateurs de suivi en secteur diffus

- Nombre de contacts recensés par l'opérateur
- Nombre de dossiers ouverts et clôturés pour des demandes de subventions
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de sorties de vacance
- Nombre d'immeubles et de logements ayant réalisé des travaux d'amélioration dans leurs parties communes
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux dans leurs parties privatives
- Nombre de propriétaires occupants ayant bénéficié des aides du programme « Habiter Mieux »

Les subventions GPSO « déclic énergie » (énergies renouvelables et isolation de toiture) en secteur diffus

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

1. Subvention pour les équipements à énergies renouvelables

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

Six types de travaux sont éligibles :

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

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

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

Trois types de travaux sont éligibles :

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

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

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

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

Améliorer l'habitat privé dégradé : les opérations programmées

Constats

Le parc de logements de GPSO est globalement en bon état de confort, avec seulement 4% du parc en classement cadastral 7 ou 8. Toutefois, certaines copropriétés connaissent des problèmes de dégradation accentués notamment par les faibles ressources des copropriétaires. Par ailleurs, certaines améliorations peuvent être réalisées concernant l'accessibilité aux personnes âgées et handicapées ainsi que concernant les performances énergétiques des logements.

GPSO a d'ores et déjà mis en place sur les sept communes des dispositifs concernant l'amélioration du parc privé, avec des opérations programmées dites « à l'adresse » et dénommées « Opérations Habitat Qualité » (OHQ). L'Opération Habitat Qualité 1 (OHQ 1) mise en œuvre en partenariat avec l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Conseil Général des Hauts-de-Seine, dont l'animation est assurée par URBANiS, a débuté le 2 avril 2010. L'opération traite les problématiques de 64 immeubles privés (955 logements) de Boulogne-Billancourt et Sèvres.

Par ailleurs, l'OHQ2 concerne 83 immeubles (1 073 logements) sur les territoires de Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville d'Avray. Son animation est assurée depuis le 15 mai 2012 par le Pact Paris Hauts de Seine.

Objectifs et moyens d'action

- Poursuivre les Opérations Habitat Qualité avec leurs aides spécifiques
- Améliorer la qualité bâtie des immeubles anciens
- Inciter la production de logements à loyer maîtrisé en renforçant les aides aux propriétaires bailleurs des adresses de l'Opération Habitat Qualité
- Favoriser la remise en location de logements vacants
- Favoriser l'adaptation des logements et immeubles au handicap et au grand âge
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques du parc de logements en instaurant des aides communautaires spécifiques à l'isolation de toiture et en participant au programme « Habiter Mieux » de l'Anah
- Soutenir les copropriétés en difficulté via un accompagnement et des aides renforcés
- Mobiliser les initiatives et actions des autres partenaires

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote et coordonne les deux OHQ • Subventionne les améliorations et/ou adaptations • Missionne des opérateurs pour les opérations programmées • Attribue les subventions communautaires destinées à l'adaptation des logements au grand âge et au handicap
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Aide et informe les propriétaires dans la réalisation de travaux
Les Villes	<ul style="list-style-type: none"> • Communiquent et informent sur les missions et aides mises en place par la communauté d'agglomération • Mettent en œuvre les procédures de police générale • Participent à la stratégie de redressement des immeubles relevant des OHQ • Exercent les procédures coercitives et éventuellement leur faculté de substitution
L'Etat	<ul style="list-style-type: none"> • Intervient en matière de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme • Assure le pilotage des Plans de Sauvegarde
L'Anah	<ul style="list-style-type: none"> • Finance une partie des travaux d'amélioration en fonction des ressources ou en contrepartie d'un conventionnement • Cofinance l'ingénierie des OHQ • Met en œuvre le programme « Habiter Mieux »
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none"> • Subventionne l'amélioration de l'habitat privé
L'ADIL	<ul style="list-style-type: none"> • Apporte son expertise en soutien des propriétaires ou locataires en difficulté
Le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none"> • Subventionne les copropriétés labellisées

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

- € Etudes
- € Ingénierie habitat privé
- € Subventions habitat privé



Indicateurs de suivi

- Nombre de logements améliorés dans le cadre des OHQ
- Montant des travaux réalisés dont ceux ayant eu pour objet les économies d'énergie
- Nombre et montant des subventions accordés pour l'amélioration ou l'adaptation d'un logement
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre de sorties de vacance
- Nombre d'immeubles ayant réalisé des travaux d'amélioration dans leurs parties communes
- Nombre de propriétaires occupants ayant bénéficié des aides du programme « Habiter Mieux »

Outils

- Opérations Habitat Qualité et ses aides spécifiques
- Programme Habiter Mieux
- Subvention GPSO pour l'isolation des toitures

L'Opération Habitat Qualité porte des objectifs ambitieux

Grand Paris Seine Ouest a signé avec le Conseil Général des Hauts-de-Seine, délégataire des aides de l'Anah, 3 conventions fixant des objectifs chiffrés en termes d'amélioration de l'habitat privé dégradé dans le cadre des opérations programmées (2 PIG et 1 OPAH Copropriété).

Sur l'ensemble du territoire communautaire, les objectifs globaux sont les suivants :

- **Réhabiliter les parties communes de 85 immeubles**
- **Rénover les parties privatives de 365 logements**
- **Sortir de l'indignité 123 logements**
- **Faire bénéficier 33 logements des aides Habiter Mieux (Lutte contre la précarité énergétique).**
- **Remettre 61 logements vacants sur le marché**
- **Produire 105 logements à loyer maîtrisé**

RECAPITULATIF DU PROJET DE DISPOSITIF FINANCIER COMMUNAUTAIRE EN FAVEUR DE L'HABITAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ENERGIE

AIDES INDIVIDUELLES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnable	Conditions
PO aux ressources très modestes	20%	30 000 € pour PC et PP confondues, portés à 50 000 € pour les copropriétés labellisées* et les travaux de sortie d'indignité (avec ou sans arrêté)	Sous condition de ressource pour travaux parties communes et parties privatives
PO aux ressources modestes	20%		
PO aux ressources intermédiaires	15%		
PO aux ressources supérieures	10%		
Propriétaire bailleur	30%		
Loyer intermédiaire, conventionné social et très social	+ création d'une prime pour réduction de loyer : 100 €/m ² si LCS ou LCTS en cas de travaux lourds		Si conventionnement avec l'Anah, pour travaux en parties communes et privatives
AIDES AUX TRAVAUX PRIORITAIRES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires Copropriétés dégradées	5%	Plafonnement possible sur proposition de l'opérateur à la commission d'attribution des aides	Copropriétés labellisées* ou travaux de sortie d'indignité (avec ou sans arrêté : grille d'insalubrité Anah)
Syndicat de copropriétaires, PBU et maisons individuelles Travaux de structures et réfection des réseaux	5%		Tous travaux permettant la prévention ou la résolution de désordres structurels Tous travaux portant sur la réfection ou la création de réseaux électriques, de gaz ou hydrauliques (alimentation en eau, EU, EV, EP, collecteurs)
Syndicat de copropriétaires, PBU et maisons individuelles Etudes préalables	40%		Plafond de subvention : 5 000 € par adresse
<i>*Immeubles en Plan de sauvegarde, OPAH copropriétés ou labellisés par la CLAH dans le cadre d'un PIG.</i>			
AIDES A L'ISOLATION DES TOITURES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Syndicat de copropriétaires et PBU Réfection de toiture	5%	300 €/m ²	Tous travaux portant sur les toitures comprenant une isolation totale avec isolant / R >= 5 (4 pour les toits terrasses)
Bonus performance de l'isolant	15%	350 €/m ²	Tout type d'isolant R >= 6 (4,5 pour les toits terrasses)
Bonus matériaux sains	20%	400 €/m ²	Utilisation de matériaux sains
AIDES A LA GESTION DES COPROPRIETES			
Catégorie	Aide forfaitaire	Plafond d'aide	Conditions
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits dans le PIG	100 €/logement	2 000 €/copropriété	Signature d'une convention avec GPSO : engagement à mener les procédures de recouvrement nécessaires et à réaliser des travaux le cas échéant
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits en OPAH copropriétés ou labellisés	150 €/logement	3 000 €/copropriété	
Syndicat de copropriétaires Immeubles inscrits en Plan de Sauvegarde	180 €/logement	3 000 €/copropriété	
AIDE AUX HOTELS MEUBLES			
Catégorie	Taux d'aide	Plafond de travaux subventionnables	Conditions
Gérant d'hôtel meublé	5%	/	Si conventionnement avec l'Anah



Améliorer et gérer le parc de logements existants



Accompagner les grandes copropriétés du territoire dans leurs projets de travaux, notamment en matière d'amélioration de la performance énergétique

Constats

Les ensembles immobiliers construits entre 1949 et 1974 se caractérisent par l'importance de leur taille : la majorité des logements en copropriété construits à cette époque appartiennent à des ensembles de plus de 50 appartements. Aujourd'hui ces immeubles atteignent un âge où les premiers travaux lourds sont nécessaires (ravalements, remplacements des ascenseurs, vérifications d'étanchéité, remplacements de systèmes de chaufferie collective, etc.).

Les études préopérationnelles effectuées sur le parc privé montrent que :

- lorsque ces copropriétés atteignent un certain volume de logements, elles peuvent connaître un phénomène de renouvellement important des habitants, souvent remplacés par des ménages plus modestes qui peuvent exprimer des difficultés face à la réalisation des travaux nécessaires et au paiement des charges courantes.
- le niveau des charges de chauffage est fréquemment élevé dans ce type de construction, où les systèmes de chauffages collectifs déperditifs et la mauvaise qualité d'isolation des bâtiments se conjuguent, pouvant être à l'origine de situations de précarité énergétique pour les habitants.

La Communauté d'agglomération compte 177 copropriétés de plus de 100 logements sur son territoire, représentant 37 120 logements, soit 23% des logements du territoire. Afin de les accompagner au mieux dans leur projet de travaux, un dispositif spécifique pourrait permettre de mieux prendre en compte leur besoin en termes d'accompagnement. En effet, la taille de ces copropriétés nécessite un suivi-animation renforcé notamment en amont du vote des travaux en assemblée générale.

Objectifs et moyens d'action

- Accompagner sur le territoire les grandes copropriétés de 100 logements et plus dans leurs projets de travaux en organisant un suivi-animation renforcé notamment en amont du vote des travaux :
 - Information sur les aides financières existantes auprès des copropriétaires,
 - Tenue de permanences spécifiques
 - Montage des dossiers de demandes de subventions pour le compte des copropriétaires

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Assure la maîtrise d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des grandes copropriétés
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'organisation de l'accompagnement• Peuvent octroyer des subventions complémentaires aux copropriétaires
L'Anah	<ul style="list-style-type: none">• Octroie des aides spécifiques aux travaux d'amélioration énergétiques dans le cadre du programme « Habiter mieux »
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Accorde des aides sous conditions
Grand Paris Seine Ouest Energie	<ul style="list-style-type: none">• Apporte des conseils sur les travaux d'amélioration énergétiques et les financements qui les accompagnent

Indicateurs de suivi

- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de logements améliorés
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une subvention de l'Anah et/ou du Conseil Général

Outils

→ Dispositif d'accompagnement dédié aux grandes copropriétés de plus de 100 logements



Améliorer et gérer le parc de logements existants



S'assurer du bon niveau de confort du parc social

Constats

L'agglomération compte 28 112 logements sociaux (SRU 2012), soit 19,73% du parc des résidences principales. Le parc social est globalement en bon état de confort. Il est plus récent que le parc de logements privés du territoire, avec 43% du parc social construit après 1975. Néanmoins, certains segments montrent des signes de vieillissement qui sont d'autant plus marqués que les ressources des locataires et nouveaux entrants sont faibles.

Le développement de l'offre sociale nouvelle va être très important dans les années à venir, avec un objectif de 25 % de logements sociaux dans la production neuve. Ces constructions nouvelles doivent s'accompagner d'une véritable action sur le parc social existant ancien, afin de prévenir tout phénomène de dégradation. Les ensembles existants qui le nécessitent doivent être réhabilités, afin de réduire au maximum les phénomènes de décrochage entre segments anciens et neufs. Ces réhabilitations doivent être l'occasion d'introduire une exigence en matière d'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques des bâtiments.

Objectifs et moyens d'action

- Suivre les opérations de réhabilitation et accompagner financièrement certaines d'entre elles en lien avec les Villes
 - Afin de maintenir le bon niveau de confort du parc
 - Pour proroger les durées de réservation de certains patrimoines
- Achever le projet ANRU dans le quartier du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt, dans le cadre de la ZAC Seguin Rives de Seine

Outils

→ Suivi des opérations de réhabilitation

Pilotes et partenaires

Qui

Fait Quoi

La Communauté d'agglomération

- Définit ses modalités d'intervention financières
- Programme, avec les Villes et les bailleurs, les segments du parc social pouvant bénéficier prioritairement de réhabilitations
- Attribue l'aide aux personnes âgées et handicapées (maintien à domicile)

Les Villes

- Participent à l'identification des patrimoines qui nécessitent une réhabilitation

Les bailleurs sociaux

- Mettent en œuvre les projets d'amélioration de leur parc

L'Etat

- Met en œuvre en partenariat avec la Caisse des dépôts l'éco-prêt logement social pour l'amélioration de la performance énergétique des logements classés D, E, F et G
- Suit les Conventions d'Utilité Sociale et les Plans Stratégiques de Patrimoine en liaison avec les bailleurs sociaux

Le Conseil Général

- Finance la réhabilitation du parc social

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre et montant des subventions accordées
- Nombre d'éco-prêts logement social accordés

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



Les différentes aides mobilisables par les bailleurs sociaux

Prêt à l'amélioration de l'habitat

Régi par les dispositions de la circulaire n° 2004-52 du 17 septembre 2004, ce prêt de la CDC finance des opérations de réhabilitation du parc HLM. Les logements doivent être conventionnés à l'APL.

L'éco-prêt logement social pour les réhabilitations énergétiques

L'éco-prêt logement social est un dispositif issu du Grenelle de l'environnement permettant la rénovation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Une enveloppe de prêt a été mise en place par la CDC à cet effet.

Pour bénéficier du prêt, l'organisme emprunteur doit s'engager sur un programme de rénovation comportant au minimum 30% de logements de classe énergétique E, F ou G.

Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties

Il est accordé sur la cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties des bailleurs sociaux un dégrèvement égal au quart des dépenses payées engagées dans des travaux d'économie d'énergie (Article 1391 E du code général des impôts).

Installer la gouvernance du PLH

Constats

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat globale et efficiente nécessite une imbrication optimale des compétences des différents acteurs. L'élaboration du PLH a mis l'accent sur le besoin de concertation entre les Villes et l'agglomération, et avec les différents partenaires.

Des groupes de travail créés pour ce PLH devront être pérennisés pour s'assurer de la mise en œuvre de la politique de l'habitat :

- **Comité de suivi**, qui associe la Communauté d'agglomération et les Villes, dans une configuration élus et techniciens, afin de définir et préparer les orientations stratégiques de la politique de l'habitat validées en Bureau des Maires
- **Groupes de travail thématiques** : pendant l'élaboration du PLH, des groupes de travail sur les personnes âgées, les jeunes, les actifs du territoire ont été organisés.

Objectifs et moyens d'action

- Faire fonctionner les instances de pilotage du PLH mises en place lors de son élaboration : comité de suivi, groupes de travail thématiques ...
- Installer des groupes de travail relatifs aux actions fléchées
- Réunir si nécessaire le comité de pilotage du PLH
- Participer à la définition des stratégies et documents de planification aux différentes échelles (PLU, SCoT...)

Outils

→ Programme de travail à définir annuellement

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Fait fonctionner les instances de suivi du PLH• Installe les groupes de travail relatifs aux actions fléchées• Participe à la définition des stratégies et documents de planification aux différentes échelles (mises en compatibilité)
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent aux instances de suivi et aux groupes de travail du PLH• Associent la Communauté d'agglomération à l'élaboration des documents de planification
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
Action Logement	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques
L'AORIF	<ul style="list-style-type: none">• Participe aux groupes de travail du PLH en fonction des thématiques

Indicateurs de suivi

- Comités de suivi du PLH, bilans et propositions
- Groupes de travail relatifs aux actions fléchées, propositions
- Bilan de la concertation avec les Villes par l'intermédiaire de l'observatoire du logement et de l'habitat

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication



Consolider l'observatoire de l'habitat

Constats

L'agglomération doit pouvoir disposer, dans la durée du PLH, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse, précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est prévu par la loi (article L302.1 du code de la construction et de l'habitation). Il est indispensable à l'effectivité de la politique et à sa réactivité aux évolutions des contextes.

Le diagnostic du PLH et l'observatoire de l'habitat qui existe déjà à GPSO ont permis le recueil et la mise à jour d'un ensemble de données statistiques. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année, dans l'objectif de détecter les principales évolutions sur le fonctionnement du marché du logement. Il sera également fondamental de rendre l'outil prospectif, avec le pilotage et l'analyse du tableau de bord des réalisations.

Objectifs et moyens d'action

- Renforcer la dimension technique et les champs d'observation
- Renforcer la dimension partenariale et les outils à disposition des communes

€ Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Anime l'observatoire de l'habitat et réalise le bilan annuel du PLH
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'élaboration de l'observatoire• Font remonter annuellement à l'agglomération les données utiles à l'observatoire
L'Etat, le Conseil Général et le Conseil Régional	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'observatoire
Le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement	<ul style="list-style-type: none">• Evalue et se prononce sur le bilan du PLH à mi-parcours
Les bailleurs sociaux, les collecteurs	<ul style="list-style-type: none">• Participent à l'observatoire
L'ADIL 92	<ul style="list-style-type: none">• Informe et aide les habitants sur les questions de logement• Participe à l'observatoire

Indicateurs de suivi

- Toutes les données de l'observatoire
- Bilans annuels et bilan triennal du PLH

Outils

→ Observatoire de l'habitat



Coordonner, animer et communiquer sur la politique de l'habitat

Constats

La politique de l'habitat est une politique globale qui fait intervenir différents acteurs. L'articulation entre ces différents partenaires est parfois complexe à mettre en œuvre mais est nécessaire pour rendre plus efficaces et plus lisibles les actions menées par chacun.

Objectifs et moyens d'action

- Diffusion de l'information des actions de GPSO (plaquettes, forums, site internet...)
- Faire connaître les dispositifs mis en place par les autres partenaires des politiques de l'habitat (Conseil général et programme "Habiter mieux" ou aide pour le maintien à domicile, Etat...)
- Dialoguer avec les différentes associations agissant dans le champ du logement (logement intergénérationnel...)
- Etre le facilitateur pour tous les sujets qui nécessitent une coordination inter-acteurs
- Proposer une communication grand public des dispositifs mis en place notamment via le site internet de GPSO
- Créer un guide pratique qui explique les différentes possibilités de logement pour tous les publics

Outils

→ Equipe de GPSO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait Quoi
La Communauté d'agglomération	<ul style="list-style-type: none">• Recense et relaye les actions des différents partenaires• Coordonne les sujets qui nécessitent un partenariat inter-acteurs• Installe les groupes de travail relatifs aux actions fléchées• Propose une communication grand public des dispositifs (alimentation et actualisation du site internet)• Crée un guide pratique qui explique les différentes possibilités de logement pour tous les publics
Les Villes	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place• Participent aux groupes de travail relatifs aux actions fléchées
Le Conseil général	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
Le Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
L'Etat	<ul style="list-style-type: none">• Informe l'agglomération des aides et actions mises en place
L'ADIL 92	<ul style="list-style-type: none">• Informe et aide les habitants sur toutes les questions relatives au logement

Indicateurs de suivi

- Nombre de groupes de travail relatifs aux actions fléchées



Ligne(s) du budget prévisionnel du PLH concernée(s) par l'action :
Observatoire et communication





**LES FICHES DE SYNTHÈSE DES
PRINCIPAUX ENJEUX PAR
COMMUNE ET ÉTAT ACTUELISE
DES PROGRAMMATIONS**





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

114 099 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,60%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,04 personnes par ménage (INSEE 2008)
22% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
21% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
43 064 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

56 710 résidences principales (SRU 2012)
+ 424 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
47% de T1-T2 (INSEE 2008)
26% de T4 et + (INSEE 2008)
13,68% de logements sociaux (SRU 2012)
41% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un CHRS, un centre d'hébergement d'urgence, une maison-relais, trois résidences sociales, 3 résidences jeunes travailleurs, 4 foyers travailleurs migrants, 1 résidence étudiante, 6 résidences personnes âgées et 3 foyers pour personnes handicapées

Parc privé :

45 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en avril 2004, en cours de révision

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer aux efforts de production de logements autour des gares du Grand Paris

La Ville accueillera une gare du Grand Paris au niveau du Pont de Sèvres et constitue un secteur de développement stratégique de l'Ouest parisien. Dans ce contexte, la Ville poursuit un rythme de production ambitieux, en mobilisant le foncier encore disponible (Trapèze...) et en recherchant les opportunités foncières en diffus, à l'image de ce qui s'est fait au cours de la dernière décennie.

→ Augmenter la part du logement social

L'objectif triennal actuel de la Ville pour la période 2011-2013 est de produire 581 logements sociaux, soit 193 par an. Dans le recensement de ses projets, la Ville a déjà identifié 1 236 logements sociaux, soit 30% de l'ensemble de la production envisagée pendant la durée du PLH. L'objectif de rattrapage devrait donc être atteint et même dépassé. De plus, des logements sociaux seront également conventionnés dans le parc ancien, ce qui permettra d'augmenter plus vite la part du logement social, notamment dans un contexte où l'obligation est portée à 25% avec la nouvelle loi en faveur du logement social. A la fin du PLH en 2018, la ville devrait pouvoir atteindre environ 15% de logements sociaux, soit 1,5 points de mieux qu'aujourd'hui.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont particulièrement élevés à Boulogne-Billancourt, avec 26 €/mois/m² en moyenne à la relocation, les prix les plus élevés de GPSO avec Issy-les-Moulineaux. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, PLI notamment.

→ Achever le projet de rénovation urbaine sur le quartier du Pont de Sèvres

Si cet important projet de requalification urbaine n'induit pas une démolition reconstruction de logements, l'impact urbain et social est tout à fait essentiel.

→ Accompagner la transformation en résidences sociales des foyers obsolètes

La Ville compte encore 4 Foyers de Travailleurs Migrants non transformés en résidences sociales. Leur transformation est aujourd'hui nécessaire au regard de l'évolution des besoins et de l'obsolescence du bâti. C'est une des actions du PLH qui concerne en particulier Boulogne-Billancourt.



Echéance des projets

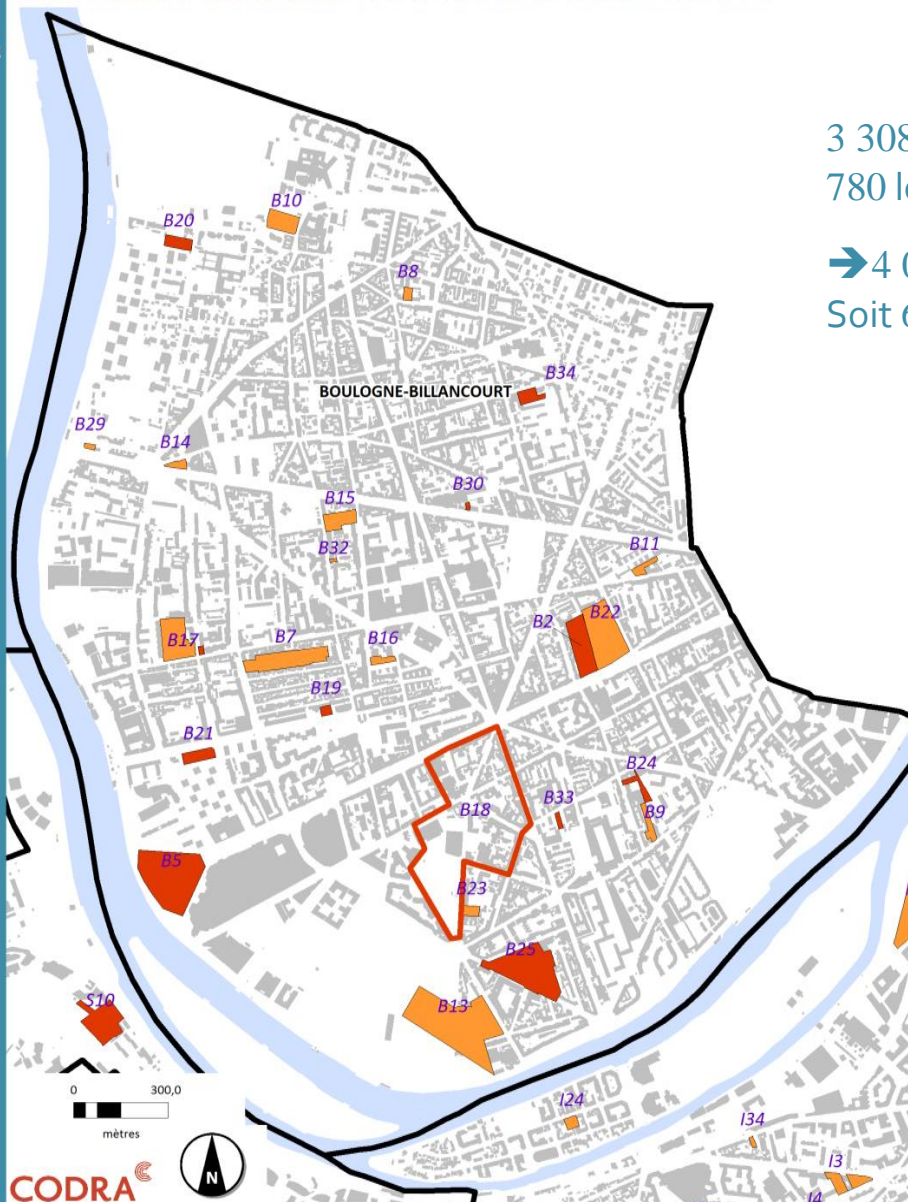
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À BOULOGNE-BILLANCOURT



3 308 logements identifiés
780 logements en diffus

→ 4 088 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 681 par an

Les projets recensés à Boulogne-Billancourt

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
B2	CTM	67		67			2ème période triennale
B3	186 rue Galliéni	103		103	66%	68	1ère période triennale
B5	Tête du Pont de Sèvres	300		300			2ème période triennale
B7	Hangars RATP	78		78	100%	78	1ère période triennale
B8	3 et 5 Rue Vauthier	63		63			1ère période triennale
B9	Terrain CAT (82-84 rue du Point du Jour)	95		95			1ère période triennale
B10	Hôpital A.Paré	30		30	100%	30	1ère période triennale
B11	38-40 rue Galliéni	54		54			1ère période triennale
B13	ZAC Seguin Rives de Seine	1 290		1 290	46%	591	1ère période triennale
B25	ZAC Seguin Rives de Seine	364		364	32%	117	2ème période triennale
B14	Secteur EPF Rhin Danube	45		45	30%	14	1ère période triennale
B15	Secteur EPF Chateaudun	150		150	30%	45	1ère période triennale
B16	Secteur EPF Aguesseau - Paul Bert	55		55	30%	17	1ère période triennale
B17	Secteur EPF : Galliéni-Bellevue	21		21	29%	6	2ème période triennale
B18	Marché de Billancourt - Glacières	90		90			2ème période triennale
B19	652 avenue du Maréchal Juin (Parcelle Vinet)	26		26	100%	26	2ème période triennale
B20	39 rue des abondances	58		58			2ème période triennale
B21	Gecina avenue du Maréchal Juin	90		90			2ème période triennale
B22	Thiers / Vaillant : CTM + terrain de sport	66		66			1ère période triennale
B23	42 rue de Meudon FTM	30		30	100%	30	1ère période triennale
B24	47 rue du Dôme FTM	120		120	100%	120	2ème période triennale
B29	26 avenue De Lattre de Tassigny	18		18			1re période triennale
B30	68 route de la Reine	12		12	100%	12	2ème période triennale
B32	83 rue de Billancourt	11		11	100%	11	1re période triennale
B33	89 rue du Dôme	32		32	100%	32	2ème période triennale
B34	67 rue du Château	40		40	100%	40	2ème période triennale
diffus	Constructions dans le diffus		780	780			en 6 ans
TOTAL		3 308	780	4 088	30,24%	1 236	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

18 831 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,10%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,26 personnes par ménage (INSEE 2008)
24% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
20% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
37 477 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

8 757 résidences principales (SRU 2012)
+ 91 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
29% de T1-T2 (INSEE 2008)
43% de T4 et + (INSEE 2008)
23,16% de logements sociaux (SRU 2012)
25% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Une résidence jeunes actifs, 3 foyers personnes handicapées
et 1 résidence personnes âgées

Parc privé :

4 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat
Qualité

PLU approuvé en 2012

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production de logements dans l'espace francilien

La ville de Chaville aménage actuellement sa dernière grande emprise foncière dans le cadre de la ZAC du Centre-ville. Le rythme de production récent a été de 91 logements par an (moyenne Sitadel 2000-2009) et cela s'inscrit dans la poursuite de son effort dans des conditions opérationnelles désormais plus contraintes. Au moment de l'élaboration du PLH, la ville est capable d'identifier 544 logements neufs sur 6 ans.

→ Développer le parc de logements locatifs sociaux

La Ville de Chaville compte 23,16% de logements sociaux selon le dernier décompte SRU. Dans son PLU, adopté en 2012, la Ville prévoit de maintenir ce taux entre 23% et 25%. Pour atteindre cet objectif, le règlement impose de réserver au moins 25% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 40 logements ou de plus de 3 200 m² de surface de plancher.

Durant la période du PLH 2013-2018, la Ville a identifié 544 logements neufs, dont 256 logements sociaux, soit près de la moitié des projets. Cela devrait permettre d'augmenter d'environ 1,5 point la part du logement social, qui pourrait atteindre 24% à la fin du PLH et ainsi se rapprocher du nouveau seuil de 25%.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Afin de fluidifier le parcours résidentiel de ses habitants, la ville de Chaville a initié un programme d'accession maîtrisée à la propriété et souhaite compléter l'offre de son territoire en proposant des logements intermédiaires.

→ Renforcer la diversité du parc de logements pour favoriser les parcours résidentiels

La Ville compte aujourd'hui une part relativement faible de petits logements, avec 29% de T1-T2 contre 39% à l'échelle de GPSO. La prédominance de grands logements rend difficile l'accès au logement des petits ménages modestes, jeunes primo-accédant notamment ou personnes âgées. Pour générer la mixité des âges et des profils socio-économiques, le règlement du nouveau PLU prévoit, dans les zones urbaines, de réserver au moins 33% de la surface de plancher à des logements de une ou deux pièces dans les opérations de plus de 40 logements ou de plus de 1 600 m².



Echéance des projets

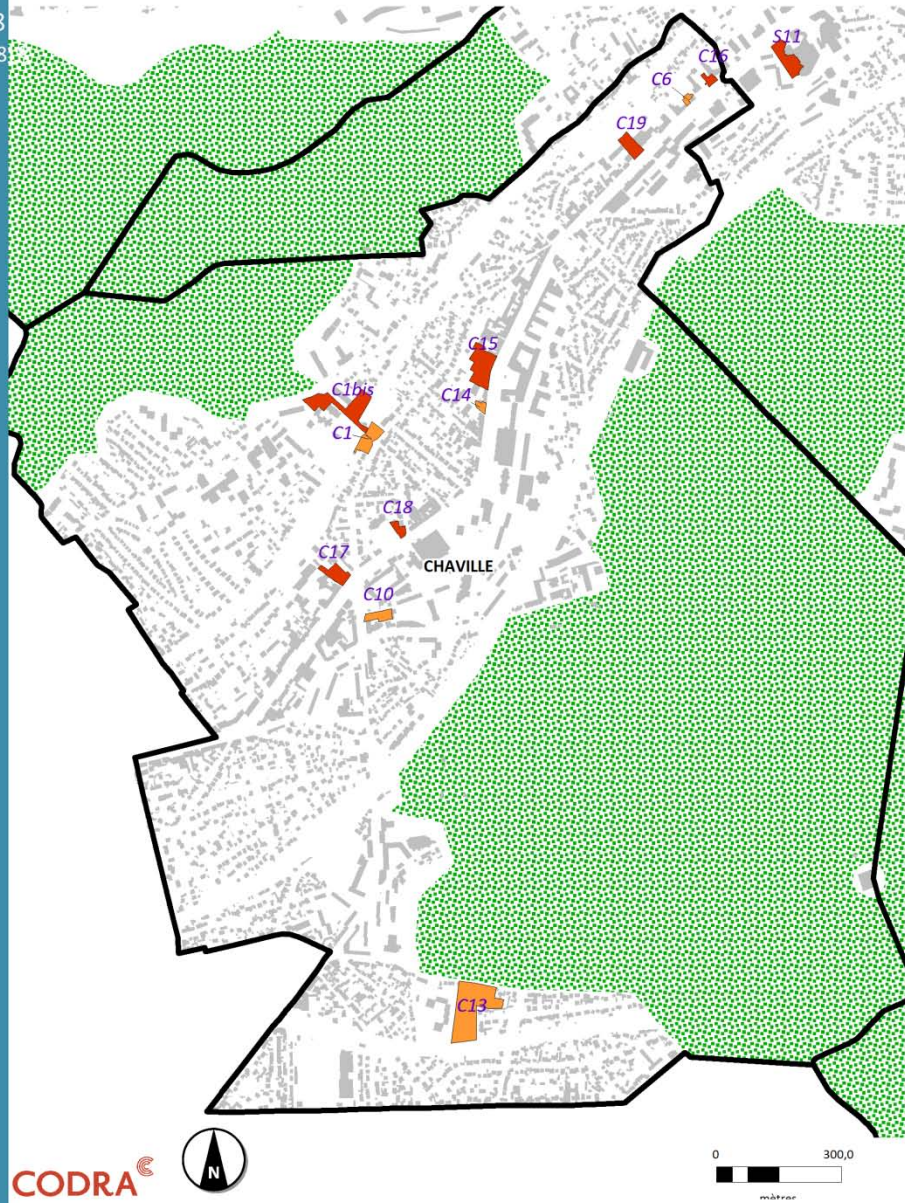
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À CHAVILLE



529 logements identifiés
15 logements en diffus

➔ 544 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 91 par an

Les projets recensés à Chaville

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
C1	OAP Gare Rive droite (EPF)	41		41	100%	41	1ère période triennale
C1	OAP Gare Rive droite (EPF)	93		93	25%	23	2ème période triennale
C6	Foyer-logements 120 avenue R.Salengro	61		61	100%	61	1ère période triennale
C10	ZAC ilot Anatole France	44		44	100%	44	1ère période triennale
C13	Site Maneyrol	66		66	25%	17	1ère période triennale
C14	1014-1020 av. Roger Salengro	40		40	100%	40	1ère période triennale
C15	OAP Atrium	40		40	25%	10	2ème période triennale
C16	OAP Entrée de Ville	10		10			2ème période triennale
C17	Angle 1 586 av. R.Salengro et 1/3 av. de la Résistance	74		74	27%	20	2ème période triennale
C18	Angle 1410 av. R. Salengro et av. Curie	22		22			2ème période triennale
C19	274-300 avenue Roger Salengro	38		38			2ème période triennale
	diffus		15	15			en 6 ans
TOTAL		529	15	544	47,01%	256	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

64 848 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
2,07%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,16 personnes par ménage (INSEE 2008)
23% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
16% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
34 812 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

29 886 résidences principales (SRU 2012)
+ 425 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
43% de T1-T2 (INSEE 2008)
28% de T4 et + (INSEE 2008)
24,13% de logements sociaux (SRU 2012)
35% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre d'hébergement d'urgence, un centre de stabilisation,
4 résidences sociales, deux foyers jeunes travailleurs, 2 foyers
de travailleurs migrants, 4 résidences personnes âgées

Parc privé :

37 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2005

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Favoriser les opérations de renouvellement urbain autour des gares et contribuer à l'effort de production de l'espace francilien

Issy-les-Moulineaux comptera deux gares du Grand Paris Express (Fort d'Issy-Vanves-Clamart et Issy RER). Le secteur de la Gare Issy RER a un potentiel de renouvellement important, avec plus de 1 000 logements potentiels. Certains projets sont déjà engagés, notamment en collaboration avec l'EPF 92 et la Société du Grand Paris (SGP).

→ Développer le parc locatif social

La Ville compte 24,13% de logements sociaux (SRU 2012). Dans les projets déjà identifiés, la Ville prévoit la réalisation de 973 logements locatifs sociaux, ce qui représente environ 27% des projets. En plus de la construction de logements sociaux neufs, des logements sociaux continueront d'être conventionnés dans le parc ancien, notamment dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité. Ces agréments permettront ainsi d'augmenter la part du logement social et de se rapprocher du nouveaux taux de 25% minimum.

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont particulièrement élevés à Issy-les-Moulineaux, avec 26/m²/mois en moyenne à la relocation, les prix les plus élevés de GPSO avec Boulogne-Billancourt. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, PLI notamment. La Ville a initié des programmes dédiés à la primo-accession et souhaite pouvoir maintenir cet objectif même s'il est difficile à mettre en œuvre.

→ Accompagner l'évolution en résidence sociale des foyers de travailleurs migrants

La Ville compte encore deux foyers de travailleurs migrants non transformés en résidence sociale. Leur transformation sera nécessaire au regard de l'évolution des besoins. Elle partage cette problématique spécifique avec les villes de Boulogne-Billancourt, Sèvres et Meudon.



Echéance des projets

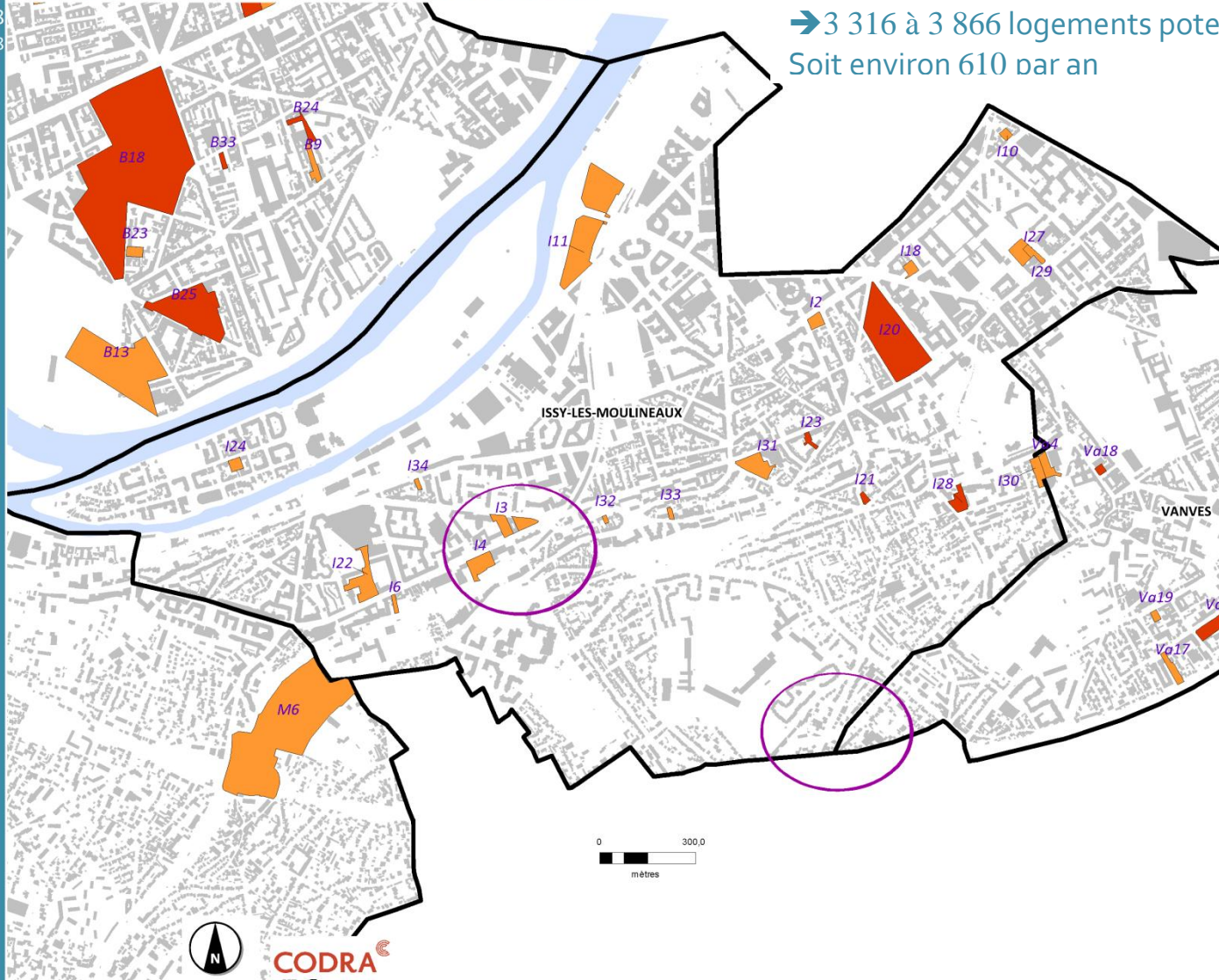
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À ISSY-LES-MOULINEAUX



3 016 logements identifiés
300 à 600 logements en diffus
250 logements potentiels supplémentaires autour de la gare Issy – RER du Grand Paris Express

→ 3 316 à 3 866 logements potentiels territorialisés
Soit environ 610 par an

Les projets recensés à Issy-les-Moulineaux

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
I2	Diderot Eboué Marceau (EPF)	70		70	30%	21	1ère période triennale
I3	Briand - 118 avenue de Verdun (EPF)	170		170	25%	43	1ère période triennale
I4	99 bis - 105 bis avenue de Verdun (EPF)	140		140	25%	35	1ère période triennale
I6	131 rue de Verdun (Ancienne maison relais)	95		95	100%	95	1ère période triennale
I10	Foyer Adoma Rue Guynemer	123		123	100%	123	1ère période triennale
I11	Pont d'Issy	170		170	25%	43	1ère période triennale
gare	Périmètre d'études Gare du Grand Paris Issy RER	1 000		1 000	35%	350	2ème période triennale
gare	marge de manœuvre autour de la gare		250	250	35%	88	2ème période triennale
diffus	Diffus		300 à 600	300 à 600			en 6 ans
I20	CNET	700		700	25%	175	2ème période triennale
I23	Ambassade de Chine	40		40			2ème période triennale
I27	Déplacement de la morgue	30		30			1ère période triennale
I28	15 rue Jules Guesdes (Gymnase)	30		30			2ème période triennale
I29	2eme tranche de l'hopital C. Celton	200		200			1ère période triennale
I31	Telles de la poterie	50		50			1ère période triennale
I21	ZAC Multisites Centre Ville	20		20			2ème période triennale
I32	20 Pasteur	8		8			1ère période triennale
I33	7 Henri Tariel	11		11			1ère période triennale
I34	247 Jean-Jacques Rousseau	28		28			1ère période triennale
I22	158 av. de Verdun (reconversion bureaux)	53		53			1ère période triennale
I18	ZAC Coentin Celton / îlot Mayer	39		39			1ère période triennale
I24	Avenue du Bas Meudon	25		25			1ère période triennale
I30	Projet Rosier Rouge	14		14			1ère période triennale
TOTAL		3 016	300 à 850	3 316 à 3 866	environ 27%	973	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

45 578 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
0,25%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
2,32 personnes par ménage (INSEE 2008)
25% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
22% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
39 126 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

19 877 résidences principales (SRU 2012)
+ 114 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
25% de T1-T2 (INSEE 2008)
43% de T4 et + (INSEE 2008)
26,77% de logements sociaux (SRU 2012)
24% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre de stabilisation, un CADA, un foyer jeunes travailleurs, un foyer de travailleurs migrants, 3 résidences sociales, 3 résidences personnes âgées, 3 résidences personnes handicapées

Parc privé :

17 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2010

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Favoriser la requalification urbaine pour produire de nouveaux logements

Meudon prévoit la construction de 1 320 logements pendant le PLH, soit environ 220 par an. Cela représente une forte augmentation du rythme de construction, puisque 114 logements par an ont été construits en moyenne sur les années 2000 (Sitadel). Ces opérations concernent notamment des secteurs en mutation dont la constructibilité a été augmentée ou autorisée dans le PLU de 2010 (Trivaux, ONERA, secteur RODIN).

→ Renforcer la mixité sociale à l'échelle des quartiers

Meudon compte 26,77% de logements sociaux selon le décompte SRU 2012. Elle est donc d'ores et déjà en conformité avec le nouveau seuil des 25% de logements sociaux.

La moitié des projets identifiés pendant la durée du PLH concernent l'éco-quartier Trivaux, situé dans un quartier de Meudon qui compte déjà nombre de logements sociaux (Meudon-la-Forêt, construit dans les années 1960). Cette opération proposera du logement en accession libre et maîtrisée et 20% de logement locatif social.

→ Favoriser l'évolution en résidence sociale des foyers de travailleurs migrants non encore transformés

La Ville compte encore un Foyer de Travailleurs Migrants non transformé en résidence sociale. Sa transformation sera nécessaire au regard de l'évolution des besoins.

→ Accompagner les grandes copropriétés dans leurs projets de travaux, notamment en matière d'amélioration des performances énergétiques.



Echéance des projets

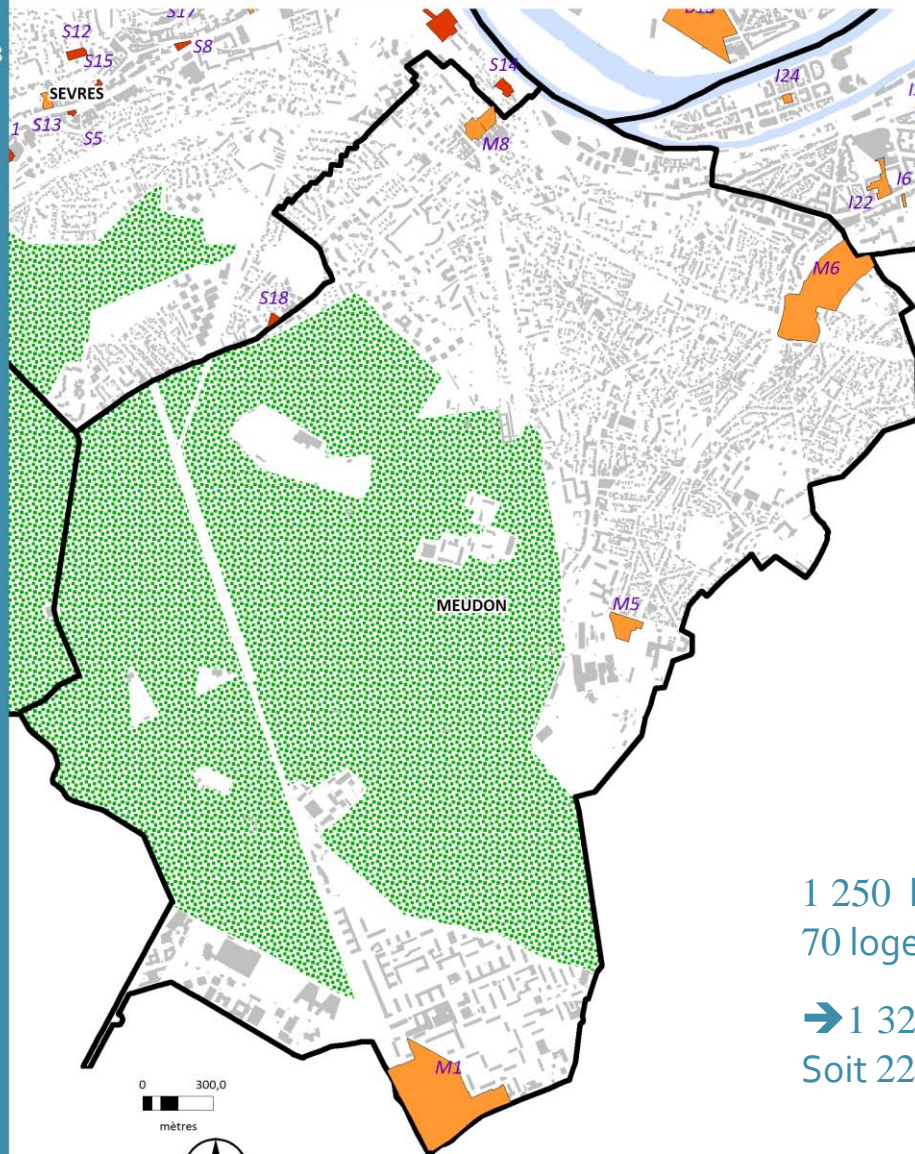
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

○ Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À MEUDON



1 250 logements identifiés

70 logements en diffus

➔ 1 320 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 220 par an

CODRA



Les projets recensés à Meudon

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
M1	Eco-quartier de la Pointe de Trivaux	600		600	20%	120	1ère période triennale
M5	Site de l'ONERA	150		150	25%	37	1ère période triennale
M6	Secteur Colline Rodin (EPF)	300		300	25%	75	1ère période triennale
M8	CNRS - 1 place Aristide Briand	200		200	10%	20	1ère période triennale
diffus	diffus		70	70	10%	7	en 6 ans
TOTAL		1 250	70	1 320	19,62%	259	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

23 307 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
 0,28%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
 2,42 personnes par ménage (INSEE 2008)
 27% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
 18% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
 43 842 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

9 578 résidences principales (SRU 2011)
 + 19 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
 27% de T1-T2 (INSEE 2008)
 4,5% de T4 et + (INSEE 2008)
24,03% de logements sociaux (SRU 2011)
23,51% de logements sociaux (SRU 2012, chiffre à confirmer)
 19% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Un centre d'hébergement d'urgence, une maison-relais, une résidence étudiante, un foyer de travailleurs migrants, 3 résidences personnes âgées

Parc privé :

19 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2007

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production dans la mesure de ses capacités urbaines

Sans opportunités foncières conséquentes, le développement de la ville se fera dans un processus de densification douce, avec une attention particulière aux transformations d'usage qui feront le renouvellement urbain. La Ville table sur une production de l'ordre de 350 logements pour les 6 années du PLH.

→ Maintenir la part du logement social

Le taux de logement social de Sèvres est de 24,03% selon le décompte SRU 2011 et de 23,51% selon le décompte SRU 2012 en cours de réexamen à la demande de la Ville pour ce qui concerne le nombre de résidences principales. Il est donc proche du nouveau seuil des 25% de la loi en faveur du logement social de janvier 2013.

A l'horizon du PLH, la Ville prévoit la réalisation de 87 logements sociaux, ce qui représente 25% des projets de construction neuve déjà identifiées. Cela devrait donc permettre de maintenir la part du logement social. Des conventionnements dans le parc ancien, qui seront favorisés notamment dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité, devraient permettre d'atteindre le nouveau seuil des 25% à l'horizon de ce PLH.

→ Améliorer le confort du parc privé

Certains immeubles du centre-ville présentent des problèmes de vétusté, et nécessitent une réhabilitation importante. L'action sur ce parc permettra de remettre sur le marché les logements qui sont devenus vacants. Cela permettra également de produire des logements à loyer maîtrisés en incitant les propriétaires à conventionner leur logement

→ Accompagner l'évolution en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants

Un foyer non conventionné se trouve sur le territoire de la ville, qui partage cette problématique avec Boulogne-Billancourt, Meudon et Issy-les-Moulineaux. Son intégration dans le parc social sera étudiée.



Echéance des projets

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

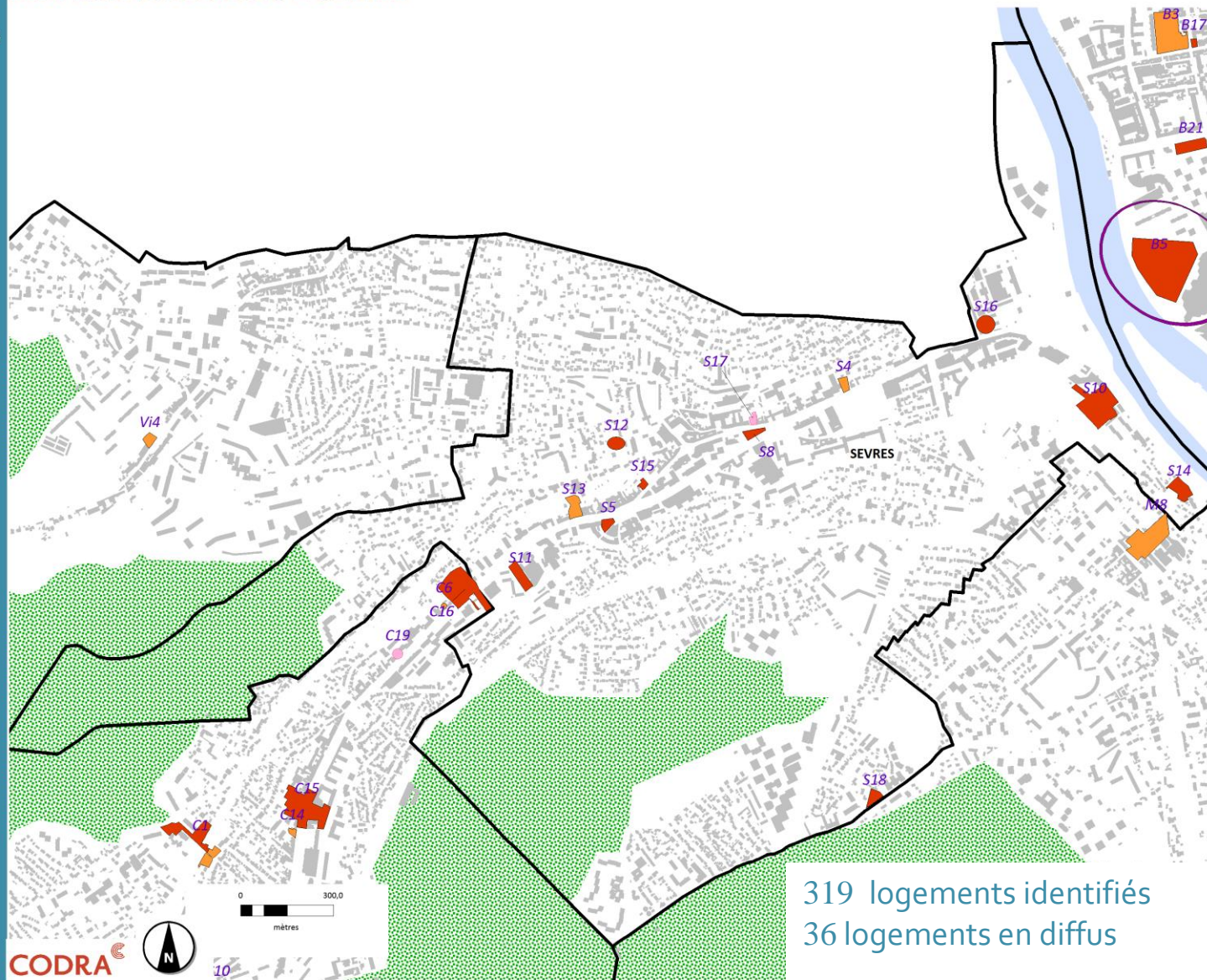
Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Mise à jour le
15 octobre 2012

LES PROJETS RECENSÉS À SEVRES



319 logements identifiés
36 logements en diffus

➔ 355 logements potentiels déjà territorialisés
Soit 59 par an

Les projets recensés à Sèvres

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
S4	1 rue Brancas	53		53			1ère période triennale
S5	119 Grande rue	10		10			2ème période triennale
S8	2 avenue de l'Europe	30		30	33%	10	2ème période triennale
S10	30 rue Troyon	30		30			2ème période triennale
S11	145 Grande rue	30		30			2ème période triennale
S12	15 rue Fréville le Vingt	potentialités à étudier					2ème période triennale
S13	144-150 Grande rue	30		30	100%	30	1ère période triennale
S14	46 rue Troyon (4 chemin des lacets)	67		67			2ème période triennale
S15	116 grande rue	30		30	50%	15	2ème période triennale
S16	Cité de la Céramique, 2 Bâtiments	20		20	100%	20	2ème période triennale
S17	66-68-70 Grande rue	7		7			
S18	8-10 pave des gardes	12		12	100%	12	2ème période triennale
diffus	Diffus		36	36			en 6 ans
TOTAL		319	36	355	24,51%	87	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population

26 845 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)
 0,45%/an de croissance de la population (INSEE 1999-2008)
 2,12 personnes par ménage (INSEE 2008)
 23% de moins de 20 ans (INSEE 2008)
 20% de plus de 60 ans (INSEE 2008)
 32 480 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

12 606 résidences principales (SRU 2012)
 + 39 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)
 4,0% de T1-T2 (INSEE 2008)
 29% de T4 et + (INSEE 2008)
23,66% de logements sociaux (SRU 2012)
 29% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

3 résidences personnes âgées, 1 foyer pour personnes handicapées, un foyer pour étudiants et jeunes travailleurs en construction

Parc privé :

19 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU approuvé en 2011

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Contribuer à l'effort de production

La ville de Vanves affiche une densité d'ores et déjà exemplaire dans l'espace francilien. Elle prévoit cependant, avec le PLU approuvé en juin 2011, la consolidation de son tissu urbain avec une production moyenne de l'ordre de 90 logements par an, ce qui représente plus du doublement du rythme de construction constaté sur les années précédentes. L'attractivité de la ville permettra aussi de dégager d'autres opportunités non identifiées à ce jour, le renouvellement du tissu urbain étant réalisé dans le diffus. La gare du métro du Grand Paris « Fort d'Issy-Vanves-Clamart » permettra d'améliorer la desserte des quartiers sud de la ville et notamment celle de la pointe sud-ouest de Ville. Une veille foncière particulière sur ce dernier secteur sera à mettre en place, pour éviter une hausse démesurée des prix immobiliers.

→ Maintenir la part du logement social

Le taux de logement social de Vanves est de 23,66% selon le décompte SRU 2012. Il est donc proche du nouveau seuil des 25% de la loi en faveur du logement social de janvier 2013. A l'horizon du PLH, la Ville prévoit la réalisation de 145 logements sociaux, ce qui représente 28% des projets de construction neuve déjà identifiées. Cela devrait donc permettre d'augmenter la part du logement social. La production de logement social est d'ailleurs favorisée avec le PLU, qui impose 25% minimum de logements aidés pour toute opération de logements de plus de 1 500 m² de surface de plancher dans la zone UAb (qui correspond aux axes structurants et aux pôles de centralité).

→ Développer le parc de logements intermédiaires

Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé sont élevés à Vanves, avec 24,6 € en moyenne à la relocation. Pour favoriser le logement des ménages aux revenus intermédiaires, il est particulièrement important d'y développer des produits intermédiaires, notamment pour les primo-accédants.



Echéance des projets

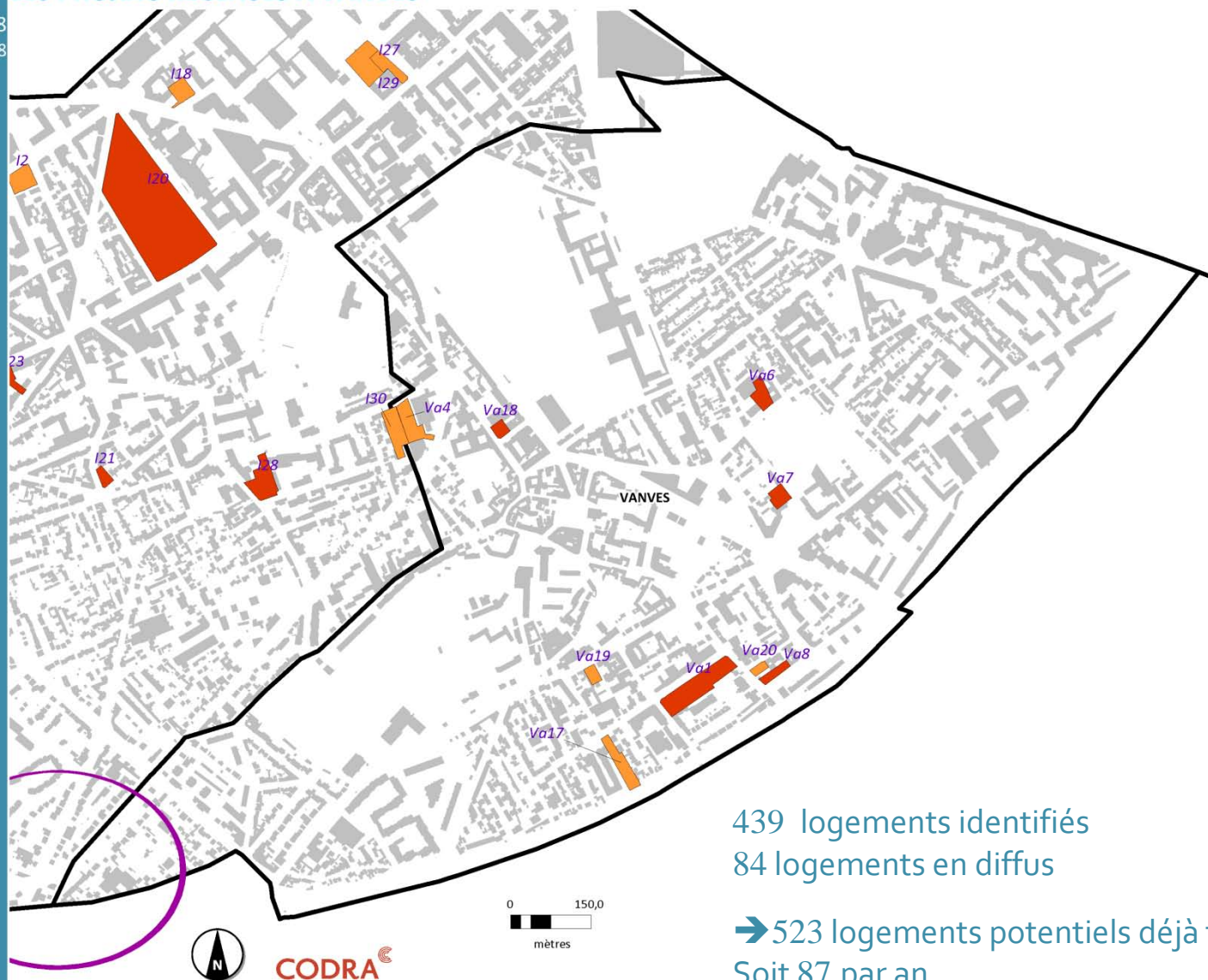
- 1er triennal PLH 2013-2018
- 2ème triennal PLH 2013-2018

Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



LES PROJETS RECENSÉS À VANVES



Les projets recensés à Vanves

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
Va4	16-18 av. Gal de Gaulle Foyer pour étudiants, jeunes travailleurs, malades et familles de	112		112	100%	112	1ère période triennale
Va6	39 rue Sadi Carnot	50		50			2ème période triennale
Va7	28 rue René Sahors	30		30	25%	8	2ème période triennale
Va8	25 rue R. Coche (angle av.V. Basch)	8		8			2ème période triennale
Va1	rue A. Briand / R. Coche et Diderot	100		100	25%	25	2ème période triennale
Va18	angle rue d'Issy/rue Pruvôt	30		30			2ème période triennale
Va19	16 rue Raymond Marcheron	29		29			1ère période triennale
Va20	21 rue René Coche	17		17			1ère période triennale
Va17	19 rue Aristide Briand	63		63			1ère période triennale
diffus	Diffus		84	84			en 6 ans
TOTAL		439	84	523	27,63%	145	





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Population*

10 902 habitants (population totale en vigueur au 1^{er} janvier 2012)

Baisse de 0,53%/an de la population (INSEE 1999-2008)

2,38 personnes par ménage (INSEE 2008)

27% de moins de 20 ans (INSEE 2008)

22% de plus de 60 ans (INSEE 2008)

61 477 € de revenu moyen par foyer fiscal (DGI 2009)

Logements

4 849 résidences principales (SRU 2012)

+ 22 logements par an entre 2000 et 2009 (Sitadel)

24% de T1-T2 (INSEE 2008)

4,8% de T4 et + (INSEE 2008)

10,50% de logements sociaux (SRU 2012)

35% de locataires du parc privé (INSEE 2008)

Résidences spécifiques

Une maison-relais, une résidence étudiante, une résidence sociale, une résidence personnes âgées existent déjà.

Présence également d'un parc social non conventionné géré par une association locale « ALVA »

Parc privé :

6 adresses suivies dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité

PLU en cours d'élaboration (arrêté en juin 2013)

Les enjeux du PLH pour la ville

→ Une contribution à l'effort de construction à la hauteur de son point mort

La rareté du foncier disponible et son prix élevé rendent tout projet de construction nouvelle très difficile à réaliser. Néanmoins, la préemption systématique de toute opportunité d'acquisition, le dialogue avec les propriétaires, la réhabilitation, la reconstruction, la requalification du bâti ancien, permettent la réalisation de projets innovants. Pendant les six années du PLH, la commune peut s'engager sur un rythme de production d'une trentaine de logements par an.

→ Augmenter la part du logement social pour se mettre en conformité avec la loi SRU

Ville d'Avray a déjà fourni des efforts significatifs pour développer son parc social ces dernières années. Le taux de logement social, qui n'était que de 2% il y a 10 ans, est passé à 8,46% en 2011 et à 10,50% en 2012. L'objectif triennal de la Ville pour la période 2008-2010 était de produire 100 logements sociaux en trois ans. Il a été atteint et même dépassé, avec 143 logements sociaux financés.

Pour la période 2011-2013, l'objectif est de produire 101 logements sociaux, soit 33 par an. Cet objectif sera plus difficilement atteignable, les opportunités se raréfiant.

La Ville fournira un effort particulier sur la production de logement social, en prévoyant une part de 30% de logement sociaux dans la production neuve et en recherchant des opportunités d'agréments dans le parc ancien. Cela sera d'autant plus nécessaire que le seuil minimal de logements sociaux est passé à 25% depuis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013.

Dans sa politique sociale du logement, la Ville est épaulée par l'association locale de l'ALVA (Association du Logement à Ville d'Avray), dont une partie du patrimoine immobilier est hors décompte SRU.

→ Rechercher les opportunités pour produire des logements, notamment sociaux

Le programme d'action foncière doit permettre de flécher des opportunités pour permettre la réalisation d'opérations de constructions de logements complémentaires. Le projet de PLU prévoit déjà 13 emplacements réservés pour la réalisation de logements dont au moins 50% devront être des logements locatifs sociaux. Il prévoit également une règle de diversité sociale dans toutes les zones urbaines résidentielles, avec un minimum de 30% de logements sociaux dans tout programme d'au moins 6 logements ou 400 m² de surface de plancher.

Ville d'Avray restera un cas spécifique dans l'espace intercommunal, dans un contexte urbain extrêmement contraint dans son développement.

*Ces chiffres, contestés par la Ville, sont en cours de révision par l'INSEE



Echéance des projets

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

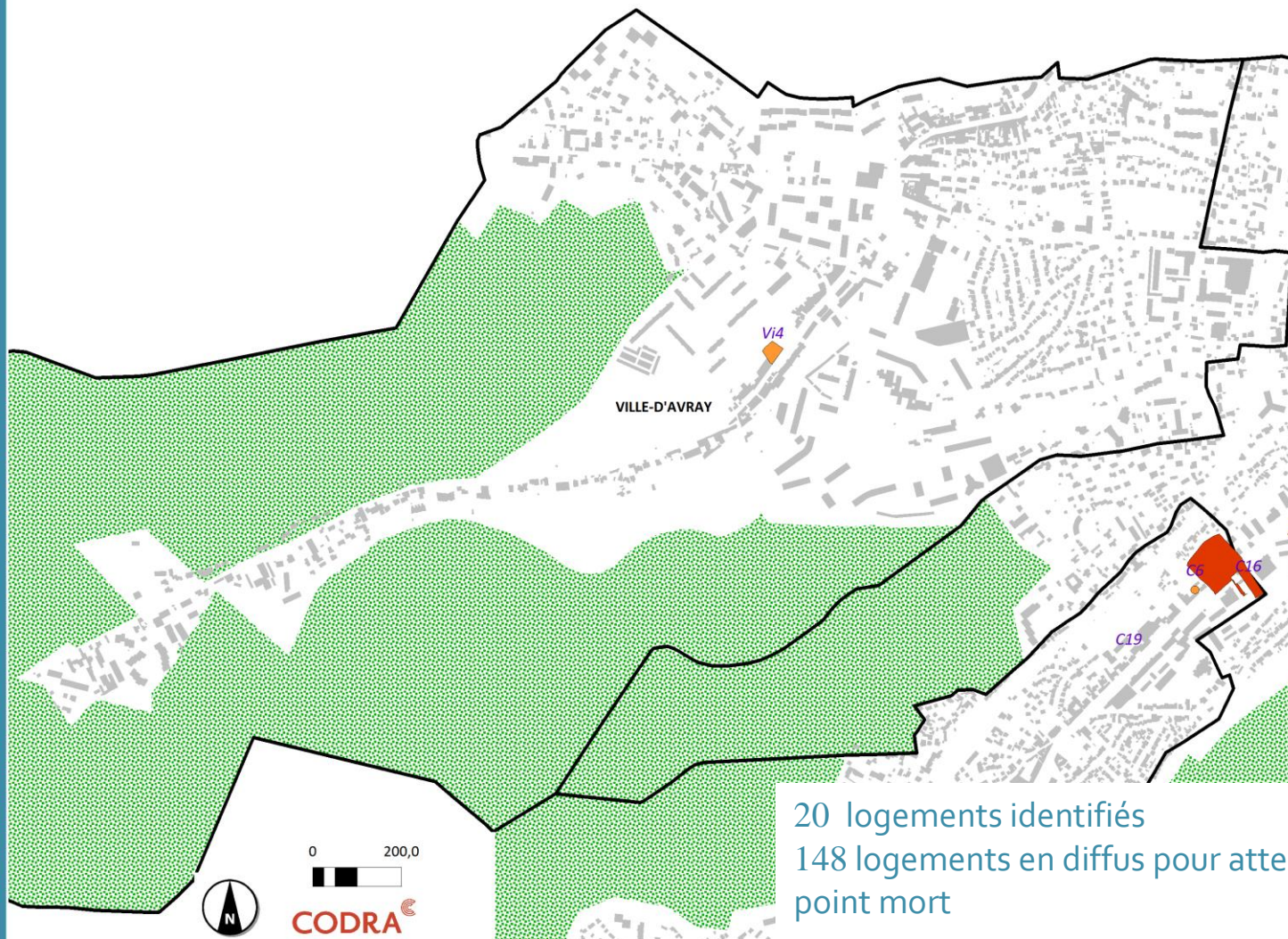
Périmètres d'étude des gares du Grand Paris

Programme Local de l'Habitat - Grand Paris Seine Ouest



Mise à jour le 15 octobre 2012

LES PROJETS RECENSÉS À VILLE-D'AVRAY



20 logements identifiés
148 logements en diffus pour atteindre l'objectif du point mort

➔ 168 logements potentiels
Soit 28 par an

Les projets recensés à Ville d'Avray

n°	Nom projet / adresse	Nombre de logements identifiés	Diffus et logements supplémentaires (en 6 ans)	Nombre total de logements identifiés	dont % de lgts sociaux	dont nombre de lgts sociaux	PLH
Vi4	Logements 40 rue de Versailles	15		15	100%	15	1ère période triennale
diffus	Traitement des cœurs d'ilots en centre ville	5		5			1ère période triennale
diffus	Prise en compte de l'objectif du point mort		148	148	24%	35	en 6 ans
		20	148	168	30%	50	



Liste des sources statistiques utilisées

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

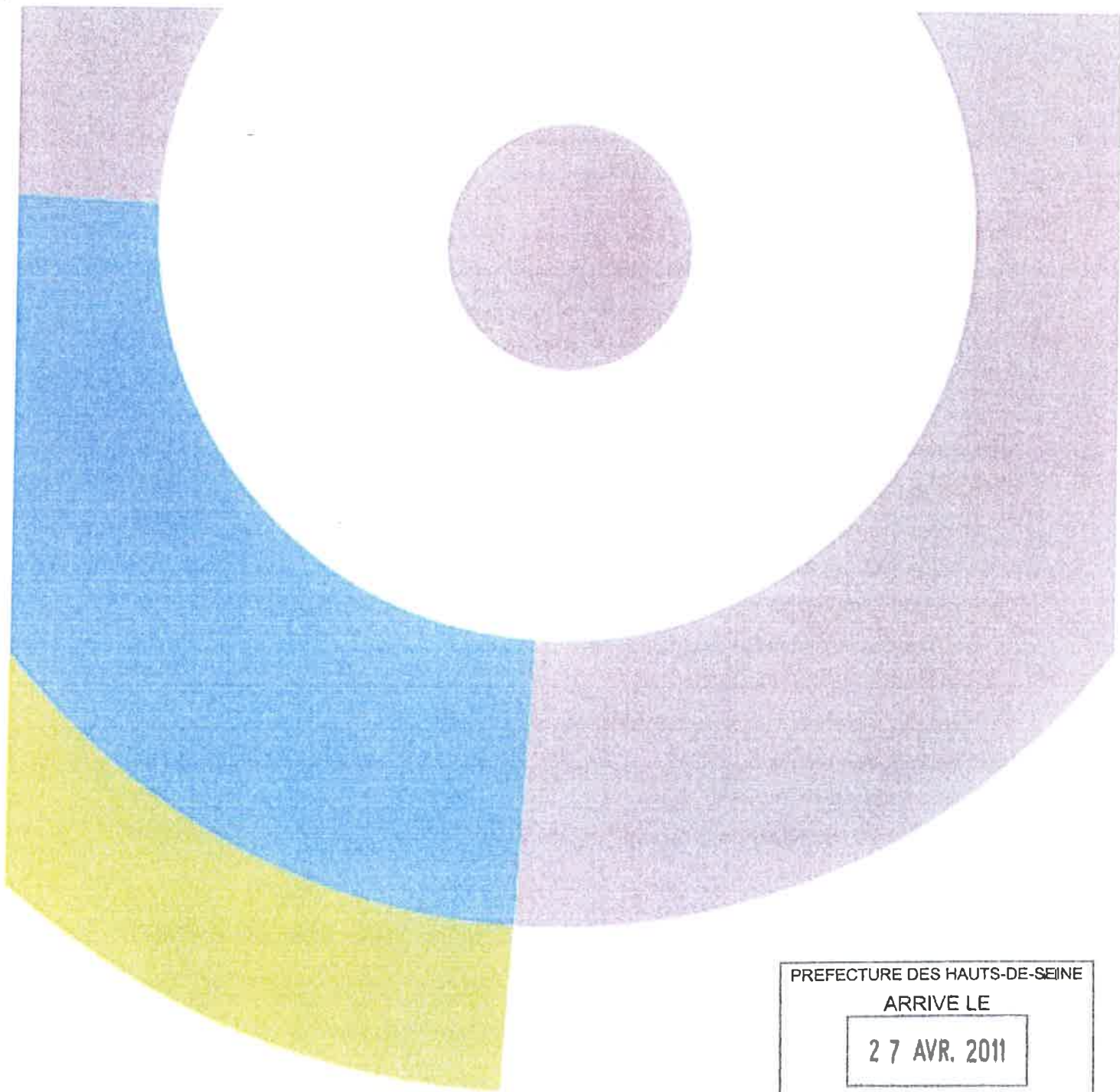
	Détails	Sources	Dernière année disponible en septembre 2011
BIEN	Base d'informations économiques notariales.	Chambre des notaires de Paris	2010
DGI	Direction générale des impôts, information sur les revenus des ménages	Internet - DGI	2009
DOC	Déclaration d'ouverture de chantier	Communes de GPSO, d'après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



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

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





PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
ARRIVE LE

27 AVR. 2011

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DE L'ADMINISTRATION LOCALE

PROJET D'AGGLOMERATION



GRAND
PARIS
Seine Ouest

BOULOGNE-BELLABOIS
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
NEUILLY
NANTERRE
VANVES
VILLE-D'AVRAY

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Qu'est-ce qu'un projet d'agglomération ?	3
L'AMBITION	4
LA DEMARCHE	5
Axe 1: un territoire à vivre.....	6
Assurer un parcours résidentiel pour les habitants	7
Optimiser la desserte et favoriser les déplacements en transports en commun	9
Donner une nouvelle dynamique à la politique territoriale de l'emploi	11
Porter une ambition culturelle et sportive forte.....	12
Axe 2 : Un territoire de développement et d'innovation.....	14
Un positionnement stratégique	15
Une dynamique économique construite et lisible	17
Une ambition durable : l'Agenda 21	18
Pérenniser la qualité de vie du territoire et investir pour l'avenir.....	19
Axe 3: un territoire reconnu.....	22
Une communauté de proximité	23
Un territoire de projets du Grand Paris.....	25

QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AGGLOMERATION ?

La loi LOADDT du 4 février 1995 modifiée, et le décret d'application du 21 décembre 2000 prévoient que :

« Dans une aire urbaine comptant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes centre compte plus de 15 000 habitants, le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique [...] élaborent un projet d'agglomération.

Ce projet détermine, d'une part, les orientations que se fixe l'agglomération en matière de développement économique et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, de politique de la ville, de politique de l'environnement et de gestion des ressources selon les recommandations inscrites dans les agendas 21 locaux du programme Action 21 qui sont la traduction locale des engagements internationaux finalisés lors du Sommet de Rio de Janeiro les 1^{er} et 15 juin 1992, et, d'autre part, les mesures permettant de mettre en œuvre ces orientations.

Un conseil de développement composé de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs est créé par délibérations concordantes des communes et des groupements ci-dessus mentionnés.

Il est consulté sur l'élaboration du projet d'agglomération. Il peut être consulté sur toute question relative à l'agglomération, notamment sur l'aménagement et sur le développement de celle-ci ».

Le décret n°2000-1248 du 21 décembre 2000 détermine les conditions d'application de l'article 23, à savoir :

« La décision d'élaborer un projet d'agglomération dans une aire urbaine [...] est prise par délibération des établissements publics de coopération intercommunale [...].

Ces délibérations ou, à défaut, d'autres adoptées dans les mêmes formes créent le conseil de développement ; elles en arrêtent la composition initiale en prenant en compte la diversité des activités économiques, sociales, culturelles et associatives présentes sur l'aire urbaine, et règlent les modalités de désignation de ses membres.

Le conseil de développement est consulté au cours de l'élaboration du projet d'agglomération. Le projet définitif lui est soumis pour avis. Le conseil peut être saisi de toute question relative à la mise en œuvre du projet.

Le projet d'agglomération est approuvé par délibération des établissements publics de coopération intercommunale intéressés. Ces délibérations prévoient les modalités selon lesquelles le projet d'agglomération approuvé fait l'objet d'une diffusion au sein de l'aire urbaine. »

L'AMBITION

Dès l'annonce de la création de ce qui deviendrait Grand Paris Seine Ouest, le 27 novembre 2008, les Maires des sept villes intéressées ont entendu placer l'action de cette nouvelle structure sous une double exigence :

- optimiser les politiques publiques en faveur des habitants et des acteurs économiques du territoire,
- porter des initiatives d'envergure qui répondent à des projets de développement ambitieux.

Le projet d'agglomération, dont l'élaboration a été engagée dès la création de GPSO, en Janvier 2010, doit porter avec force cette aspiration.

Véritable document d'orientation, il s'appuie sur les atouts du territoire et permet au regard des enjeux de proximité, d'identité et de lisibilité, d'inscrire l'action de la communauté d'agglomération dans une spirale vertueuse.

Il permet de positionner les sept villes de Grand Paris Seine Ouest dans un environnement élargi et de porter la stratégie spatiale d'une communauté encore en devenir, auprès de nos partenaires institutionnels.

Enfin, conçu dans un contexte de réformes institutionnelles de fond (Réforme de la Taxe Professionnelle, Loi sur le Grand Paris et Réforme des Collectivités Territoriales), le Projet d'Agglomération confortera l'identité de Grand Paris Seine Ouest, en structurant une communauté de gestion et de projets.

LA DEMARCHE

Dès sa création, la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest s'est dotée d'une commission ad hoc, dédiée à l'élaboration et au suivi du projet d'agglomération.

Cette instance, présidée par Denis Badré, Vice-Président de GPSO et Sénateur-Maire de Ville d'Avray, lui-même secondé dans ce dossier par Elisabeth Franck de Préaumont, Conseillère communautaire déléguée au projet d'Agglomération, est composée de 22 conseillers communautaires, toutes tendances politiques confondues.

La commission s'est réunie cinq fois en séance plénière entre février 2010 et février 2011.

Elle a structuré son travail autour d'étapes essentielles :

- élaboration d'un diagnostic des forces et des axes de progrès du territoire,
- détermination des grands enjeux de son développement,
- définition des objectifs et de la stratégie territoriale à déployer,
- description des politiques à mettre en œuvre pour concrétiser ces objectifs.

Les élus communautaires ont mobilisé, dès le début de l'année 2010, les représentants de la société civile, présents au sein du Conseil Economique et Social communautaire agissant en qualité de Conseil de Développement, afin de les associer à la réflexion menée.

Sous la responsabilité de Jean-François VEYSSET, Vice-Président délégué, les cinq commissions du Conseil de Développement se sont réunies, chacune à quatre reprises au cours du premier semestre 2010.

A partir de novembre 2010, les travaux du Conseil de Développement se sont concentrés sur un ensemble de contributions, avant que ne soit formalisé l'avis définitif préconisé par les textes.

Une douzaine de rencontres a pu être planifiée (commissions, conférence des présidents et assemblée plénière), dont les conclusions n'ont pas manqué d'enrichir le travail des élus de la commission du Projet d'Agglomération.

Le Conseil de Développement a rendu son avis définitif en février 2011 (avis annexé au présent document).

Enfin, véritable projet collectif, le présent document a été produit en interne par les services communautaires, sous l'autorité des deux élus pilotes précités.

AXE 1: UN TERRITOIRE A VIVRE

D'une superficie de 32 km², le territoire de Grand Paris Seine Ouest représente un pôle majeur au sein de l'agglomération parisienne avec plus de 300 000 habitants, soit 20% de la population du département des Hauts-de-Seine.

Berceau d'une croissance économique remarquable et remarquée, dans les quinze dernières années, il recense aujourd'hui plus de 22 000 entreprises / commerces et 160 000 emplois salariés privés.

Il offre en outre une qualité de vie exceptionnelle pour un territoire de première couronne avec 36% d'espaces verts et de forêts, à laquelle participent également un niveau d'équipements publics très denses et performants ainsi que des dessertes en nombre et de qualité.

C'est enfin, et surtout, un bassin de vie diversifié et contrasté qui trouve son équilibre et sa cohérence dans la complémentarité des identités de ses sept villes.

Il revient à Grand Paris Seine Ouest de répondre aux préoccupations légitimes de ses habitants et de ses entreprises, même si elles trouvent le plus souvent leur origine dans un contexte économique et social extra-communautaire.

Ainsi, le Projet d'agglomération retient-il comme priorité la capacité à porter des politiques publiques ambitieuses en matière d'habitat, de transports et d'emploi.

Parce que les politiques culturelles et sportives sont génératrices de lien social, Grand Paris Seine Ouest entend les développer et favoriser ainsi l'émergence d'un sentiment d'appartenance fort à ce nouveau territoire.

ASSURER UN PARCOURS RESIDENTIEL POUR LES HABITANTS

L'attractivité du territoire en matière d'habitat est unanimement reconnue malgré le handicap induit par le coût du foncier.

Avec près de 160 000 logements recensés sur le périmètre des sept villes - dont 138 000 résidences principales - Grand Paris Seine Ouest s'engage résolument dans le domaine de l'habitat pour satisfaire aux besoins exprimés, et accompagner le développement de son territoire.

La déclinaison de cette politique, qu'elle s'applique au parc privé comme au parc social, constitue un enjeu de proximité prioritaire pour garantir chaque fois que possible l'accès à un parcours résidentiel et à un logement de qualité.

C'est pourquoi, outre l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire pour 2012, un éventail d'actions opérationnelles sera décliné sur tous les segments de l'habitat.

Ainsi, dans cette perspective, il s'agira de :

- promouvoir les opérations de création et de réhabilitation de logements sociaux,
- accompagner les plus fragiles,
- favoriser la réhabilitation des patrimoines privés anciens et adapter les logements,
- soutenir l'accession sociale à la propriété.

ELABORER UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Parce que le Programme Local de l'Habitat définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti, son élaboration est prioritaire.

Son élaboration, étape majeure de notre politique locale en la matière, se concrétisera d'ici à 2012 avec l'Etat et les partenaires locaux, représentants des catégories de professionnels ou d'usagers du secteur.

PROMOUVOIR LES OPERATIONS DE CREATION ET DE REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

GPSO compte 26 000 logements sociaux répartis entre plus de 60 propriétaires bailleurs.

Le développement du parc social constitue un enjeu majeur pour notre établissement afin, d'une part, de parvenir rapidement lorsque ce n'est pas le cas, aux quotas imposés par la loi, et, d'autre part, de répondre aux besoins exprimés.

Dans cette perspective plusieurs actions seront privilégiées :

- la poursuite de l'effort d'accroissement du parc social,
- le renforcement de notre partenariat avec l'Office de l'Habitat Seine Ouest Habitat,
- la représentation effective des élus de GPSO au sein des sociétés anonymes d'HLM présentes sur le territoire.

ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES

GPSO entend également répondre aux attentes des populations dites défavorisées et des ménages confrontés à des difficultés économiques pour accéder directement au marché privé.

Le soutien apporté se manifestera par :

- la mise en place d'entités spécifiques permettant de sortir des structures d'hébergement (maisons relais et résidences sociales),
- le développement d'une offre pour les étudiants et les jeunes actifs en début de parcours résidentiel (résidence pour étudiants, foyers de jeunes travailleurs),
- la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux familiaux : logements à vocation sociale (PLUS et PLS) ou très sociale (PLAI),
- la réalisation de structures spécifiques pour les personnes handicapées.

ENCOURAGER LA REHABILITATION DES PATRIMOINES PRIVÉS ANCIENS

L'amélioration du parc de logements privés s'inscrit également dans la politique globale menée en la matière.

Elle se caractérise par :

- une prévention et un traitement de l'habitat inconfortable ou insalubre,
- une adaptation des logements aux conditions de vie des occupants, notamment pour permettre de transformer les logements des personnes handicapées ou pour accompagner le vieillissement de la population,
- un maintien des petits propriétaires sur le territoire, via, notamment, la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique.
- Les actions à conduire prendront la forme :
- de conseils personnalisés aux différents ayants droit,
- d'incitation et d'accompagnement des propriétaires pour leur permettre d'améliorer leur bien,
- de mise à l'étude, de lancement et de pilotage d'Opérations Habitat Qualité,
- de mise en œuvre de plusieurs dispositifs de traitement de l'habitat dégradé : Programme d'Intérêt Général (PIG), OPAH copropriétés dégradées, plans de sauvegarde voire de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Dans la perspective de favoriser l'accession à la propriété, trois axes seront particulièrement étudiés :

- la négociation avec les opérateurs sociaux et privés pour rendre certains programmes en partie accessibles aux revenus intermédiaires et aux jeunes familles (logements à prix maîtrisé),
- la mise en œuvre d'opérations spécifiques « location-accession »,
- la vente de certains logements locatifs sociaux à leurs locataires.

OPTIMISER LA DESSERTE ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS EN TRANSPORTS EN COMMUN

Même si le territoire se caractérise par un réseau et un maillage dense en infrastructures de transports, les besoins de déplacements, qu'ils soient générés par des motifs de travail, de loisirs, ou d'études, qu'ils s'avèrent ponctuels ou quotidiens, sont une priorité absolue pour les habitants. Ce constat place GPSO comme acteur incontournable de cette problématique et lui confère une exigence d'adaptation aux évolutions urbaines et à ses incidences sur les populations (résidents et salariés).

Cette obligation est triple :

- faciliter les déplacements de proximité dans le périmètre des sept villes,
- accompagner l'évolution des infrastructures lourdes de transports sur le territoire,
- favoriser les modes alternatifs à la voiture.

FACILITER LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE ET L'ACCESSIBILITE AUX TRANSPORTS SUR LE TERRITOIRE DES SEPT VILLES

GPSO entend mettre à disposition des habitants et salariés une offre de transport de proximité de grande qualité. L'utilisateur restera au cœur de la réflexion.

Dans une logique de bassin de déplacement cohérent, une réflexion sur l'évolution du réseau local de GPSO (Subb – Chaville bus – Tuvim – Tim – Traverciel – Navette de Vanves) sera progressivement engagée pour renforcer sa structuration et, à terme, proposer une véritable desserte intercommunale homogène et équitable en termes de palette et de qualité de services et de tarification pour les usagers.

A l'identique, cette exigence englobera également le transport scolaire qui nécessite une adaptation permanente aux besoins des établissements et des enfants.

Pour parvenir à cet objectif, la Communauté d'agglomération s'appuiera sur son statut récent d'Autorité organisatrice de proximité (AOP), délégation de compétence qu'elle a obtenu du STIF.

Au-delà des lignes sur lesquelles elle assure sa maîtrise d'ouvrage, GPSO sera force de proposition auprès du STIF pour améliorer chaque fois que de besoin une desserte de proximité.

ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES INFRASTRUCTURES LOURDES DE TRANSPORT SUR LE TERRITOIRE

Notre établissement a le devoir d'accompagner l'évolution du réseau structurant de transport du territoire, afin d'assurer toutes les connections indispensables à l'ensemble des pôles de développement de la Région Ile-de-France et au-delà.

C'est pour répondre à cet objectif que GPSO soutient notamment la création de trois gares de Grand Paris Express sur son territoire et a marqué son intérêt pour celle de Saint-Cloud.

Au-delà de ces enjeux, il appartiendra également à la communauté d'agglomération d'anticiper et de promouvoir toutes les dessertes secondaires en projet sur le périmètre communautaire :

- T6 Tramway qui irriguera Meudon-la-Forêt depuis Chatillon-Montrouge, vers Vélizy-Villacoublay,

- T 10 deuxième tranche du TCSP Croix du Sud, dont le prolongement est prévu jusqu'à Issy RER,
- TCSP du Val de Seine et transport en déclivité de Meudon, qui permettront de relier Meudon-Bellevue à « Marcel Sembat » et au-delà,
- Prolongement de la ligne 12 du métro, de « Mairie d'Issy » au carrefour de la Ferme à Meudon.

FAVORISER LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

Un schéma directeur des liaisons douces doit être élaboré, qui favorisera non seulement les déplacements à vélo mais également des piétons.

Il s'agira par ailleurs de faciliter la circulation dans les quartiers, de promouvoir les modes de déplacement respectueux de l'environnement en limitant les nuisances sonores.

Des actions de sensibilisation à l'attention de tous les publics (cyclistes, piétons, de tous âges) seront engagées afin de promouvoir la dynamique des déplacements doux, tout en garantissant en premier lieu la sécurité des déplacements.

Pour parfaire le dispositif envisagé, d'autres actions pourront favorablement être initiées :

- vélo en libre service, pour les communes qui n'en disposent pas encore,
- déploiement d'un système d'auto-partage de véhicules (Autolib')
- élaboration de plans de déplacement des entreprises
- promotion du covoiturage, notamment au sein des entreprises.

DONNER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE A LA POLITIQUE TERRITORIALE DE L'EMPLOI

Bien que favorisé par un bassin économique dynamique et une situation locale moins exposée, l'emploi n'en reste pas moins une préoccupation prioritaire.

UN OUTIL OPERATIONNEL DEPLOYE SUR LE TERRITOIRE

En créant Seine Ouest Entreprise et Emploi, la Communauté d'agglomération souhaite apporter une réponse adaptée à toutes les personnes en recherche d'emploi.

Structure de proximité organisée autour de six relais territoriaux, la Maison des Entreprises et de l'Emploi en partenariat avec Pôle Emploi, le Conseil général des Hauts-de-Seine et la CCIP 92, mettra en place les actions innovantes adaptées à toutes les catégories de population (jeunes – seniors – chômeurs de longue durée ...).

S'agissant plus particulièrement des personnes les plus éloignées de l'emploi, Seine Ouest Entreprise et Emploi mobilisera les acteurs économiques du territoire pour mettre en place des dispositifs propres à leur possible insertion professionnelle (chantiers d'insertion, clauses sociales dans les marchés publics, plate-forme du bâtiment ...).

En s'appuyant sur le tissu économique local, elle favorisera le rapprochement Emploi-Territoire.

MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL ET SOUTENIR LES PORTEURS DE PROJETS POTENTIELS.

La multiplicité des dispositifs de soutien aux créateurs d'entreprises incite GPSO à favoriser l'émergence d'un véritable guichet unique, par la mise en réseau à l'échelon de Seine Ouest Entreprise et Emploi de tous les partenaires reconnus (CCIP, Hauts-de-Seine initiatives, Réseau Entreprendre ...).

Cet accompagnement ne doit pas se limiter à un soutien au seul démarrage, mais permettre aux jeunes entreprises de passer le cap des trois premières années d'existence.

Les pépinières ou hôtels d'entreprises constituent un cadre de réponse. C'est pourquoi GPSO étudiera les propositions susceptibles de favoriser leur essor.

Enfin, et dans la perspective de maintenir le développement local, tout dispositif permettant d'accompagner les cessions ou reprises de PME-TPE dans les meilleures conditions sera développé.

SE DEVELOPPER ET ESSAIMER A L'INTERNATIONAL

L'ouverture à l'international de PME-TPE les plus innovantes doit être accompagnée par des actions telles que : parrainages, mises en réseau, retours d'expériences ...

En s'engageant à faire bénéficier l'ensemble des publics des fruits de la croissance et de la création de richesses, notre Communauté d'agglomération se positionnera de façon exemplaire.

PORTER UNE AMBITION CULTURELLE ET SPORTIVE FORTE

Si la politique culturelle et sportive de la communauté d'agglomération s'illustre principalement par une mission de gestion et de coordination d'établissements d'enseignement artistique et d'équipements sportifs reconnus d'intérêt communautaire, la vocation fédératrice de proximité et créatrice de lien social de ces deux politiques publiques milite pour que GPSO, avec ses sept villes porte des actions qui contribuent à améliorer son identité.

Ainsi, deux axes de développement sont à privilégier :

- le renforcement du réseau des conservatoires
- l'accès favorisé aux sports et aux loisirs familiaux notamment en portant un projet ambitieux pour le Stade Marcel Bec

RENFORCER LE RESEAU DES CONSERVATOIRES

La mise en réseau des conservatoires représente d'ores et déjà un exemple réussi de coopération intercommunale et bénéficie à ce titre d'une réelle reconnaissance au plan régional.

Pour autant cette action suppose d'en inscrire la mise en œuvre dans la durée, selon un principe d'expérimentation d'activités plurielles et d'innovation permanente.

Ainsi, fort des premières initiatives, l'enjeu consistera à consolider les solidarités existantes pour renforcer encore la qualité et la diversité de l'offre proposée par les conservatoires et permettre leur rayonnement en termes d'enseignement artistique mais également de diffusion culturelle.

Cette démarche sera engagée autour des orientations suivantes :

- garantir des conditions de pratique optimales : mise à disposition des usagers et du personnel d'équipements de qualité,
- Mener des actions « hors les murs » : classes à horaires aménagés en partenariat avec des établissements scolaires – interventions en milieu scolaire - animation des villes (concerts et spectacles) – interventions auprès de publics extérieurs (associations, maisons de retraite, etc...),
- Développer la diffusion du spectacle vivant (musique, danse, théâtre),
- Valoriser le talent d'interprète des enseignants et accompagner l'évolution de leur métier,
- Renforcer les collaborations sur le plan pédagogique,
- Créer des départements d'envergure communautaire à partir de spécificités locales fortes,
- Valoriser, en partenariat avec les villes, des projets de chaque établissement

Le déploiement de l'ensemble de ces propositions constituera un véritable outil de développement pluriannuel des conservatoires.

Par ailleurs, la politique culturelle de la communauté d'agglomération se traduira également par un ensemble de démarches visant à :

- forger une identité territoriale commune respectueuse des démarches municipales,
- identifier des points de convergence, voire des mutualisations,
- susciter des synergies.

L'offre numérique, l'élaboration de supports de communication partagés méritent enfin d'être étudiés à l'échelon du territoire des sept villes.

FAVORISER L'ACCES AUX SPORTS ET AUX LOISIRS FAMILIAUX

La politique sportive de la communauté d'agglomération se concrétise notamment par la réalisation d'un large éventail d'activités au Palais des Sports Robert Charpentier et au Stade Marcel Bec.

Si le Palais des Sports, situé sur le territoire d'Issy les Moulineaux, a trouvé au fil du temps son régime de croisière, le complexe Marcel Bec représente quant à lui désormais une perspective de développement de la politique communautaire en la matière.

C'est pourquoi il conviendra prioritairement de :

- développer un concept novateur, exemplaire et fédérateur au service d'une politique sportive communautaire à forte valeur ajoutée pour les villes, particulièrement pour ce qui concerne les sports de pleine nature,
- ouvrir le site au public des familles dans les meilleures conditions d'accueil et de sécurité, en conservant une dimension sociale,
- optimiser les équipements du complexe et son environnement naturel, tout en exploitant sa situation géographique au cœur de la forêt de Meudon à l'intérieur et à l'extérieur du site,
- asseoir l'identité du complexe et assurer son rayonnement territorial,
- programmer régulièrement des projets de dimension communautaire pilotés par l'une des villes du territoire ou par la communauté d'agglomération (stages, manifestations, etc...),
- améliorer les conditions d'accessibilité (voiries, moyens de transport, parkings).

Ces orientations supposeront notamment de définir un programme d'investissement pluriannuel visant à doter ce complexe des infrastructures d'accueil et de loisirs familiaux sportifs ainsi que familiaux nécessaires.

La base nautique de l'Île Monsieur à Sèvres présente également un intérêt certain dans le cadre de l'accès aux sports et loisirs familiaux souhaité par notre établissement.

AXE 2 : UN TERRITOIRE DE DEVELOPPEMENT ET D'INNOVATION

Au-delà de sa capacité à répondre de manière concrète et opérationnelle aux préoccupations quotidiennes de ses habitants, Grand Paris Seine Ouest inscrit son action dans le futur.

Trait d'union entre Paris, La Défense et Saclay, la Communauté d'agglomération souhaite affirmer son identité de territoire en mouvement, résolument tourné vers l'innovation urbaine, économique environnementale ou culturelle.

En outre, sans négliger la nécessité de structurer des complémentarités avec les pôles économiques et urbains voisins, Grand Paris Seine Ouest entend poursuivre un développement endogène fondé sur ses spécificités.

UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

La situation géographique de Grand Paris Seine Ouest est exceptionnelle, à la croisée de deux axes structurants : la Seine et son corridor technologique / Paris – Plateau de Saclay.

Notre territoire doit affirmer son identité, combinaison de réseaux en devenir et de tissus urbains diversifiés.

LA SEINE AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Dans les années à venir, des opérations urbaines d'envergure parachèveront la modification de la morphologie du corridor Seine avec environ 1,5 million de nouveaux m² Shon en projet (opérations Pont d'Issy, Bords de Seine, Meudon-sur-Seine, Zac Seguin – Rives de Seine).

Ainsi d'ici 2015, les programmes de bureaux à livrer, situés dans des opérations d'urbanisme d'ensemble représenteront-ils près du double des superficies du « Plan de renouveau » de la Défense lancé en 2006.

Parallèlement, contribuent également à cette évolution des projets urbains ambitieux (Le Fort d'Issy, la Zac centre ville de Chaville, Éco-quartier de la pointe de Trivaux à Meudon-la-Forêt) des projets de requalification d'espaces publics (Voie royale à Sèvres, Meudon Val Fleury, Centre ville de Ville d'Avray), ainsi que la requalification des berges de Seine (RD1 – RD 7).

Parmi ces projets, l'aménagement de l'Île Seguin et du Trapèze apparaît comme emblématique en ce qu'il constitue un potentiel de rayonnement avéré, s'inscrivant dans la perspective de la Vallée de la Culture.

L'ensemble de ces programmes confirme l'attractivité de GPSO, le nombre d'habitants et d'emplois étant appelé à connaître une progression significative (+ 30.000 habitants / + 30.000 emplois) à échéance 2015.

L'ensemble de ces mutations urbaines appelle une nouvelle réflexion sur l'évolution du réseau de surface qu'il soit viaire ou en transports en commun :

- Grand Paris Express offre ainsi une opportunité majeure pour le territoire même s'il modifiera plus que sensiblement ses polarités,
- le projet d'extension de Vogüé à l'ouest de Paris permettra d'assurer une desserte complémentaire, répondant ainsi à de multiples usages,
- les projets de requalification – des RD 1 et RD 7 – compléteront cette requalification avec l'objectif d'une réappropriation des berges par ses habitants.

LE PONT DE SEVRES AU CARREFOUR DE PROJETS STRUCTURANTS

Le Pont de Sèvres constitue un enjeu important en terme d'aménagement du territoire car situé à l'intersection de voies majeures (RN 118, voies sur berges RD 1 et RD 7, RD 910).

A l'horizon des dix prochaines années, son rôle de « plate-forme » de transports en commun, renforcé par l'aménagement d'une station de Grand Paris Express, vers laquelle convergeront de nombreuses lignes de desserte départementales ou locales, se verra affirmé.

Cette vocation renforcera également sa position de porte d'entrée d'un secteur à tertiaire et d'habitation en mutation puisqu'il sera en interface avec la Zac Seguin Rives de Seine (opération ANRU) mais également avec les opérations de Meudon-sur-Seine.

Par ailleurs son positionnement entre Paris et Saclay (axes RD 910 / RN 118) et entre Paris et la Défense (axe Seine) nécessitera un traitement qualitatif fort de part et d'autre de la Seine.

L'AXE PARIS – VELIZY – PLATEAU DE SACLAY, INCONTOURNABLE POUR LE DEVELOPPEMENT DE GRAND PARIS SEINE OUEST

En raison de l'enjeu que constitue l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay, une liaison entre ce futur pôle économique majeur et notre territoire s'avère à terme indispensable.

Elle pourrait se concrétiser par une ligne de transports qui assurerait efficacement une jonction nord-sud entre la ligne de rocade de Grand Paris Express et la ligne extérieure entre Orly et Versailles.

Cette perspective suppose obligatoirement une concertation étroite avec les territoires limitrophes intéressés.

Dans ce contexte il conviendra de veiller toutefois à ce qu'une vigilance particulière soit portée quant au traitement des nuisances sonores dues à la RN 118 (riverains résidant à Sèvres et Meudon la Forêt).

L'AXE HISTORIQUE PARIS – VERSAILLES : LIEU D'OPERATIONS DE REQUALIFICATION

La RD 910 est un axe routier structurant qui traverse les centres-villes de Boulogne-Billancourt, Sèvres et Chaville, eux-mêmes concernés par des projets urbains de revitalisation.

Véritable passage naturel entre les coteaux des forêts de Meudon et de Fausses Reposes, cette voie est également un élément constitutif du réseau de transport en commun avec la ligne Mobilien 171.

Son traitement favorisera la création d'un paysage urbain visant à limiter l'effet de coupure aujourd'hui généré par le trafic routier enregistré quotidiennement sur cet axe.

UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE CONSTRUITE ET LISIBLE

Si le territoire de Grand Paris Seine Ouest constitue un pôle économique majeur, il manque encore à ce jour de visibilité au regard des principaux pôles de développement territoriaux identifiés.

Agglomération reconnue pour ses entreprises de la communication et des nouvelles technologies, GPSO entend renforcer son exemplarité en la matière tout en veillant à la diversification de son tissu entrepreneurial.

La stratégie économique développée valorisera la présence d'entreprises à forte valeur ajoutée et s'appuiera sur un vrai maillage territorial de PME-PMI.

Cette identité économique pourra être déclinée grâce à :

- un territoire innovant qui doit confirmer son caractère d'excellence,
- le maintien de l'attractivité, de la qualité et de la spécificité des services rendus.

Le soutien aux filières d'excellence doit permettre de mieux tirer profit de l'existence des deux pôles de compétitivité présents dans notre périmètre d'intervention.

En effet, à ce jour près d'une centaine d'entreprises du territoire appartiennent aux deux pôles de compétitivité SYSTEMATIC PARIS REGION et CAP DIGITAL dont le positionnement apparaît principalement axé sur le développement de la R&D et de l'innovation technologique.

Ainsi, il convient de faciliter ces rencontres et de favoriser les collaborations entre ces entreprises.

Afin de faire émerger de réels partenariats et de conforter ces filières d'excellence, seront tissés des liens avec les centres voisins de recherche d'Orsay ou de Saclay voire du pôle économique de Vélizy-Villacoublay. Le lien avec le futur centre de recherche de Saclay est d'autant plus important que sa vocation internationale est tout à fait en cohérence avec la vocation internationale des entreprises accueillies sur le territoire communautaire.

En offrant un environnement performant et des prestations d'accueil de qualité, Grand Paris Seine Ouest se distingue des autres pôles de développement économiques par une combinaison entre territoire d'innovation et cadre de vie de qualité.

La communauté d'agglomération confortera cette stratégie par le biais :

- d'un développement de l'animation territoriale en prenant appui sur les réseaux d'entreprises existants (Boss Club, BBC, Club des As, Matinales de l'Innovation),
- de l'association des entreprises à la démarche Développement Durable de GPSO,
- de la création d'actions et de services innovants afin de répondre aux besoins des entreprises locales quelle que soit leur taille (prestations sur mesure)
- de l'adaptation des outils de promotion économique afin de mettre en valeur ce territoire « global » où l'on peut travailler mais aussi résider dans un cadre agréable, disposer d'une offre de loisirs et d'équipements de qualité, territoire d'innovation et d'histoire.

UNE AMBITION DURABLE : L'AGENDA 21

Pour notre établissement, conduire un projet d'Agenda 21 territorial c'est miser sur le rôle central que peuvent jouer les collectivités locales et tous les acteurs locaux en matière de développement durable, pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique, de la diminution de la biodiversité, de l'épuisement des ressources naturelles, de l'accroissement des inégalités, de la mobilité durable, de l'accès à l'énergie, etc....

Un Agenda 21 permet de définir une stratégie territoriale de développement durable et des objectifs précis ; il met en place un dispositif d'évaluation à même d'explorer de façon continue les diverses marges de progression.

Son élaboration constitue donc pour Grand Paris Seine Ouest l'opportunité de construire un carnet de route en déterminant les lignes directrices de la future agglomération en cohérence avec l'ensemble des actions actuelles et en conjuguant à la fois l'efficacité économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement.

L'agenda 21, partie intégrante du projet d'agglomération a été élaboré concomitamment au présent document, dans la perspective d'une approbation conjointe en Conseil d'agglomération.

Obligation légale pour toute collectivité de plus de 50 000 habitants, le Plan Climat-Energie Territorial de GPSO sera intégré dans l'Agenda 21 pour donner de la cohérence à la démarche.

Ainsi, les axes prioritaires suivant constituent l'ossature de l'Agenda 21:

- contribuer localement à relever le défi du changement climatique,
- préserver l'environnement et le cadre de vie,
- poursuivre un développement économique durable et équilibré,
- garantir le « bien vivre ensemble »,
- mobiliser les acteurs locaux autour de la dynamique de développement durable de l'Agenda 21,
- faire de Grand Paris Seine Ouest une institution exemplaire.

Ils se traduisent par la mise en œuvre d'une quarantaine d'actions inscrites dans le cadre d'un plan triennal.

La particularité de notre stratégie tient surtout à la volonté forte de mettre en œuvre un véritable projet territorial de développement durable.

La stratégie de développement durable ainsi élaborée sera pleinement partagée par les communes tandis que le programme d'actions de l'Agenda 21 se décomposera en trois volets :

- un volet communautaire avec des actions relevant des compétences communautaires,
- un volet communal avec des actions relevant des compétences communales,
- une participation des entreprises et des acteurs locaux au projet territorial.

Enfin Grand Paris Seine Ouest s'engage dans la formalisation d'un programme d'administration durable pour améliorer et rendre son fonctionnement interne plus conforme à ses ambitions.

PERENNISER LA QUALITE DE VIE DU TERRITOIRE ET INVESTIR POUR L'AVENIR

« Poumon Vert de la Petite Couronne », territoire reconnu pour sa qualité de vie exceptionnelle, ... tels sont les qualificatifs fréquemment retenus pour ce territoire.

Sa préservation pour les générations futures impose à GPSO de mettre en œuvre une stratégie environnementale ambitieuse, qui ne doit pas ignorer la nécessité d'entretenir de manière permanente l'espace public dans toute son acception.

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE AMBITIEUSE

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE

Grand Paris Seine Ouest bénéficie d'un patrimoine naturel important, diversifié et de grande qualité, composé notamment de 36% d'espaces verts et de forêts (197 ha de parcs et jardins, 1007 ha de bois et forêt).

Le territoire communautaire est aussi le trait d'union, (par l'intermédiaire des forêts domaniales de Meudon, Fausses-Reposes et des berges de Seine), entre la ceinture verte de l'agglomération parisienne et la ville de Paris.

Préserver ce patrimoine est essentiel. Pour l'ensemble de ces raisons, sera mis en place un « schéma de trame verte et bleue ».

Ce schéma, élaboré lors du processus du Grenelle et des lois qui en découlent, a pour ambition de reconstituer une infrastructure d'espaces naturels plurifonctionnels (écologique, paysagère, ludique et source d'activités) sur l'ensemble du territoire.

La trame verte et bleue doit ainsi permettre :

- de préserver le cadre de vie, les espaces de récréation et de plein air favorisant les coupures d'urbanisation,
- de protéger les ressources naturelles (eau, air, sol) et d'assurer la prévention des risques naturels (inondations, glissements de terrain, etc.),
- d'enrayer la perte de biodiversité et d'assurer son maintien et son développement sur le territoire en favorisant la libre circulation des espèces (faune, flore),
- de lutter contre le changement climatique (en complément du plan climat, de l'agenda 21, de la gestion /réduction des déchets et de la lutte contre les différentes pollutions).

LUTTER CONTRE LES NUISANCES URBAINES, NOTAMMENT SONORES

En application de la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, GPSO s'engagera dans l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) qui vise à réduire les niveaux de bruit, à définir et protéger les zones calmes.

Il sera constitué de mesures ou d'actions de correction, de prévention concernant les sources de bruit visées par la directive (infrastructures routières et ferroviaires, aéroports, industries), de communication, d'information et de formation.

MAITRISER LA DEMANDE EN ENERGIE

Le réchauffement climatique est aujourd'hui une réalité, et les collectivités prendront une part croissante dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Après avoir réalisé son Bilan Carbone, Grand Paris Seine Ouest s'engage désormais dans la mise en œuvre d'un Plan Climat Energie Territorial, visant notamment à améliorer l'efficacité énergétique de l'Etablissement.

En effet, dans les décisions qu'elle prend, au titre du patrimoine qu'elle gère et du fait des activités pour lesquelles elle assure une compétence de gestion, la Communauté d'agglomération intervient directement sur les émissions de gaz à effet de serre de nombreux postes : équipements communautaires, déplacements des habitants sur le territoire, organisation urbaine et aménagement de l'espace public.

Du diagnostic énergétique établi grâce au Bilan Carbone, la communauté d'agglomération sera en mesure d'identifier les problématiques et de prioriser les actions correctives à mettre en place.

Dans cette perspective, l'Agence Locale de l'Energie - dont la principale mission est d'informer et de sensibiliser les différents publics aux enjeux énergétiques et climatiques – sera plus que jamais mobilisée.

Il s'agira donc d'inciter les habitants à réduire leur consommation d'énergie, en les aidant techniquement et financièrement, par la mise en place de subventions spécifiques.

EDUQUER ET SENSIBILISER A L'ENVIRONNEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Eduquer, sensibiliser à l'environnement et au développement durable, accompagner la politique environnementale de GPSO constituent des orientations essentielles pour le succès de la démarche engagée.

C'est pourquoi la Maison de la Nature, vecteur d'éducation des différents acteurs de la cité (grand public, établissements scolaires ...) verra l'ensemble de ses actions confirmé et amplifié.

INVESTIR DANS LE PATRIMOINE URBAIN COMMUNAUTAIRE

Le patrimoine urbain confié en gestion par les villes à GPSO (Réseaux d'assainissement, d'éclairage public, voies de circulations routières, cyclistes et piétonnes, parcs de stationnement) contribue pleinement à la qualité de vie des habitants.

C'est pourquoi, son entretien, son amélioration, sa requalification ou sécurisation voire son embellissement ne doivent pas être négligés.

Ce maintien à un haut niveau de prestation doit également prendre en compte les politiques de mise en accessibilité de l'espace public (places PMR, cheminements protégés, feux sonores, accès aux transports en commun pour tous ...).

Cette ambition doit être doublée d'une réflexion sur l'adaptation des réseaux aux besoins, comme à l'évolution des usages, de sorte à déployer des actions dans la cohérence.

Pour parvenir à ces objectifs, la Communauté d'agglomération s'engage à mettre en œuvre des programmes très ambitieux de requalification de ses réseaux (éclairage public, assainissement, voirie..) et ce, dans le délai de dix ans.

Dans le même temps, GPSO prendra des initiatives innovantes :

- élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement (PPI),
- plan de prévention des déchets (enjeu de réduction de 7% en 5 ans),
- gestion modernisée des emplacements de stationnement public (en ouvrage comme en surface),
- charte lumière dans la perspective d'une réduction sensible de la consommation d'énergie, de la limitation de la pollution lumineuse et de la maîtrise des coûts,
- projets de collecte des déchets ménagers par aspiration pneumatique (Ce mode de collecte rend les résidus urbains « invisibles » : pour l'habitant, la collecte par aspiration des déchets est beaucoup plus simple et « propre » que la collecte traditionnelle en bacs roulants. En outre, en supprimant et/ou réduisant les nuisances occasionnées par les bacs et la circulation des véhicules de collecte, elle permet une véritable diminution des émissions de CO²).

L'aspiration pneumatique des déchets s'inscrit plus globalement dans les objectifs des démarches d'Eco-quartier, privilégiées par les sept Villes du territoire et la communauté d'agglomération.

AXE 3: UN TERRITOIRE RECONNU

L'irréversibilité du phénomène intercommunal impose au bloc local « Communauté d'agglomération -Villes membres » de mettre en œuvre de nouveaux modes de gouvernance.

Grand Paris Seine Ouest souhaite, à cet égard aussi, être exemplaire en montrant qu'au quotidien comme dans sa gestion de projets, l'intercommunalité, loin d'être un échelon administratif supplémentaire constitue un mode innovant de gestion communale.

Ce nouveau territoire qui revendique son identité, a l'ambition de positionner par ailleurs sa stratégie territoriale dans un environnement spatial plus ample.

Cette double perspective oblige Grand Paris Seine Ouest tant vis-à-vis de ses communes que de ses partenaires institutionnels historiques ou que de ses territoires voisins.

UNE COMMUNAUTE DE PROXIMITE

La Communauté d'agglomération entend démontrer que le pari de la proximité peut être relevé par une structure couvrant une agglomération dont la démographie s'apparente à celle de certains départements français.

Pour les élus communautaires, la constitution d'un établissement de cette importance n'est pas synonyme de dilution des responsabilités et de pertes de repères pour les citoyens.

FAIRE COMMUNAUTE, C'EST TOUT A LA FOIS VALORISER L'IDENTITE DE CHAQUE VILLE ET SUSCITER UNE SOLIDARITE COMMUNAUTAIRE.

La Communauté recherche l'union de ses collectivités membres, non leur uniformisation qui reviendrait à vider les communes, foyer premier de la démocratie, de leur essence même. Les finances communales et communautaires sont étroitement liées, et les tendances lourdes des finances publiques plaident pour un renforcement et une optimisation de ce lien.

Elle débutera par une réflexion sur l'intégration fiscale effective des communes et de la communauté, au travers des possibilités ouvertes par la loi de réforme des collectivités territoriales. La formalisation d'un pacte financier et fiscal, fruit d'efforts partagés, en constituera la manifestation ultime.

Si Grand Paris Seine Ouest vise une amélioration à la hausse des prestations publiques, elle ne le fait pas dans une logique dépensière.

La recherche d'économies et d'optimisations budgétaires conditionne la viabilité des finances communales et communautaires, et le consentement des contribuables aux charges publiques. L'optimisation budgétaire passe par la prise en compte de l'impact des nouveaux projets des uns sur les compétences et le budget des autres.

Aussi les communes et la communauté veilleront à s'associer autant que nécessaire à l'élaboration de leurs projets respectifs.

Dans le même esprit, le plan pluriannuel d'investissements, d'une durée équivalant à une mandature, a vocation à garantir la sécurité et la fiabilité des espaces et équipements publics, avant tout engagement sur des réalisations nouvelles.

Poursuivant sur leur lancée, et tenant compte des obligations nouvelles issues de la loi de réforme des collectivités territoriales, les communes et la Communauté d'agglomération amplifieront leurs politiques de mutualisation.

Au travers des mises en commun de services, de la conduite commune de projets ou de la passation de groupements de commande, il s'agit de dégager des économies d'échelles ou de faire bénéficier le plus grand nombre de l'expertise d'une commune ou de la communauté.

Chaque mutualisation se basera sur le volontariat et l'adaptation aux réalités et besoins locaux.

Pour les regroupements de services, GPSO ne s'interdit aucune option : dès lors qu'une commune et la Communauté d'agglomération y gagneront, tout secteur fonctionnel comme opérationnel sera susceptible de mutualisation.

Enseignements artistiques, voirie, déchets, assainissement, transports locaux... : la proximité est non seulement une obligation pour Grand Paris Seine Ouest, mais plus encore un trait fondamental de son identité.

LA PROXIMITE PRESUME LA SIMPLICITE D'ASSOCIATION DES HABITANTS AUX DECISIONS COMMUNAUTAIRES LES CONCERNANT

GPSO n'a pas pour vocation de créer des instances participatives supplémentaires et redondantes, dont l'effet serait de générer des dépenses inutiles et de troubler la perception qu'ont les habitants du lien Villes – Communauté d'agglomération.

Ainsi, Grand Paris Seine Ouest s'appuiera-t-il, chaque fois que possible, sur les conseils de quartier des communes pour mieux appréhender les attentes des habitants et relayer auprès d'eux les projets communautaires.

La communauté participera aux réunions publiques à l'initiative des Municipalités et tiendra, ville par ville, un bilan de l'action communautaire.

Dans le même état d'esprit, tout en développant ses propres outils numériques, la communication communautaire s'appuiera prioritairement sur les supports de communication municipaux.

Pour ce faire, un socle commun d'informations sera mis à disposition des sept villes.

LA PROXIMITE IMPLIQUE L'EFFECTIVITE DE LA PARTICIPATION DE LA POPULATION, DES USAGERS, DES ENTREPRISES ET PLUS LARGEMENT DE LA SOCIETE CIVILE LOCALE AUX PROJETS COMMUNAUTAIRES

La Communauté d'agglomération participera ainsi, à son échelle, au renforcement du civisme et à la promotion des responsabilités individuelles et collectives.

Un Conseil Economique, Social, culturel et environnemental de Grand Paris Seine Ouest, représentatif des sept villes et du dynamisme entrepreneurial et associatif du territoire, formulera des avis sur les projets majeurs de l'intercommunalité.

Au sein de chaque Conservatoire, une instance de concertation réunissant les élus, les parents d'élèves, les enseignants et, le cas échéant, les associations culturelles communales, sera associée aux orientations artistiques et pédagogiques de l'établissement.

LA PROXIMITE EST AUSSI L'AFFAIRE DES PRESTATAIRES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

Au-delà de l'indispensable resserrement des liens avec les villes dans la gestion des astreintes techniques, la Communauté d'agglomération demandera à ses prestataires de contribuer à la surveillance de l'espace public, afin de compléter les dispositifs en place.

GPSO a pour ambition d'élaborer des contrats alliant les nécessités de la proximité (intervention d'urgence) avec l'impératif de pilotage des prestations (optimisation financière et transparence).

L'objectif consiste à sortir d'une logique de réparations ou d'urgence en mettant les prestataires à même d'anticiper les interventions sur le terrain pour s'inscrire dans une logique préventive

UN TERRITOIRE DE PROJETS DU GRAND PARIS

Le Grand Paris annoncé est un projet visant à transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale.

Il a également pour objectifs la création de pôles économiques majeurs autour de Paris, ainsi que la création d'un réseau de transports publics performant, qui reliera notamment ces pôles aux aéroports, aux gares TGV et au centre de Paris.

Marquant avant l'heure sa volonté de s'inscrire dans cette dynamique et décidé à peser de tout son poids pour participer activement à cette évolution, GPSO entend bien inscrire sa partition dans cette page d'histoire.

GPSO, ACTEUR A PART ENTIERE DU GRAND PARIS

Dans le cadre du vaste mouvement qui se dessine, GPSO envisage la possibilité de négocier avec l'Etat un « contrat de développement territorial », tel que prévu par la loi du 3 juin 2010.

L'objet de ces contrats est particulièrement large, puisqu'ils définissent « les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles ».

Conclus entre le représentant de l'Etat dans la Région et les communes et EPCI, ces contrats portent sur le développement d'un territoire comprenant un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave.

A cet égard, l'exigence du projet d'agglomération, porteur des ambitions de notre territoire, constituera dans cette démarche contractuelle, un atout important.

La Communauté d'Agglomération militera pour la constitution d'une institution métropolitaine effective.

C'est déjà dans cet esprit que Grand Paris Seine Ouest a adhéré, ainsi que ses sept villes, au Syndicat Mixte Paris Métropole.

Le futur Grand Paris, que nous souhaitons, pourra alors reposer sur un principe de réalité, celui de la structuration polycentrique de la région autour des intercommunalités et d'un dialogue équilibré entre Paris et la « banlieue ».

FAIRE CAUSE COMMUNE AVEC LES GRANDS ACTEURS PUBLICS FRANCILIENS

Dans la perspective de la création du Grand Paris, GPSO initiera, en priorité, des partenariats avec la Région Ile-de-France et le Département des Hauts-de-Seine, en vue de réaliser des actions structurantes découlant notamment du présent projet d'agglomération.

Un rapprochement avec la ville capitale sera également inscrit à l'agenda afin d'aborder un ensemble de problématiques plus particulièrement générées par nos limites communes.

La Communauté d'Agglomération saura faire valoir son engagement sur le développement durable de l'agglomération parisienne dans les grands syndicats dont elle est membre ou avec lesquels elle travaille en étroite liaison.

Nous proposerons la mise en place de conférences des présidents d'EPCI, qui manifesteront le rôle de trait d'union que nous entendons jouer entre Paris et Saclay d'une part, l'est et l'ouest de la Seine d'autre part.

Cette nouvelle instance rappellera aux EPCI qu'ils doivent progresser ensemble sur les thématiques d'actualité liées au phénomène métropolitain et mieux faire entendre leurs voix dans le Grand Paris en construction.



**GRAND
PARIS**
Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

AVIS DU CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAUTAIRE



LE PROJET
D'AGGLOMERATION
DE
GRAND PARIS SEINE OUEST



**GRAND
PARIS**
Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

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

L'avis du Conseil de Développement

Le présent avis est la synthèse des travaux des cinq commissions thématiques qui composent le Conseil de Développement, travaux eux-mêmes coordonnés par la Conférence des Présidents.

Ceux-ci ont été initiés par Denis BADRE, Vice Président en charge notamment de l'élaboration du Projet d'Agglomération, et d'Elisabeth FRANCK de PREAUMONT, conseillère Communautaire déléguée au Conseil Economique et Social (CES) et au Projet d'agglomération, lors d'une Assemblée Générale du CES ayant eu lieu le mercredi 3 novembre 2010. Le CES a alors été officiellement saisi, en sa qualité de Conseil de Développement, pour rendre un avis dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Agglomération.

Ainsi, depuis le mois de novembre 2010, sous ses diverses formations (commissions, conférence des présidents et assemblée plénière), le Conseil de Développement a tenu une douzaine de séances de travail qui a permis d'enrichir le travail que les élus de la commission Projet d'Agglomération ont effectué.

Il est donc convenu ce qui suit :

Un consensus très large au sein du Conseil de Développement se dégage pour formuler un avis favorable aux axes et aux orientations stratégiques du Projet d'Agglomération, tels que définis par les élus communautaires. Ils sont décrits comme cohérent et équilibré, en phase avec les aspirations de la société civile. Les priorités semblent pertinentes, certaines restant à préciser.

Par ailleurs les membres du Conseil de Développement se sont interrogés sur l'opportunité de traiter séparément des questions de politique sportive et de politique culturelle dans l'Axe n° 1 (« un territoire à vivre ») afin de donner un peu plus de poids à chacune de ces politiques et d'affirmer ainsi leur importance pour assurer le « bien vivre » sur notre territoire.

Le Conseil de Développement précise qu'il entend sous le terme de « culture » les actions qui pourraient être mises au service de l'identification et de l'histoire du territoire, de la valorisation du patrimoine local et du lien social, et non le seul cadre strict des compétences communautaires.

A l'unanimité, les conseillers souhaitent particulièrement appeler l'attention des élus sur la nécessité de développer toutes les actions qui permettront à Grand Paris Seine Ouest d'incarner une véritable identité communautaire et de favoriser l'émergence du sentiment d'appartenance des habitants à ce nouveau territoire.

Sur le contenu même du Projet d'Agglomération, les membres du Conseil de Développement proposent un certain nombre de contributions susceptibles d'enrichir l'ambition du Projet d'Agglomération, tout en ayant conscience qu'il revient aux élus en dernier ressort de les valider et de les intégrer.

Sur l'Axe 1 : un territoire à vivre

Pour développer la notion d'équilibre de la mixité fonctionnelle du territoire, le Projet d'Agglomération pourrait porter une réflexion sur un projet d'aménagement du territoire global au niveau communautaire. Il s'agirait alors de sortir de la simple vision de coordination de divers projets d'aménagement des villes, en faisant appel par exemple à des urbanistes pour construire une vision nouvelle de la ville (DD).

Il est également noté l'absence de thématique sur la prévention de la délinquance et la politique de la ville. La création d'un conseil intercommunal de prévention et de sécurité pourrait pourvoir à ce manque (AHECV).

Orientation n° 1 : Assurer un parcours résidentiel

Le Conseil de Développement souhaite que soient affichées clairement les orientations qui permettraient de rapprocher effectivement les salariés du territoire de leurs logements (AHECV et DD), par exemple en augmentant l'offre de logements intermédiaires, en favorisant les échanges de logements pour adapter l'offre aux besoins et revenus réels des habitants (AHECV et CS).

Orientation n° 2 : Renforcer le maillage des transports en commun

Le Conseil de Développement soutient toute action communautaire visant à :

- Créer une liaison entre Meudon et Boulogne-Billancourt via l'Île Seguin (AHECV)
- Développer la desserte des équipements culturels et sportifs du territoire (CS)
- Améliorer l'accessibilité de certains quartiers isolés (TD)
- Assurer l'accès des transports en commun aux personnes à mobilité réduite (TD)
- Mettre à disposition des habitants une offre de vélos en libre-service sur tout le territoire (AHECV).

De plus, il estime que cette politique communautaire pourrait être enrichie par la mise en œuvre d'actions innovantes qui consisteraient à lier la promotion des transports en commun avec la capacité de stationnement du territoire, en développant par exemple les projets de parkings relais et en couplant ainsi les tarifs du parking avec ceux des transports en commun, et à améliorer l'usage et l'efficacité des transports en commun par l'utilisation des TIC (TD).

Orientation n° 3 : Donner une nouvelle dynamique à la politique territoriale de l'emploi

Le Conseil de Développement souhaiterait que les projets portés par Grand Paris Seine Ouest et mis en œuvre par Seine Ouest Entreprises et Emploi en la matière s'étendent sur la question de la mixité de l'offre d'emplois sur le territoire (AHECV), notamment en soutenant la création d'emplois de service, de l'économie sociale et solidaire, en favorisant la diversification du paysage économique par l'implantation d'industries (notamment l'industrie de la miniaturisation).

Les thématiques liées à l'insertion par l'emploi (AHECV) et à la création de partenariats entre les entreprises du territoire et les grandes écoles et les universités pour permettre une meilleure adéquation entre les besoins de compétence des entreprises et les formations délivrées par ces institutions (DEE) mériteraient également d'être développées.

Orientation n° 4 : porter une ambition culturelle et sportive forte pour les habitants du territoire

Le Conseil de Développement soutient toute action tendant à faire du complexe sportif Marcel Bec à la fois une base périurbaine de loisirs à destination des familles et un centre d'entraînement d'un club professionnel, en dehors des créneaux scolaires, associatifs et familiaux (CS).

Plus globalement les conseillers verraient bien Grand Paris Seine Ouest jouer le rôle de fédérateur de certaines politiques culturelles et sportives des sept communes la composant.

Cela pourrait inciter les villes à monter des projets communs et aboutir par exemple à :

- Créer une plateforme de communication et d'échanges des événements culturels et sportifs locaux, et de valorisation du patrimoine local (CS)
- Créer un PASS Culture valable sur le territoire des sept communes pour faciliter l'accès à la culture pour tous (DD)
- Créer une structure d'accueil d'artistes, une académie type Villa Médicis, portée par les sept villes et liée à l'identité numérique du territoire (AHECV et DD)

Grand Paris Seine Ouest pourrait également organiser ou accueillir des manifestations culturelles et sportives à l'échelle du territoire communautaire pour mettre en avant ses compétences en la matière : festival, marathon, troupe de théâtre GPSO, etc... (AHECV)

Enfin le Conseil de Développement souhaiterait que soit repensée la compétence « soutien au sport de haut niveau » pour que Grand Paris Seine Ouest sorte de la logique purement financière et développe des projets de mutualisation de moyens, de recherche de partenaire et de sponsors, etc... (CS).

Sur l'Axe 2 : un territoire de développement et d'innovation

Orientation n° 2 : une dynamique construite et lisible

Pour conforter l'image de territoire d'innovation, le Conseil de Développement proposerait de créer un ou des lieu(x) d'excellence dédié(s) aux TIC - centre de recherche, grande école, université... (DEE et DD) - et de lui donner une dimension internationale en s'impliquant dans de grands projets de recherche internationaux, en montant des jumelages entre nos entreprises de pointe et des campus américains, chinois..., ou en offrant des services d'accueil spécifiques à destination des salariés étrangers (DD et DEE). Cela pourrait également se décliner par l'organisation d'un concours type concours Lépine dans le domaine des TIC (DEE).

Par ailleurs le Conseil de Développement soutiendrait toute action économique visant à :

- Développer les pépinières d'entreprises (AHECV) et des structures d'accueil de « spin off » des grandes entreprises du territoire (DEE)
- Favoriser la transmission des TPE/PME, qu'elles soient innovantes ou non (DEE).

Orientation n° 3 : une ambition durable avec l'Agenda 21

Si le Conseil de Développement se satisfait que Grand Paris Seine Ouest affiche cette ambition, il lui semble important que soit portée une véritable vision de rupture pour repenser globalement l'aménagement des différents quartiers du territoire et avoir un véritable impact sur les flux de circulation et les émissions de gaz à effet de serre (DD).

Il lui semble tout aussi important d'inciter la participation des habitants et de rendre compte régulièrement des progrès réalisés et des améliorations à apporter au territoire en matière de développement durable (AHECV).

Orientation n° 4 : pérenniser la qualité de vie du territoire et investir pour l'avenir

Le Conseil de Développement souscrit pleinement à cette orientation et propose des idées qui permettraient de la concrétiser et qui consisteraient par exemple à :

- Utiliser les nouvelles technologies pour améliorer les services rendus à la population (DD)
- Réaliser systématiquement une étude d'impact des projets d'investissements lourds portés par GPSO sur la qualité de vie des habitants (DD)
- Augmenter la place de la nature en ville (AHECV).

Sur l'Axe 3 : un territoire reconnu

Orientation n° 1 : GPSO, une communauté de proximité

La reconnaissance de Grand Paris Seine Ouest passera selon le Conseil de Développement par :

- un renforcement des outils de communication propres à GPSO en créant un nouveau site Internet et en institutionnalisant l'insertion d'une double page commune dans tous les bulletins municipaux (AHECV et CS)

- une stabilisation des compétences transférées pour faciliter la communication institutionnelle et l'appropriation du fait communautaire par les habitants (CS).
- une valorisation des actions de GPSO via une participation accrue des habitants au-delà des instances de concertation existantes, notamment en recourant autant que possible aux consultations directes de la population soit via des débats publics, soit via les sites Internet de GPSO et des communes (AHECV et TD).

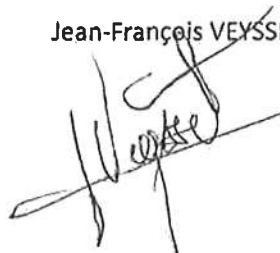
Orientation n° 2 : GPSO, territoire de projets du Grand Paris

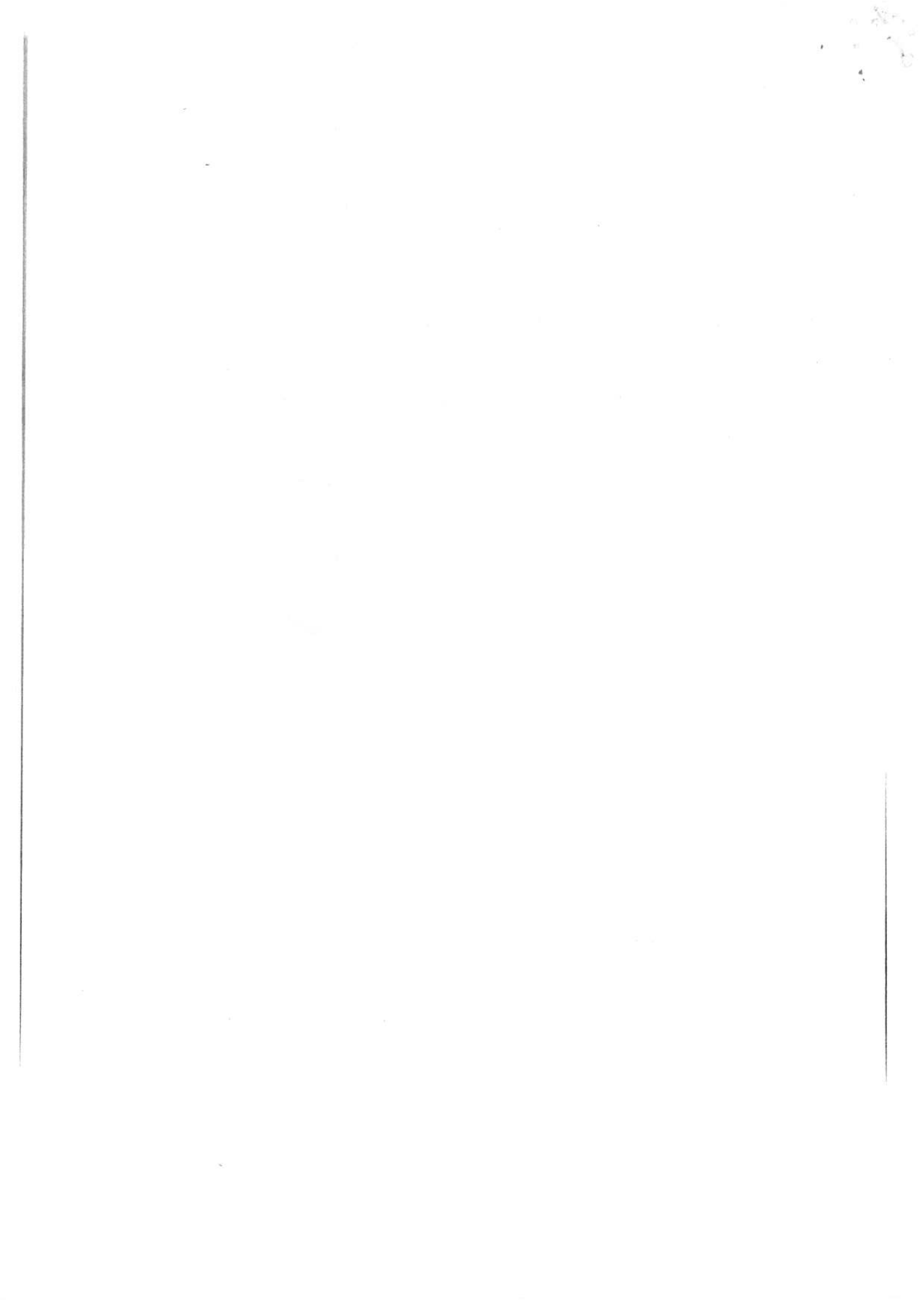
Le Conseil de Développement invite les élus à anticiper le rôle que GPSO devrait avoir dans le cadre du Grand Paris en définissant dès aujourd'hui leur position quant à l'éventuelle répartition des compétences entre GPSO et le futur Grand Paris (TD).

Avis formulé par le Conseil de Développement en séance plénière le jeudi 10 février 2011, sur proposition de la Conférence des Présidents.

Le Vice-Président délégué

Jean-François VEYSSET







LE GRAND
PARIS



VILLE
BOULOGNE-
BILLANCOURT



CHAVILLE



VILLE D'
ISSY
LES MOULINEAUX



Ville de Meudon

SÈVRES



VANVES

Ville-d'Avray



ACCORD CADRE DU CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE GRAND PARIS SEINE OUEST



GRAND
PARIS
Seine Ouest
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

I. SEPT COMMUNES, UN TERRITOIRE, UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	2
A. UN TERRITOIRE RECONNU POUR SA QUALITE DE VIE	5
1. <i>Une complémentarité et une cohérence dans les dynamiques urbaines de ses sept villes : un territoire à plusieurs visages.....</i>	5
2. <i>Une desserte de qualité.....</i>	7
3. <i>Le Poumon Vert de la Petite Couronne.....</i>	9
B. UN TERRITOIRE DE DEVELOPPEMENT ET D'INNOVATION	10
1. <i>Un développement économique exemplaire.....</i>	10
2. <i>Une dynamique urbaine de long terme avec « des projets phare », levier du développement du territoire</i>	12
C. UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DANS LE GRAND PARIS	19
1. <i>La Seine, vecteur du développement entre Paris et la Défense.....</i>	19
2. <i>L'axe Paris – Vélizy – Plateau de Saclay : un développement qui s'appuie sur les synergies à créer avec les pôles économiques voisins et sur l'innovation</i>	19
II. L'AMBITION DU CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL : GRAND PARIS SEINE OUEST, TERRE DE L'INNOVATION DURABLE DU GRAND PARIS	21
A. ISSY LES MOULINEAUX, LA VILLE NUMERIQUE DURABLE	22
1. <i>Le numérique, au service des habitants et des acteurs économiques.....</i>	23
2. <i>Le numérique, vecteur de l'aménagement durable de la ville :.....</i>	25
3. <i>Issy les Moulinaux, ville 3.0 du Grand Paris ?.....</i>	26
B. L'ILE SEGUIN : ILE DE TOUTES LES CULTURES DU GRAND PARIS.....	27
1. <i>Une île durable et accessible</i>	28
2. <i>Des lieux culturels d'excellence</i>	29
3. <i>L'île des arts et spectacles numériques</i>	30
4. <i>Le lieu de mémoire</i>	30
5. <i>Une économie de la culture et des loisirs</i>	30
III. LES ENJEUX DU CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	32
A. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	33
1. <i>Sept villes connectées.....</i>	34
2. <i>Deux pôles d'échanges renforcés</i>	34
3. <i>Des projets structurants indispensables au développement du territoire communautaire</i>	34
B. DES ENJEUX URBAINS ET RESIDENTIELS.....	37
1. <i>Trois gares : des enjeux urbains contrastés.....</i>	37
2. <i>Une politique de l'Habitat dynamique</i>	48
C. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	51
D. UNE STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE AMBITIEUSE	53
1. <i>Maîtriser la demande en énergie</i>	53
2. <i>Développer les réseaux de chaleur et de froid.....</i>	54
3. <i>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité</i>	54

I. Sept communes, un territoire, une stratégie de développement durable

D'une superficie de 32 km², le territoire de Grand Paris Seine Ouest, composé des villes de Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville d'Avray, représente un pôle majeur au sein de l'agglomération parisienne avec plus de 300 000 habitants, soit 20% de la population du département des Hauts-de-Seine.

Il offre une qualité de vie exceptionnelle pour un territoire de première couronne avec 36% d'espaces verts et de forêts, un niveau d'équipements publics très denses et performants et des dessertes en nombre et de qualité.

Berceau d'une croissance économique remarquable et remarquée, dans les quinze dernières années, il recense aujourd'hui plus de 22 000 entreprises / commerces et 160 000 emplois salariés privés.

C'est enfin, et surtout, un bassin de vie diversifié et contrasté qui trouve son équilibre et sa cohérence dans la complémentarité des identités de ses sept villes.

C'est fort de ce constat, et de la volonté de porter un projet collectif qui mette en valeur les différences et les atouts de chaque Ville et apporte une réponse au besoin de cohérence et de continuité au sein d'un même bassin de vie, que s'est créée la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) le 1^{er} janvier 2010 (par fusion des deux ex CA Arc de Seine et Val de Seine).

Les sept communes qui constituent cette nouvelle entité, sont à la fois dépositaires d'un passé historique remarquable. Plus récemment, elles se caractérisent par une importante mutation urbaine et économique qui confère à ce territoire une véritable cohérence et une forte dynamique d'innovation.

Ainsi, dès l'annonce de la création de ce nouvel EPCI le 26 novembre 2008, les élus ont-ils entendu inscrire GPSO et ses sept villes dans la perspective des réflexions lancées sur le Grand Paris et le développement de la Région Capitale.

C'est dans cet esprit que GPSO a lancé, dès sa création, l'élaboration de son projet d'agglomération au titre de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée, d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le projet d'agglomération approuvé par le Conseil de Communauté du 31 mars 2011 est le document de référence prospectif sur les options de développement du territoire communautaire. Véritable document d'orientation, il s'appuie sur les atouts du territoire et permet au regard des enjeux de proximité, d'identité et de lisibilité, d'inscrire pour le futur l'action de la communauté d'agglomération.

Il permet de positionner les sept Villes de Grand Paris Seine Ouest dans l'environnement élargi du Grand Paris et de porter la stratégie territoriale de développement durable de ce territoire puisqu'il s'accompagne d'un Agenda 21 dont le programme d'actions a été approuvé le même jour.

Ce document a bénéficié en Février 2012 de la reconnaissance « Agenda 21 local France » au titre de la Stratégie nationale de développement durable dans le cadre de la sixième session de reconnaissance « des projets territoriaux de développement durable et Agenda 21 locaux », par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Ainsi, dans la perspective de construction d'une métropole multipolaire telle que voulue par la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris, GPSO de par ses atouts et son positionnement stratégique entend contribuer au développement et au rayonnement de la Région Capitale.

Le schéma d'ensemble du réseau de Métro du Grand Paris approuvé par acte motivé du Conseil de Surveillance de la Société du Grand Paris (SGP) le 26 mai 2011 et confirmé par le décret du 24 août 2011 prévoit la réalisation de trois gares sur le territoire de GPSO, concerné par la « ligne rouge » et plus particulièrement le tronçon « Pont de Sèvres – Noisy Champs » dont la mise en service est prévue pour 2018.

Il s'agit des gares de :

- Pont de Sèvres/Ile Seguin,
- Issy RER,
- Fort d'Issy/Vanves/Clamart.

L'article 21 de la loi du 3 juin 2010 et son décret d'application du 24 juin 2011 ouvrent la possibilité aux communes et à leurs EPCI, concernés par le projet de réseau de transport du Grand Paris, de mettre en place une démarche contractuelle avec l'Etat dont l'objectif est de porter des projets de développement des territoires stratégiques du Grand Paris.

Grand Paris Seine Ouest et ses sept villes ont souhaité s'engager dans cette démarche afin de se positionner comme pôle urbain et économique métropolitain, dont la spécificité et la reconnaissance ne peuvent que contribuer au rayonnement de la Région Capitale.

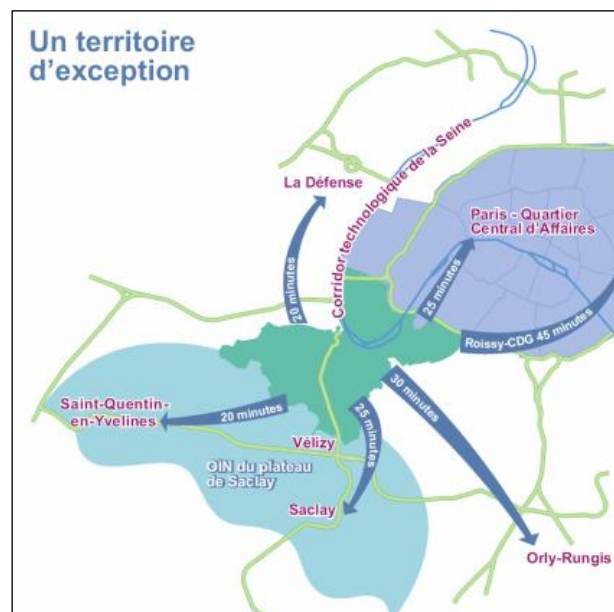
Grand Paris Seine Ouest et les villes de Boulogne Billancourt, Chaville, Issy les Moulineaux, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville d'Avray ont fait le choix d'une construction collective d'un Contrat de Développement Territorial avec l'Etat.

Cette démarche fédérative inscrit le développement territorial dans la dynamique métropolitaine aujourd'hui orchestrée dans le cadre du Grand Paris en devenir et dans la lignée du travail important accompli par GPSO. Ce projet traduit la prise de conscience des potentialités globales du territoire de GPSO à l'échelle de la métropole capitale, ainsi que sa volonté d'en être un acteur à part entière.

Cet accord-cadre présente les grandes orientations définies pour le Contrat de développement territorial de GPSO.

Sans prétendre évoquer l'ensemble des aspects, il énonce les grandes lignes des projets urbains, économiques, environnementaux et sociaux qui pourront être portés en lien avec la réalisation du métro Grand Paris Express, ainsi que le partenariat qui devra s'instaurer entre les collectivités territoriales et l'Etat pour leur mise en œuvre.

Les signataires font leurs ces orientations. Ils s'engagent à poursuivre le travail commun pour préciser ce document et les engagements de chaque partie au sein d'un Contrat de Développement Territorial.



A. Un territoire reconnu pour sa qualité de vie

Aux portes de Paris, modelé par une boucle de Seine et une géographie particulière, le territoire des sept communes de Grand Paris Seine Ouest présente trois caractéristiques principales :

- Un territoire diversifié et contrasté qui trouve son équilibre entre les vallées urbanisées, le corridor Seine en mutation urbaine, et les coteaux et plateaux dont les spécificités environnementales sont à préserver,
- Un cadre de vie privilégié : le territoire dispose de nombreux espaces verts, d'un patrimoine bâti remarquable et d'équipements de qualité,
- Une dynamique d'intérêt régional : au carrefour de plusieurs pôles, son attractivité doit beaucoup à sa complémentarité avec les pôles économiques voisins.

1. Une complémentarité et une cohérence dans les dynamiques urbaines de ses sept villes : un territoire à plusieurs visages

Des entités naturelles importantes à l'échelle du territoire et une topographie variée font de l'agglomération un « espace préservé ». L'héritage historique (voies royales, terrasses qui dominent la vallée et offrent des balcons vers Paris, présence de grandes parcelles, massifs forestiers, etc.) révèle les évolutions passées et conditionne l'avenir du territoire.

En effet, le relief a largement impacté l'urbanisation des sept communes de GPSO et deux modes d'occupation du sol bien différenciés coexistent :

- La plaine (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves) et les fonds de vallée de Chaville et Sèvres proposent des typologies urbaines différentes et des occupations du sol diversifiées. Le tissu d'habitat collectif occupe fortement l'espace. Ce secteur prolonge ainsi la typologie urbaine parisienne au-delà du boulevard périphérique, avec un paysage plutôt minéral. L'activité économique (principalement tertiaire) complète cette trame, essentiellement sur les rives droite et gauche de la Seine. Les espaces boisés et parcs ne constituent plus que des petits îlots enclavés.
- Les coteaux et le plateau forestier présentent un caractère très résidentiel (Meudon, Chaville, Ville d'Avray et Sèvres). Le tissu d'habitat individuel s'inscrit dans un écrin de grands parcs boisés et d'espaces verts. Il domine en emprise spatiale, imprimant une marque très spécifique dans le paysage. L'habitat collectif est quant à lui présent de manière ponctuelle.

Le tissu urbain de l'agglomération est donc très contrasté. La partie occidentale présente un caractère pavillonnaire alors que la partie orientale, au contact de Paris, propose des formes urbaines plus denses.

Ces typologies urbaines diversifiées sont une richesse pour le territoire qui comprend une grande variété d'habitats et de modes de vie. L'enjeu est de préserver cette dualité qui participe à la spécificité de son territoire, à la beauté de ses paysages et à la qualité de vie de ses habitants.

Le territoire de la communauté d'agglomération compte 304 410 habitants et 153 123 logements dont 138 148 résidences principales. Le parc de résidences principales se compose essentiellement de logements collectifs, 8% des résidences principales sont des logements individuels. L'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages dans leur résidence principale est de 12,8 ans et témoigne de leur volonté de se maintenir durablement sur le territoire (Source INSEE 2008).

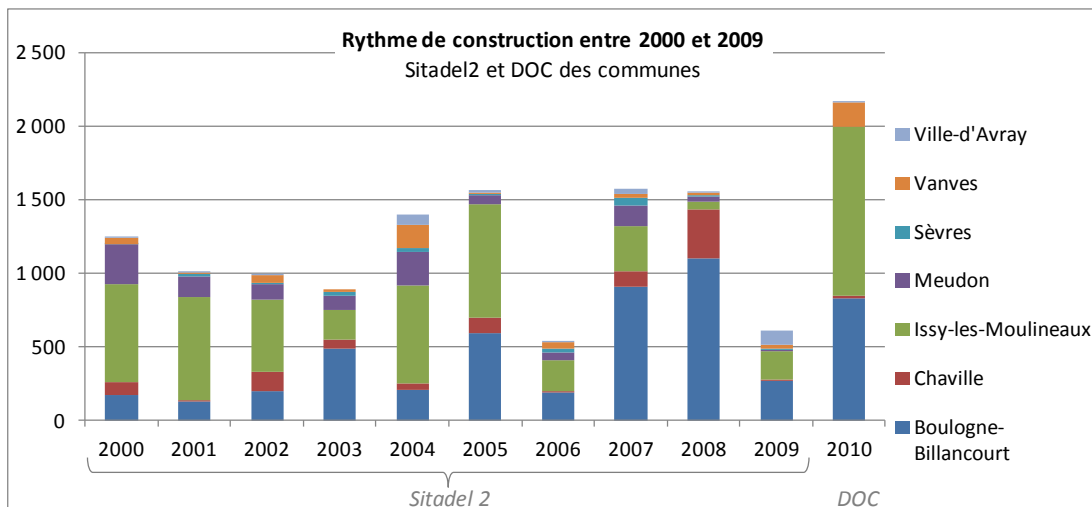
Les sept villes disposent d'un parc homogène au regard de leur date de construction. En moyenne, 27% des résidences principales privées peuvent être qualifiées d'anciennes puisque construites avant

1949. En outre, on compte environ 31 % de résidences principales récentes (constructions postérieures à 1975) dont 16% très récentes (constructions postérieures à 1990).

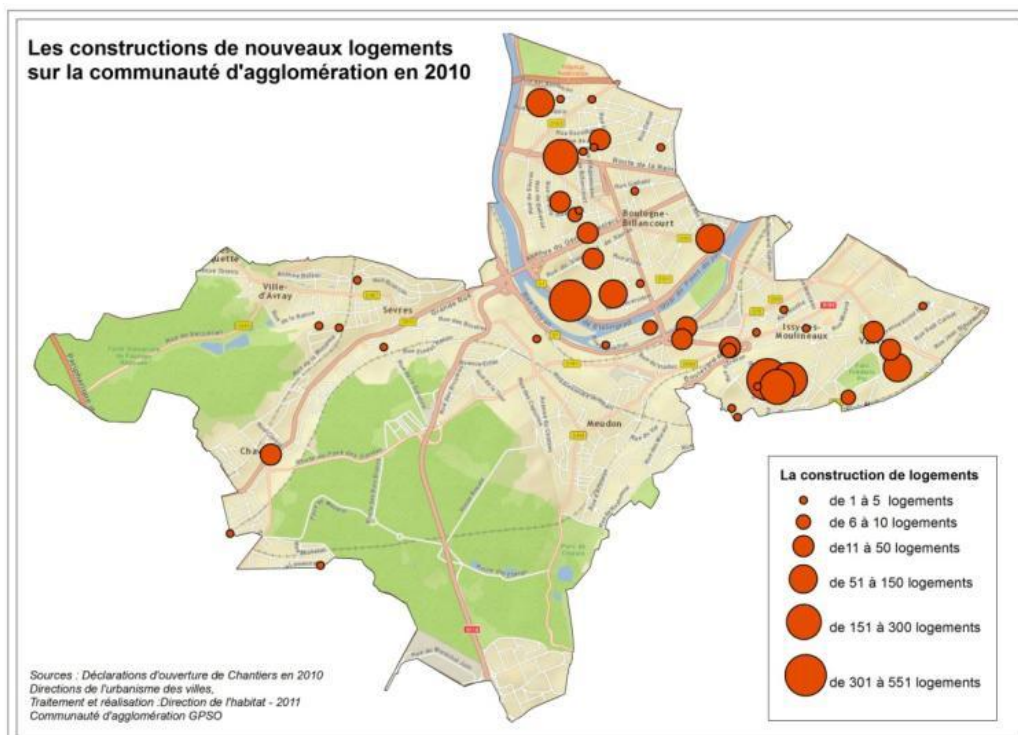
La part des propriétaires occupants est de 45% et celle des locataires du secteur privé est de 34%.

En accord avec les orientations démographiques retenues pour les 6 années de mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat qui prévoient une augmentation de 16 000 à 21 000 habitants sur le territoire, 2 167 logements ont été mis en chantier sur le territoire en 2010.

Ces constructions prennent essentiellement place dans les nombreuses ZAC et opérations d'aménagement du territoire : la ZAC Seguin-Rives de Seines à Boulogne-Billancourt, l'opération d'aménagement du Fort d'Issy à Issy les Moulineaux.

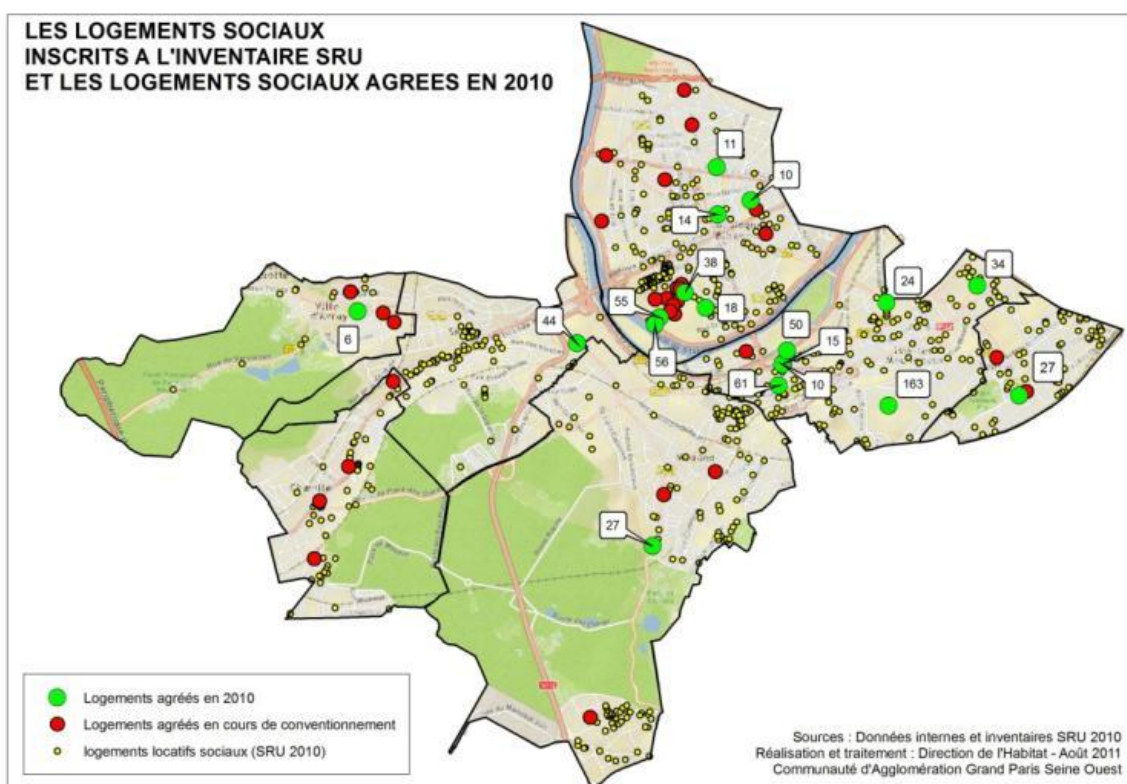


En moyenne pendant les années 2000, Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt ont réalisé chacune plus d'un tiers de la construction neuve de l'agglomération.



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

Le développement du parc social constitue un enjeu majeur pour la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest. Dans le cadre de leurs programmes locaux de l'habitat, les deux anciennes communautés d'agglomération se sont fixé l'objectif de l'agrément de 625 logements locatifs sociaux par an (300 logements locatifs sociaux à Arc de Seine et 325 à Val de Seine). En 2010, 662 logements ont obtenu l'agrément du Conseil Général des Hauts-de-Seine, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, (416 logements sur le territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération Arc de Seine et 246 logements sur celui de Val de Seine).

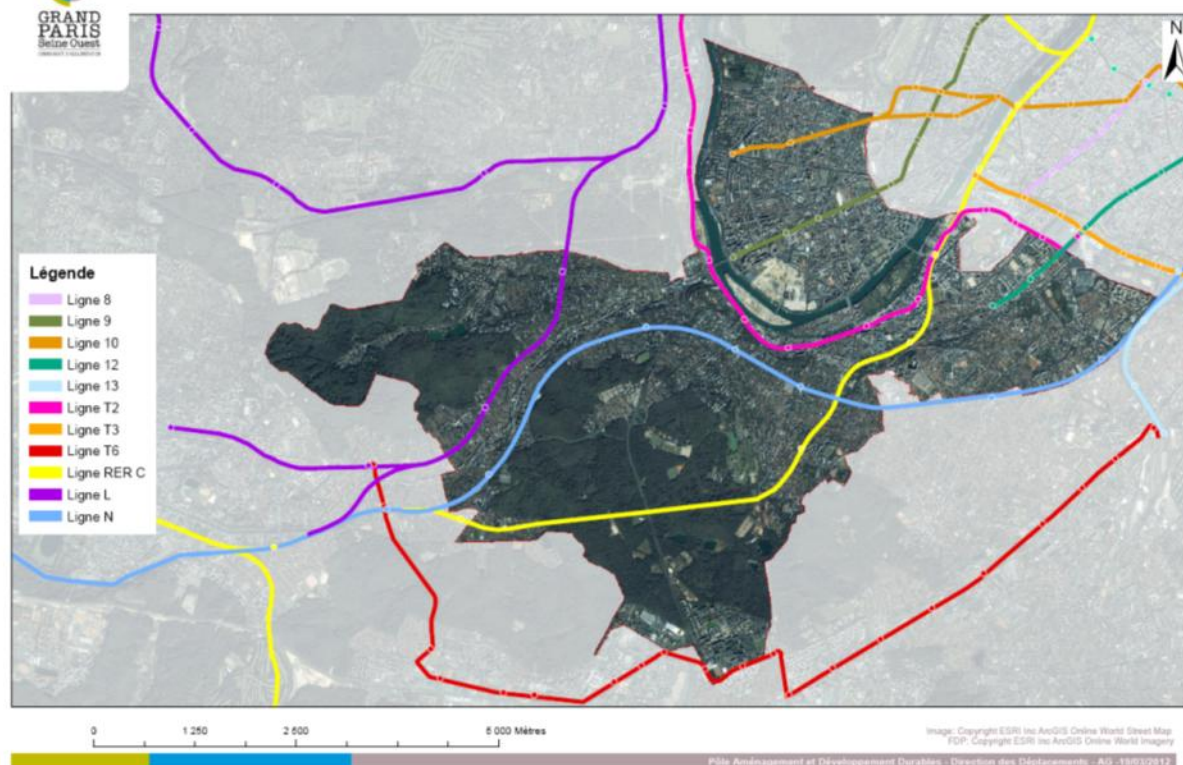


2. Une desserte de qualité

• Les transports en commun

Les habitants et salariés du territoire disposent d'un bassin de déplacements cohérent et desservi par un réseau de transport dense. Les sept Villes sont traversées par les infrastructures de transport suivantes :

- 2 lignes de Transilien,
- 1 ligne de RER,
- 4 lignes de métro,
- 1 ligne de tramway (T2) et la future ligne de tramway T6 actuellement en travaux.



Globalement, Grand Paris Seine Ouest bénéficie d'une bonne desserte en modes lourds. Toutefois, l'accessibilité des lignes est fortement conditionnée par la coupure du territoire que représente la Seine qui contraint les correspondances entre le T2 et les autres modes. Ainsi aucun mode lourd ne franchit la Seine et ne permet l'interconnexion entre les lignes du réseau historique, orienté vers Paris.

En rive droite de Seine, Boulogne-Billancourt est principalement desservie par les lignes de métro 9 et 10, en terminus au Pont de Sèvres et au Pont de Saint-Cloud. Ces deux lignes assurent une desserte radiale entre Paris et la Banlieue.

En rive gauche de Seine, la ligne 12 et le RER C assurent les liaisons vers Paris. Le prolongement de la ligne 12 de la Mairie d'Issy à la gare RER d'Issy est inscrit au SDRIF.

Pour accompagner le développement d'Issy-les-Moulineaux, la desserte du RER C a été sensiblement améliorée ces dernières années avec le doublement du nombre de trains qui s'arrêtent en gare d'Issy et d'Issy – Val de Seine.

Sur le plateau, le Fort d'Issy connaît un déficit de transport en commun lié à son histoire d'emprise militaire. En effet, toutes les lignes de transport en commun le desservent sur ses franges. L'accessibilité piétonne à la station de RER C Issy sera facilitée par l'aménagement d'escaliers mécaniques dans le Parc Rodin, entre les immeubles des Epinettes et le Boulevard Rodin. Au sud, il est desservi par la ligne N de Transilien, à la gare de Clamart.

Le tramway T2 assure une liaison essentiellement de type rocade. Depuis 2009, il a été prolongé jusqu'à la Porte de Versailles, offrant une liaison vers Paris et deux autres lignes de métro (8 et 12) et le tramway T3. Malgré le renforcement de sa capacité avec la mise en circulation de rames doubles, la ligne reste saturée aux heures de pointe. Sa fréquentation est maintenant cinq fois supérieure aux prévisions lors de la mise en service et croîtra encore avec le prolongement La Défense – Bezons.

Le tramway est insuffisamment connecté aux infrastructures proches, sans correspondance directe. Ces dernières sont particulièrement pénalisantes pour les usagers, leur imposant notamment la traversée des ponts de Sèvres ou de Saint-Cloud, le franchissement du périphérique à Balard ou encore le franchissement du coteau à Brimborion ou Meudon-sur-Seine, vers la gare de Bellevue.

Ainsi, la mobilité urbaine est inégale et la multimodalité concentrée. Le réseau oriente et polarise chaque commune du territoire de manière différenciée.

Aujourd'hui, le projet de rocade métro Grand Paris Express nécessite la mise en cohérence des liaisons et infrastructures projetées, pour assurer des interconnexions pertinentes entre le réseau historique, la future rocade et les secteurs de développement urbain, tout en améliorant la desserte existante.

- **Le maillage routier**

Le maillage routier du territoire est assuré essentiellement par des radiales : A13, RN 118/RN 10, RD907, RD910.

Aux heures creuses, la desserte est satisfaisante. Aux heures de pointes, la saturation de nombreux axes pose problème.

Le territoire est en effet générateur de trafic et supporte également un transit dense. Cette situation se vérifie particulièrement à Boulogne-Billancourt, notamment aux carrefours de Marcel Sembat ou du Pont de Saint-Cloud. Quant à l'échangeur du pont de Sèvres, il est emblématique des points durs de la circulation automobile du territoire.

Globalement, on observe une préférence pour la voiture particulière comme moyen de transport privilégié : 40 à 45% des déplacements pour les habitants des « communes des coteaux », plus proche de 30% pour ceux des communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves.

Les zones 30 sont bien développées dans certains centres villes et favorisent un partage de l'espace public au profit des modes de déplacements doux (piétons, vélos). Un schéma directeur des liaisons douces est en cours d'élaboration par GPSO.

3. Le Poumon Vert de la Petite Couronne

Au sein de la première couronne, le territoire de Grand Paris Seine Ouest occupe une position avantageuse, avec la combinaison d'un pôle d'emploi et d'habitat cohérent et d'un espace de respiration, marqué par des paysages de qualité, qui en font le premier poumon vert du cœur de l'agglomération francilienne.

En effet, ce patrimoine naturel est important et de grande qualité reconnu par un certain nombre d'inventaires ZNIEFF. Il est composé de 36% d'espaces verts et de forêts (197 ha de parcs et jardins, 1007 ha de bois et forêts) et dispose de la reconnaissance au titre des sites classés et inscrits. Le territoire communautaire est aussi le trait d'union (par l'intermédiaire des forêts domaniales de Meudon et Fausses-Repose et des berges de Seine) entre la ceinture verte de l'agglomération parisienne et la ville de Paris.

A ce titre, pèse sur Grand Paris Seine Ouest une grande responsabilité dans la préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité à l'échelle des Hauts-de-Seine et une mise en réseau de ces espaces pour participer à la mise en place d'une trame verte et bleue régionale.



Comme l'indique le tableau ci-dessus, ces chiffres totalisent une surface verte de 40m²/hab. bien supérieure à la superficie départementale (34 m²/hab.) alors que la densité de population sur le territoire de l'agglomération est supérieure à celle du département. Pour être exhaustif, il convient toutefois de noter qu'en plaine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves possèdent les plus importantes superficies d'espaces verts alors que Meudon, Chaville, Ville d'Avray et Sèvres recensent des superficies plus faibles tout en bénéficiant de l'accès immédiat aux massifs forestiers.

B. Un territoire de développement et d'innovation

1. Un développement économique exemplaire

Avec plus de 22 000 entreprises/ commerces et 160 000 emplois, GPSO se positionne comme un pôle économique majeur de l'agglomération parisienne (sources : INSEE, UNISTATIS).

La dynamique du territoire s'appuie sur la présence et l'implantation d'entreprises majeures, de taille internationale, qui accentuent son attractivité. Ce territoire se caractérise également par sa spécialisation et le poids des activités liées aux technologies de l'information et de la communication (TIC). Avec de grands groupes tels que Bouygues, Canal Plus, Cisco Systems, Clear Channel, l'Equipe, Eurosport, France 24, Gemalto, Hewlett-Packard, Intel, Johnson et Johnson, Marie-Claire, Michelin, Microsoft, Huawei Technologies, les laboratoires Roche, SFR, SOGETI, Thalès, Thomson, TF1, Young & Rubicam, **Pages jaunes**, **Cofiroute** ..., GPSO met l'innovation au cœur de son action avec une offre immobilière performante, des équipements à la pointe des nouvelles technologies et des services personnalisés aux entreprises.

Ce dynamisme a été généré grâce au développement d'un parc immobilier de bureau important qui atteint aujourd'hui 2,6 millions de m², sans oublier deux pépinières qui accueillent une cinquantaine de jeunes entreprises à forte valeur ajoutée.

Ce parc constitue pour les acteurs économiques une offre complète dont l'ensemble des programmes en cours est conçu par les plus grands architectes et répond aux dernières normes techniques et environnementales (HQE, THQE, BBC...).

Les entreprises artisanales et les commerces, quant à eux, restent largement imbriqués dans le tissu urbain et confèrent une réelle mixité au territoire entre fonctions résidentielles et économiques.

Cette exemplarité est renforcée par le développement de la recherche, dont les effectifs dans le privé se sont accrus de 50 % depuis 1996, avec des centres comme Janssen-Cilag, MDS Pharma Service, France Telecom, Porsolt and Partners Pharmacologie, le Centre Technique des Industries de la Fonderie...et plus récemment les laboratoires Roche.

La recherche publique est quant à elle également bien implantée avec des établissements importants comme le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), l'Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales (ONERA), l'Observatoire de Paris, l'Institut National du Cancer, l'Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer (IFREMER).

Ce potentiel de recherche est renforcé par l'implication au sein du territoire à 3 pôles de compétitivité à vocation mondiale :

- Le pôle Cap Digital (Images, Multimédia et Vie Numérique) qui porte sur l'image, secteur dans lequel le territoire a développé une forte spécialisation,
- Le pôle System@tic a quant à lui pour objectif la maîtrise de logiciels et de systèmes complexes ;
- Le pôle Medicen qui ambitionne enfin de devenir le premier cluster industriel européen dans le domaine de l'innovation thérapeutique.

Avec une augmentation de plus de 3 000 entreprises sur le territoire entre 2000 et 2008, son profil économique a fortement évolué. La fermeture de grands sites industriels a offert un potentiel foncier considérable à l'échelle de la première couronne et permis un renouvellement urbain important, au profit de l'habitat mais aussi de nouvelles activités économiques.

Sur la période 1997 à 2007, le nombre d'emplois privés a augmenté de près de 50 000 unités soit une progression de 43 % sur la période et un taux de croissance de plus de 2,5 fois supérieur à la moyenne régionale. La croissance des effectifs salariés (3,7 %/an) est supérieure à celle du nombre d'établissements (1,9 %/an), ce qui traduit un accroissement de la taille moyenne des établissements présents et l'arrivée de grands groupes.

Ce positionnement se caractérise également par une croissance de l'emploi nettement plus importante que la démographie.

Le secteur des services est très nettement prépondérant puisqu'il concentre plus de 70 % des emplois en 2007. Ce pourcentage traduit la mutation des activités économiques du territoire, avec l'installation d'emplois relevant des « emplois métropolitains supérieurs », autrefois essentiellement concentrés à Paris, et le recul des activités traditionnelles industrielles et artisanales. Le maintien de la diversité des emplois sur le territoire – donc y compris ceux liés aux activités traditionnelles - reste un enjeu qui permet de répondre à la diversité des parcours.

D'autre part, ce constat nécessite un accompagnement des salariés concernés. Les acteurs locaux, au premier rang desquels la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi, Seine Ouest Entreprise et Emploi, œuvrent dans ce sens.

Les effectifs salariés ne sont pas répartis uniformément sur le territoire. Boulogne-Billancourt concentre près de 55 % de l'emploi salarié, devant Issy-les-Moulineaux avec 30%. Ces deux villes concentrent respectivement 73 et 67 emplois pour 100 habitants.

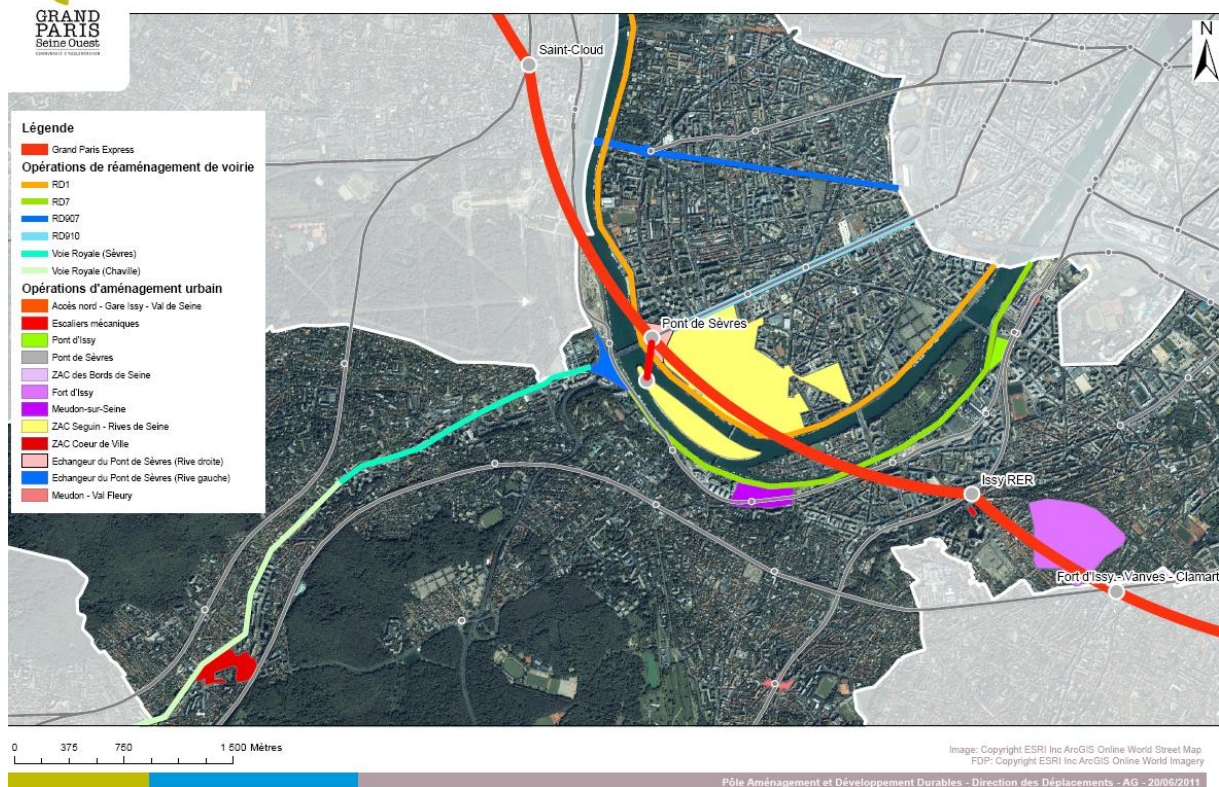
La demande d'emploi du territoire représente 15,6% de celle de l'ensemble du département (10 146 demandeurs d'emploi de catégorie A au 31 décembre 2011). Le nombre de personnes à la recherche d'un emploi est en augmentation mais dans une plus faible proportion qu'au niveau départemental (sur un an +1,5% sur le territoire contre +4,8% dans les Hauts-de-Seine). Les catégories les plus touchées par le chômage sont les seniors et les demandeurs d'emploi de longue durée (respectivement sur un an + 11,6% et + 5,6%); même si leurs progressions restent inférieures aux moyennes départementales.

2. Une dynamique urbaine de long terme avec « des projets phare », levier du développement du territoire

Depuis plus de trente ans, la politique d'aménagement des communes de l'agglomération s'appuie sur un renouvellement urbain durable du territoire : le paysage est en pleine mutation sur les bords de Seine et l'on voit apparaître de véritables nouveaux quartiers de ville. Ainsi, reconstruire la ville sur elle-même apparaît comme une nécessité autant qu'un potentiel de maintien et de valorisation de l'identité du territoire.



A l'image de la commune d'Issy les Moulineaux qui a dès 1980, engagé une vaste réflexion sur l'avenir et la reconversion de ses friches industrielles, ferroviaires, militaires ou publiques, la reconquête des berges de Seine des portes de Paris au pont de Sèvres, permet de tirer vers le haut les exigences de qualité environnementale sur tout le territoire en transformant ces friches en éco-quartiers.



Aujourd'hui, sur chaque rive du fleuve, les villes d'Issy les Moulineaux, Boulogne-Billancourt et Meudon mènent des opérations d'aménagement d'envergure qui modifient la morphologie urbaine du corridor Seine.

D'ici 2015, ce sont donc plus de 1,5M° de m² de SHON de logements et de bureaux qui verront le jour sur le territoire, majoritairement répartis dans ces grandes opérations d'urbanisme mais également sur les autres villes.

Parallèlement, les secteurs des coteaux connaissent également des mutations réelles mais moins spectaculaires, caractérisées par des projets de rénovation du tissu existant.

- [La mutation des berges de Seine à Issy-les-Moulineaux](#)

Le quartier Issy – Val de Seine a été le premier secteur à connaître une mutation urbaine par une transformation des grandes emprises industrielles en un tissu dense et orienté vers les activités tertiaires où de nombreux sièges sociaux sont implantés. Aujourd'hui, le quartier représente environ 12 000 emplois et près de 300 000 m² SHON.

Le secteur commence une nouvelle phase de mutation et prévoit la construction de tours de bureaux (R+27) en remplacement des immeubles construits dans les années 1980. La tour Sequana en est la première illustration.

Le programme retenu pour le projet de la ZAC du Pont d'Issy, présenté lors de la concertation publique, prévoit une constructibilité totale de la zone de **250 460 m² SHON**, sur les terrains actuellement construits, avec notamment :



- La réalisation de trois tours de bureaux de 150 à 180 m de hauteur et d'immeubles de bureaux de **232 260 m² maximum au total**,
- **13500 m² minimum de logement** dont 25% de logement sociaux au sud de la ZAC,
- 3500 m² minimum de commerces,
- 1200 m² de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont une crèche de 60 berceaux,
- Un **espace vert public de 2000 m²** aux pieds des immeubles d'habitation,
- Une passerelle piétonne surplombant la rue Rouget de Lisle (RD 50) avec une liaison directe avec les quais de la station T2 et « Issy Val de Seine »,
- La restructuration de la grande halle en lui retrouvant une nouvelle vocation, notamment commerciale.

Ce projet vient de recueillir un avis favorable sans réserve du Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Pour répondre à la fréquentation de la gare RER liée à ce développement, la Communauté d'Agglomération a souhaité et sollicité du STIF qu'un nouvel accès au nord de la gare soit réalisé. Les premières études menées par Réseau Ferré de France et la Communauté d'Agglomération en 2008/2009 ont permis d'en assurer la faisabilité. Le STIF a donc inscrit le projet dans le cadre du plan IMPAQT. Les financements sont acquis depuis fin 2011.

Au sud d'Issy – Val de Seine, la ZAC des Bords de Seine prévoit la réalisation d'un éco-quartier composé de 48 400 m² SHON de logements et 24 000 m² SHON de bureaux ainsi que les commerces et équipements nécessaires, dont un groupe scolaire

Cette ZAC parachève la requalification urbaine des bords de Seine en complément de la ZAC Quai des Chartreux située aux abords de la station de tramway Les Moulineaux.

- [Le Bas-Meudon devient Meudon-sur-Seine](#)



La ZAC des Montalets a marqué le lancement de la mutation de l'ancien quartier du Bas-Meudon. En lieu et place d'un bâti ancien et diffus, ont été réalisés des nouveaux immeubles de logements et d'activités. En 2006, l'opération Meudon Campus a été la première phase de requalification des anciens terrains occupés par les usines Renault. Bénéficiant de la proximité du tramway T2, le quartier s'est densifié avec plus de 45 000 m² de bureaux et 840 logements neufs. Ce quartier, situé en bordure de la Seine, est séparé du reste de la commune par un coteau d'environ 60 mètres de dénivelé, difficilement

franchissable du fait de la déclivité et de la configuration de la voirie.

Cela justifie le projet de transport guidé que défend GPSO en prolongement du TCSP du Val de Seine.

Le renouvellement urbain de Meudon-sur-Seine se poursuit avec un Plan d'Aménagement d'Ensemble sur le secteur compris entre la station de tramway Meudon-sur-Seine et la route de Vaugirard. Il prévoit la réalisation de 430 logements, 8 000 m² de locaux d'activités, commerces et services, un jardin public, un parking de 150 places et des équipements de proximité (crèche, maison de quartier...)

- **Le Trapèze et l'Île Seguin redessinent Boulogne-Billancourt**

Aménagé sur les anciennes emprises de l'usine automobile Renault (74 ha), le développement urbain du Trapèze présente un équilibre à travers une mixité fonctionnelle et sociale, mêlant activités



tertiaires, logements libres et aidés, et équipements publics.

L'Île Seguin accueillera une programmation tournée vers les arts, la culture et les loisirs. Avec de nombreux équipements tels qu'un ensemble cinématographique de 16 salles, une fondation dédiée à l'art contemporain, le conservatoire régional, un équipement dédié aux arts numériques, deux projets d'écoles, des espaces de

réunion, formation, congrès et hôtellerie... A travers ces différents programmes, l'Île Seguin s'inscrit véritablement au sein de la Vallée de la Culture, dont le rayonnement dépasse l'échelle communale et se déploie à l'échelle régionale, nationale et internationale.

Pour répondre à ses ambitions environnementales mais également pour lui permettre de fonctionner et de se développer en accord avec ses ambitions programmatiques, l'accès de l'opération en transport en commun devient dès lors un enjeu majeur du projet.

- **Des berges en voie de requalification**

La rive gauche de la Seine sera complètement réaménagée dans les prochaines années dans le cadre du projet départemental « Vallée Rive Gauche ». La RD7 sera requalifiée en boulevard urbain et les berges accueilleront différents espaces verts et de loisirs. Le Département des Hauts-de-Seine réalisera les travaux par phase jusqu'en 2016. Ce projet prend également en compte la vie du fleuve en organisant mieux le stationnement des bateaux logements, les ports d'Issy et de Sèvres.

Avec la création récente du parc nautique de l'Île de Monsieur à Sèvres, c'est ainsi toute la berge qui sera accessible aux piétons et cycles depuis Paris. Elle ouvre une liaison douce vers la forêt de Meudon et le parc de Saint-Cloud.

En complément du projet Vallée Rive Gauche (requalification de la RD 7), le programme de la ZAC Seguin – Rives de Seine va permettre de redynamiser l'Île et facilitera la traversée de la Seine. L'ouverture des ponts Daydé et Seiber créera une nouvelle liaison entre Boulogne-Billancourt et Meudon. En aval de l'Île, deux nouvelles passerelles offriront, vers la rive gauche et vers la rive droite en complément du Pont Renault, une alternative à la traversée de la Seine par le pont de Sèvres.

Enfin, sur la rive droite, Boulogne-Billancourt souhaite que soit étudiée la recomposition de ses berges sur l'ensemble du tracé de la RD1.

D'autres projets d'aménagement sont à analyser pour prendre la mesure du dynamisme du territoire: il s'agit de projets urbains (le Fort d'Issy, la ZAC du Centre-ville à Chaville, l'opération ANRU du Pont de Sèvres) ou de projet d'aménagement d'espace public comme le projet de la Voie Royale à Sèvres ou de requalification des routes départementales à Boulogne-Billancourt.

- **Le Pont de Sèvres**

Construit dans les années 1970, le Forum du Pont de Sèvres fait l'objet d'une rénovation dans le cadre d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Le projet propose de créer plusieurs liaisons directes entre l'espace public intérieur et les voies périphériques pour ouvrir le quartier sur son environnement. L'espace public sera lui aussi requalifié. Enfin, les opérations de rénovation des immeubles et de redynamisation des commerces rendront au Forum toute son attractivité, en lien avec l'aménagement du Trapèze.

- **L'axe historique Paris – Versailles : lien de nombreux projets de requalification**

La RD 910 est un axe routier structurant qui traverse les centres villes de Boulogne-Billancourt, Sèvres et Chaville, eux-mêmes concernés par des projets urbains de revitalisation. Véritable passage naturel entre les coteaux des forêts de Meudon et de Fausses Reposes, cette voie est également un axe structurant du réseau de transport en commun avec la ligne Mobilien 171.

A Sèvres, le projet de Voie Royale (ancienne route de Paris à Versailles), vise à la requalification de l'espace public le long de l'actuelle RD 910 permettant de redessiner l'entrée de Ville, dans sa portion longeant la Manufacture jusqu'au carrefour de la division Leclerc et de revitaliser et d'embellir le centre-ville de la commune.

Il s'inscrit dans un programme de requalification plus vaste qui comporte à la fois un volet culturel, de mise en valeur du patrimoine communautaire, un volet d'aménagement urbain des espaces publics et un volet de rénovation des itinéraires et de la circulation. Ce programme global est porté par Grand Paris Seine Ouest, le Conseil Général des Hauts de Seine et Sèvres, en liaison avec le Ministère de la Culture et concerne l'échangeur routier devant la Cité de la Céramique, l'ancienne gare SNCF du pont de Sèvres et les espaces publics de part et d'autre de l'axe pont de Sèvres-Chaville.

- **L'aménagement de l'échangeur de la Manufacture.**

Ce projet conduit par le Conseil Général des Hauts-de-Seine se situe au cœur d'une boucle d'un trafic important, à la fois d'automobiles (281 000 véhicules moyen journalier tous sens confondus) et de transports en commun. Cette boucle est desservie par la RD7, la RN118, la RD910, la ligne 9 du métro, T2 du tramway et six lignes de bus sur la RD 910 et sur la RN118.

Quatre objectifs sont poursuivis :

- Le premier objectif est la mise en valeur d'un élément emblématique du patrimoine communautaire: la Cité de la Céramique. La Cité de la céramique réunit depuis 2010 la Manufacture nationale de Sèvres et le Musée national de la céramique. La Manufacture nationale de Sèvres, a pour mission de produire des objets d'art en porcelaine grâce à des techniques transmises depuis le XVIIIe siècle. Le Musée national de céramique se consacre à la réunion, la conservation et la présentation des céramiques de tous les temps et de tous les pays. La libération d'espaces et la concentration des flux routiers les plus éloignés possibles favoriseront la mise en valeur de cet établissement et son ouverture sur la Ville.
- Le second objectif est la simplification des itinéraires afin d'améliorer la lisibilité et de sécuriser les échanges tout en conservant le niveau de capacité actuel.
- Le troisième objectif est l'intégration de modes doux et sécurisés de circulation par la création d'espaces cyclables, de nouveaux cheminements piétons et l'amélioration de la desserte des pôles d'attractivité.
- Enfin le dernier objectif est de favoriser l'accès aux Transports en Commun.

Au cœur d'un patrimoine culturel constitué par la cité de la céramique et le domaine national de Saint Cloud, intégrés aux autres projets à proximité (la Vallée Rive Gauche, la liaison cyclable entre

les deux rives du Pont de Sèvres et la rénovation de la RD 910) ces aménagements permettront la création d'une véritable entrée de Ville ouverte sur la seine.

- **L'aménagement de l'ancienne gare SNCF du pont de Sèvres**

Le projet est d'aménager l'ancienne gare du pont de Sèvres en un espace culturel original multi fonction (salle de spectacle de 90 places, salle d'exposition et salle de conférences) à rayonnement communautaire. Il mettra en valeur un bâtiment du XIXe siècle dont l'architecture constitue un élément de mémoire des premières gares en périphérie de Paris. Ce projet, sur trois niveaux, sera directement ouvert sur le Pont de Sèvres et relié par deux escaliers aux quais de la station « Musée de Sèvres » du Tramway T2.

- **Le réaménagement des espaces publics de la RD 910**

Il s'agit d'un projet d'aménagement urbain continu le long de la Voie Royale du pont de Sèvres à Chaville afin de restructurer le cœur de la ville en favorisant la cohérence et l'identité de cet axe et en améliorant la liaison entre d'une part les deux coteaux et d'autre part, les entrées de ville (de la Cité de la Céramique et de Chaville),

Le projet favorise les transports en commun et les circulations douces (modification de sens de circulation, création de pistes cyclables et de zones de rencontres entre piétons, cyclistes et automobiles). Il recherche à faciliter la desserte des commerces, à créer un nouveau paysage urbain (modifications de carrefours, plantations de nouvelles essences, création de parvis et réaménagement d'espaces publics) et à l'exploiter l'eau de la source Saint Germain.

A Chaville, la ZAC du Centre-Ville prévoit notamment la construction de 35 000 m² de logements et la requalification des espaces publics, dont la RD 910.

Dans le prolongement de ce qui est engagé à Sèvres et Chaville le long de la RD 910, Boulogne-Billancourt a lancé avec Grand Paris Seine Ouest une étude de requalification des RD 907 et RD 910. Ces deux axes relient Paris respectivement aux ponts de Saint-Cloud et de Sèvres et constituent les enjeux de revitalisation urbaine des prochaines années pour la commune.

- **Le Fort d'Issy**



Le futur éco-quartier du Fort d'Issy est caractérisé par 1650 logements (dont 329 logements sociaux et locatifs libres), 2000 m² de commerces ; le siège de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (1 600 emplois), un verger de 4 hectares, une crèche de 60 berceaux, une piscine « feng shui » et 2 groupes scolaires à proximité et un boulodrome.

Ce projet constitue une opération de développement d'envergure pour le plateau isséen et nécessite une desserte efficace vers les gares situées dans ses alentours (gare de Clamart, gare RER Issy, station de métro Mairie d'Issy).

La ville d'Issy va connaître dans les prochaines années une mutation importante dans des tissus urbains à vocation tertiaire proches du périphérique et de ses entrées de ville. Ces opportunités permettront de construire des immeubles de bureaux dont la silhouette sera un signal architectural emblématique de grande hauteur.

Afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, la ville d'Issy va accompagner ces projets tertiaires, ambitieux en termes d'emplois, en réalisant des programmes de logements, dont une partie sera sociale, qui n'auraient pu être édifiés sans cette mutation urbaine volontariste.

Ainsi, la dynamique lancée il y a près de trente ans a considérablement changé la forme urbaine des franges de la Seine à Issy, Meudon et Boulogne-Billancourt. Les programmes à venir sont encore très importants et vont continuer d'accroître l'attractivité de la zone, le nombre d'emplois et d'habitants augmentant sensiblement.

Cette dynamique ne manquera pas d'avoir une influence sur l'attractivité d'autres secteurs faisant l'objet d'opérations d'urbanisme particulières (éco-quartier à Meudon-la-Forêt, Meudon – Val Fleury) ou non (Clos Montholon, commune de Ville d'Avray).

C. Un positionnement stratégique dans le Grand Paris

La situation géographique de l'agglomération Grand Paris Seine Ouest est exceptionnelle, à la croisée de deux axes de développement : la Seine et son corridor technologique, l'axe Paris – Plateau de Saclay.

Grand Paris Seine Ouest affirme donc sa position stratégique au cœur du projet du Grand Paris, à l'interface du triangle Paris / La Défense / Saclay.

1. La Seine, vecteur du développement entre Paris et la Défense.

Avec ses coteaux, la Seine forme un grand paysage naturel de qualité. Elle constitue un lien Est-Ouest majeur entre les grands secteurs de projets. En revanche, elle crée une coupure entre le nord et le sud du territoire, avec un nombre réduit de points de franchissement.

Au cours de la deuxième moitié des années 90, le tramway a préfiguré l'axe Seine en transport en commun. Il a ainsi relié le pôle d'emplois de la Défense aux nouveaux pôles d'emplois de Sèvres, Boulogne, Meudon et d'Issy-les-Moulineaux.

Parallèlement, outre l'essor des déplacements de banlieue à banlieue observable à l'échelle de la région Ile-de-France, la structure de la demande des usagers sur le territoire va également être modifiée, par le renforcement des pôles d'emplois et les nouvelles opportunités résidentielles.

Le corridor Seine constitue donc un hypercentre de l'activité, la qualité de sa desserte et la connexion de ses projets urbains aux lignes de transport en commun existantes ou en projet est donc capitale.

A la croisée des grands axes (Seine et RD 910 / RN118), des projets de transports et des opérations d'urbanisme, le pont de Sèvres devient un secteur stratégique pour le développement de la Communauté d'Agglomération. Il verra également à l'horizon 2018 son rôle de « plateforme » de transports en commun renforcé du fait de l'aménagement d'une station de Grand Paris Express vers laquelle convergeront de nombreuses lignes de desserte départementale ou locale.

D'un point de vue économique, le pont de Sèvres occupera une position stratégique entre Paris et Saclay (axe RD910 / RN118) et entre Paris et la Défense (axe Seine) méritant un traitement qualitatif fort de part et d'autre de la Seine (côté Boulogne et Sèvres).

2. L'axe Paris – Vélizy – Plateau de Saclay : un développement qui s'appuie sur les synergies à créer avec les pôles économiques voisins et sur l'innovation

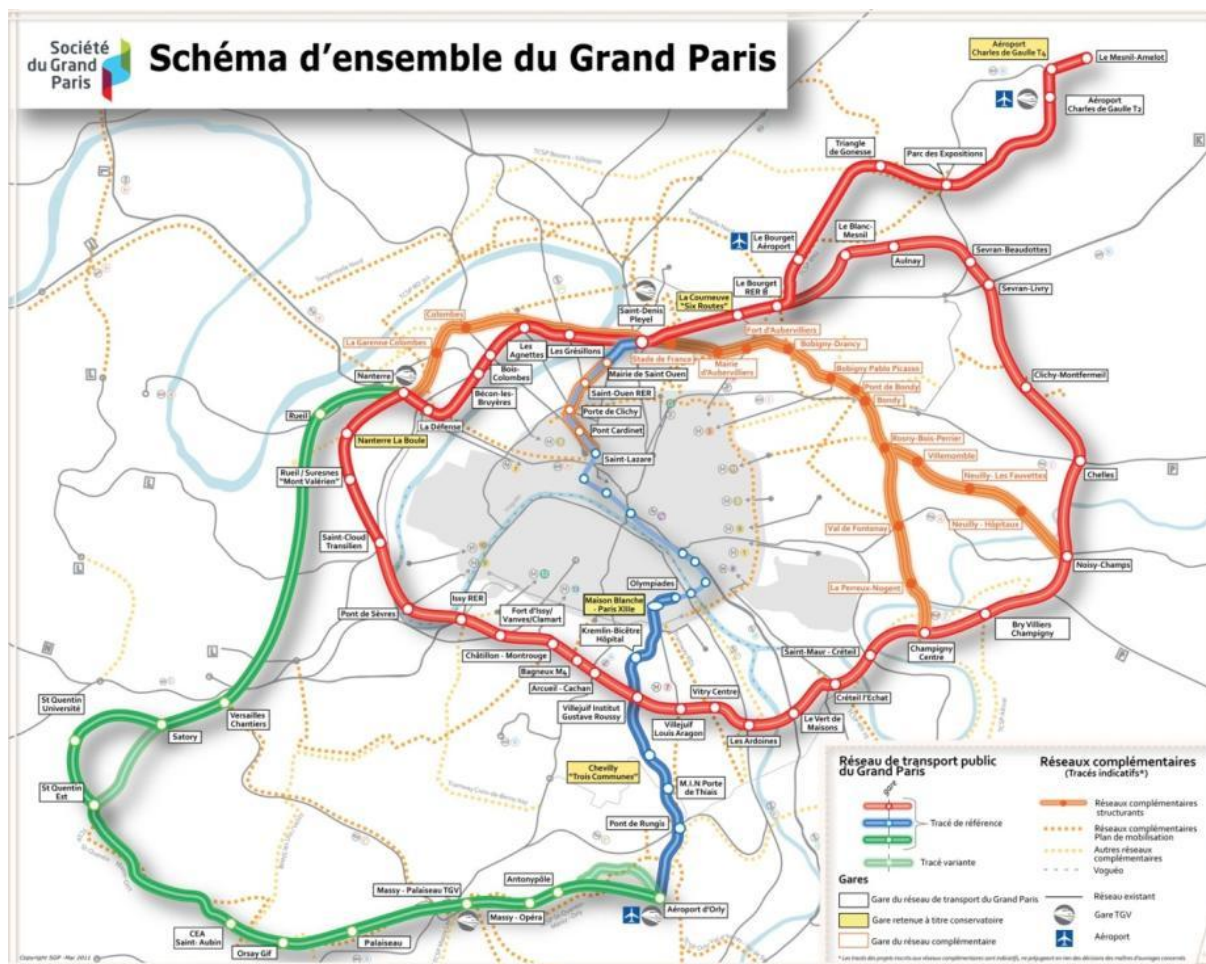
Le second potentiel de développement de Grand Paris Seine Ouest s'appuie sur l'axe Paris/Vélizy/Saclay. Cet axe est stratégique du point de vue des déplacements car il relie le sud-ouest de la Région parisienne et les autoroutes A10 et A86 avec Paris.

- En voiture, la RN118 permet de rejoindre, depuis Paris, Boulogne et les berges de Seine, le pôle d'emploi de Vélizy – Meudon la Forêt, l'autoroute A86 vers Créteil ou Versailles et Rueil-Malmaison, la vallée de Chevreuse, l'opération d'intérêt national du Plateau de Saclay et les autoroutes A10 et A104.
- En transport en commun, la RN118 constitue l'axe des liaisons Vélizy – Pont de Sèvres d'une part, et Vélizy / Essonne d'autre part.

Ces liaisons exclusivement réalisées par autobus empruntent l'axe autoroutier mais sont confrontées à sa saturation en heure de pointe. Une liaison Nord Sud (Paris/Vélizy/Plateau de Saclay) en transports en commun est inscrite au contrat de développement territorial porté par l'établissement public du Plateau de Saclay. Les études de préfiguration vont être lancées, auxquelles GPSO sera associée.

Le 26 mai 2011, à l'issue des débats publics, la Société du Grand Paris a entériné le tracé définitif de Grand Paris Express. Le territoire de Grand Paris Seine Ouest bénéficiera de trois gares, soit d'ouest en est :

- Pont de Sèvres/Ile Seguin,
- Issy RER,
- Fort d'Issy/Vanves/Clamart.



II. L'ambition du contrat de développement territorial : Grand Paris Seine Ouest, terre de l'innovation durable du Grand Paris

Dans le Grand Paris, le périmètre des sept villes de GPSO constitue un pôle métropolitain urbain et économique de taille critique, mais il présente surtout des spécificités qui sont des atouts importants pour le rayonnement futur de la Région Capitale.

Son positionnement stratégique, ses caractéristiques géographiques et paysagères, sa complémentarité et sa cohérence urbaine, sa compétitivité économique et sa volonté de placer l'innovation comme démarche permanente, sont « la marque de fabrique » et la plus-value de ce territoire.

Ainsi, dans le développement multipolaire du Grand Paris, le territoire des sept communes de GPSO a l'ambition d'occuper une place particulière : celle d'un pôle du Futur qui développe harmonieusement attractivité et qualité de vie ; un territoire, laboratoire de l'innovation au service de la Ville Durable.

Volonté collective des communes de GPSO, cette ambition s'illustre par deux symboles :

- Issy les Moulineaux, la Ville numérique durable,
- L'Île Seguin : « île de toutes les cultures » du Grand Paris.

Au-delà de ces deux exemples, c'est l'ensemble du territoire qui tout à la fois développe, à l'échelle de chacune des communes des projets exemplaires en matière de développement durable, et bénéficie par essaimage de l'impact de ces opérations d'envergure.

L'identité du territoire se construit naturellement dans le Grand Paris. L'élaboration d'un Contrat de Développement Territorial avec l'Etat est un levier supplémentaire.

A. Issy les Moulineaux, la Ville numérique durable

Depuis l'an 2000, un think tank américain, l'Intelligent Community Forum, que les québécois traduisent par "le Forum des villes ingénieuses", identifie les collectivités locales qui se sont distinguées grâce au numérique.

A trois reprises, en 2011, 2009 et 2007, ce forum a classé Issy-les-Moulineaux dans le "Top 7" annuel des villes ingénieuses. C'est, à ce jour, la seule ville française à avoir été ainsi repérée par ce groupe d'experts internationaux, composé de professeurs d'universités, d'entreprises du secteur High Tech et d'organisations internationales.

Pour les mêmes raisons, la ville d'Issy-les-Moulineaux a été labellisée, en 2008, comme "European Living Lab", ce qui lui a permis de participer à plusieurs projets cofinancés par la Commission Européenne, sur les nouveaux médias, la Culture 2.0, le cloud computing ou l'open data.

La ville, ses entreprises et ses habitants, ont plongé dans l'ère numérique au printemps 1996 avec le lancement du site web www.issy.com, à quelques jours d'intervalles de la création, toujours à Issy-les-Moulineaux, de Wanadoo, devenu Orange Internet.

Le développement économique et démographique de la Ville d'Issy-les-Moulineaux s'est accéléré depuis les 53.000 habitants du recensement de 1999 sont devenus 64.000 Isséennes et Isséens en 2012 et les quelque 35.000 emplois ont doublé. Son attractivité économique a, en effet, été amplifiée par son engagement sur la voie du numérique.

Aujourd'hui, Issy-les-Moulineaux est l'un des pôles majeurs de la révolution numérique française. Plus de la moitié des 1430 entreprises installées sur son territoire sont issues des secteurs de la communication et des technologies. Aux côtés des centaines de PME innovantes, comme Keynectis, Withings, ou Devolo, la Ville compte des fleurons d'envergure internationale comme Microsoft, Cisco, Bull, Huawei, France Telecom R&D, Safran Morpho, Sogeti, Bouygues Telecom, Canal +, le groupe NextTVRadio, Marie-Claire, etc. Issy-les-Moulineaux est l'une des rares communes à compter plus d'emplois que d'habitants et à afficher, en pleine crise économique, l'un des taux de chômage les plus faibles d'Europe.

L'augmentation de la population, de son côté, s'est accompagnée de l'arrivée de familles de jeunes cadres connectés permettant, là encore, à la Ville d'afficher l'un des taux de connexion à l'Internet les plus élevés d'Europe, plaçant Issy-les-Moulineaux aux côtés des pays nordiques avec près de 90 % des foyers connectés à l'Internet.

Ainsi, depuis une quinzaine d'années, la Ville mène-t-elle une politique volontaire en faveur du développement des Technologies de l'Information et de la Communication, en adaptant les services offerts aux habitants et en multipliant les services innovants.

Accès Wi-Fi, fibre optique, applications Smartphones, web TV... les possibilités d'accès à l'Internet se sont multipliées et évoluent. Depuis le milieu des années 1990, Issy-les-Moulineaux a développé de nombreux services numériques innovants à destination de tous ses habitants.

Des plus petits aux seniors, les Isséens accèdent à une large palette de services électroniques locaux : paiement du stationnement par téléphone mobile, paiement de la restauration scolaire par Internet, prêt de livres électroniques dans les Médiathèques, inscriptions en ligne sur les listes électorales, pages Facebook et compte Twitter dédiés, applications iPhone IssySpot, valorisation du patrimoine historique avec les codes QR... la technologie s'est mise au service des Isséens depuis longtemps.

1. Le numérique, au service des habitants et des acteurs économiques

Plus de la moitié de la population mondiale habite aujourd'hui en ville, contre 13 % au début du XXème siècle, et cette évolution est en progression constante. Les villes jouent un rôle essentiel dans la construction d'une société de l'information équitable parce qu'elles constituent les entités géographiques, politiques, socio-économiques et culturelles au sein desquelles des millions de personnes vivent, travaillent et exercent directement leurs droits en tant que citoyens et consommateurs.

L'exemple d'Issy-les-Moulineaux confirme la corrélation qui existe entre développement socio-économique et développement numérique.

Depuis l'explosion des téléphones mobiles intelligents, les Smartphones, nous sommes peut être entrés dans une nouvelle ère, l'ère du post PC. Ainsi, pour anticiper cette évolution inéluctable, la Ville a lancé une application sur phone, Issy Spot, une première application locale en réalité augmentée. Entièrement gratuite, elle permet aux habitants et aux visiteurs de passage de se repérer avec facilité dans la ville et d'accéder aux principaux points d'intérêts locaux (500 points d'intérêts, transports, entreprises du secteur des technologies de l'information et de la communication, écoles, équipements culturels et sportifs).

Outre la possibilité d'élaborer un itinéraire entre l'endroit où on se trouve et un autre lieu dans la ville, l'application permet aussi d'accéder aux informations locales, automatiquement mises à jour via les flux RSS du site Internet de la ville, aux autres applications concernant Issy-les-Moulineaux (comme PaybyPhone ou les parcours culturels sur mobile), de s'inscrire sur la newsletter de la ville et de remplir le formulaire contact du site web sans saisir ses coordonnées, celles-ci étant automatiquement saisies par votre opérateur de téléphonie mobile.

Les citoyens d'Issy-les-Moulineaux disposent d'une vaste palette de services numériques. Ils ont pris l'habitude d'utiliser leur ordinateur ou leur téléphone mobile pour rechercher la réponse à une question, effectuer une démarche administrative ou accéder à l'actualité locale.

Ils exercent aussi leur devoir citoyen via les outils électroniques. Après s'être inscrits en ligne sur les listes électorales, ils peuvent voter par Internet pour élire leurs représentants dans leur conseil de quartier ou par machine à voter pour toute autre élection.

Dès l'école, les Isséens sont invités à découvrir les nouvelles technologies. Les investissements scolaires en informatique représentent 40 % du budget informatique de la Ville. Toutes les écoles bénéficient évidemment d'accès à l'Internet haut débit et chaque classe dispose d'au moins un ordinateur. Un serveur permettant le travail en réseau entre professeurs et un filtrage Internet performant ont également été installés dans chaque établissement.

Des écoles disposent de classes mobiles (16 PC portables, dont un pour le maître, un vidéo projecteur, une imprimante laser reliés en Wifi), d'autres expérimentent les Environnements Numériques de Travail ou la baladodiffusion. L'une d'entre elles, l'école élémentaire des Chartreux, participe même au programme international de Microsoft sur les écoles innovantes. Ses élèves utilisent un nouveau modèle de classe mobile, composée de mini tablettes PC avec webcam intégrée, utilisées comme une ardoise ou un tableau numérique.

Autre exemple d'innovation au service du public: le paiement du stationnement par téléphone mobile. PayByPhone permet en effet aux usagers de payer leur stationnement, bien sûr, mais aussi de recevoir un SMS d'alerte une dizaine de minutes avant la fin du stationnement prévu, pour leur donner la possibilité de prolonger, à distance, la durée du stationnement. A l'inverse, ils peuvent récupérer les sommes non utilisées dans le cas où la durée du stationnement est finalement inférieure à ce qui était prévu.

Ce nouveau service, optionnel puisqu'il est possible d'utiliser les parcmètres traditionnels, s'adresse à tous les publics : aux habitants d'Issy-les-Moulineaux, bien sûr, qui n'ont plus besoin de chercher leurs pièces de monnaie pour payer l'horodateur, aux salariés des entreprises de la ville, mais aussi aux agents municipaux, dont le rôle est valorisé par l'utilisation de ces nouvelles technologies. Dotés d'un appareil mobile connecté, les agents de contrôle peuvent consulter l'état courant de stationnement d'un véhicule et ainsi vérifier sa validité.

Dans le même temps, la solidarité numérique s'exprime par la présence d'une centaine d'ordinateurs ou de bornes pour l'accès public à l'Internet et l'attention portée aux seniors pour qu'ils ne soient pas déconnectés. Au sein de l'Office Isséen, par exemple, les seniors peuvent être formés à l'informatique, la bureautique et l'Internet lors de sessions appelées des « cyber salons de thé ».

La dernière maison de retraite, inaugurée en juin 2011, est devenue le premier établissement de ce type ouvert aux nouvelles technologies avec la domotique, des équipements modernes dans les chambres permettant de visionner les actualités locales comme de la vidéo à la demande et des animations organisées avec les centres de loisirs de la ville, goûters Internet, concours de Wii, réalisation de blogs et de courts métrage, qui permettent aux personnes âgées de ne pas subir une double peine : la perte d'autonomie et la coupure avec le monde extérieur.

A l'identique, la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi, fut la première en 2006, à être équipée en nombre, de la cyber base Emploi développée par la Caisse des Dépôts.

Une attention particulière est aussi portée sur la Culture. Dès 1995, la Médiathèque principale d'Issy-les-Moulineaux a été la première à offrir un point d'accès gratuit à Internet. Aujourd'hui, ce sont 170 postes connectés qui sont à la disposition des 14.000 adhérents des Médiathèques, qui proposent aussi des livres électroniques en prêt, des connexions Wifi, la consultation du catalogue par Internet et la prolongation des prêts en ligne.

Elles ont d'ailleurs créé une véritable bibliothèque numérique ouverte 24h sur 24, avec 4.000 livres et 400 titres de presse, proposés sans limitation du nombre d'exemplaires ou de durée de prêt.

Avec le Cube, créé en 2001, c'est un centre de création numérique pour tous qui permet de former les publics aux pratiques artistiques et culturelles du numérique, de soutenir des productions artistiques par la mise à disposition de moyens de création, d'offrir au public une programmation riche et diversifiée et de favoriser les relations entre les acteurs de la création numérique, de la recherche et de l'innovation technologique.

C'est tout naturellement que la technologie est donc arrivée jusqu'au patrimoine historique local. Des codes QR ont ainsi été apposés sur les bornes d'information historique de la Ville afin de les enrichir avec du contenu multimédia accessible depuis son Smartphone.

Décryptés par tous les téléphones mobiles équipés d'un appareil photo et d'une connexion à l'Internet, les codes QR déclenchent par exemple des vidéos de présentation de l'Hôtel de Ville d'Issy

et du château des princes de Conti. Un moyen moderne d'enrichir un contenu -- ici, un mobilier urbain, mais aussi une affiche, un article du journal local -- en proposant une approche multimédia.

Au printemps 2011, la ville a créé un parcours mobile sur l'histoire du Fort d'Issy. Grâce à cette nouvelle manière d'appréhender le passé de la ville, les habitants se sont retrouvés sur les lieux qui ont été le théâtre de l'une des pages les plus tragiques de l'histoire d'Issy, la guerre franco-prussienne de 1870 et la Commune de 1871. Combinant Smartphone, codes QR, Issy 3D et web reporters, ce nouveau dispositif met le numérique au service de l'héritage historique de la ville.

Cette démarche pragmatique portée par la conviction que les villes ont un rôle essentiel à tenir dans le développement de la société numérique s'est accompagnée d'une révolution administrative dans les services municipaux.

Les effets de l'impact de la révolution numérique sur le fonctionnement d'une mairie sont clairement démontrés à Issy-les-Moulineaux : amélioration de la productivité et du service rendu, réalisation d'économies de fonctionnement et le renforcement de l'attractivité économique, illustrent bien l'évolution de ces quinze dernières années.

2. Le numérique, vecteur de l'aménagement durable de la ville :

Parallèlement, Issy les Moulineaux s'est engagée dans une démarche permanente de gestion de l'innovation au bénéfice de l'aménagement durable de la Ville. A cet égard, deux projets actuels symbolisent cette volonté.

L'éco-quartier du Fort numérique, dont le parti d'aménagement et les éléments urbains ont été développés plus haut, constitue un projet exemplaire qui a pour ambition d'illustrer l'habitat du XXI^e siècle sous toutes ses formes pour les 1600 logements en cours de construction.

Des appartements intelligents, équipés de capteurs communicants qui permettront d'agir individuellement sur son environnement.

Grâce à un écran tactile situé dans l'entrée de l'appartement, chaque habitant pourra gérer la lumière, les volets et le chauffage. Il sera possible d'y programmer des scénarii de vie (fermeture automatique des volets et allumage des lumières dès la nuit tombée, par exemple) et d'être informé en temps réel de sa consommation énergétique.

Cet écran, qui servira également de portier vidéo et de contrôle d'accès au hall d'entrée de l'immeuble, pourra être connecté à l'Internet, si le résident le souhaite, pour être piloté à distance via un téléphone mobile ou accéder à des infos en direct (météo, trafic routier, actualités d'Issy...).

L'appartement lui-même disposera de prises multimédia qui permettront de brancher ordinateurs, téléphones, téléviseurs ou tout appareil connecté, le choix de l'affectation étant paramétrable directement par l'occupant au tableau électrique du logement. Les habitants du quartier pourront partager des informations via un Intranet de quartier, lui-même connecté au site Internet de la Ville.

La création d'un smartgrid dénommé Issy grid, projet pilote qui a pour but d'optimiser l'énergie à l'échelle du quartier d'affaires HQE Seine Ouest.

Pour ce faire, Alstom, Bouygues Immobilier, Bouygues Telecom, ERDF, ETEF, Microsoft, Schneider Electric, Steria et Total réunissent ensemble toutes les compétences stratégiques et techniques requises par le smartgrid (réseau de distribution d'électricité « intelligent » utilisant les technologies informatiques de manière à optimiser la production et la distribution).

Dans un contexte énergétique de plus en plus tendu et complexe, IssyGrid apporte une réponse locale aux défis environnementaux mondiaux. Centré dans un premier temps à l'échelle du quartier, il sera progressivement étendu au territoire de la ville d'Issy-les-Moulineaux, notamment au Fort d'Issy.

Ce projet innovant à l'échelle métropolitaine s'est d'ailleurs vu décerner le Label Grand Paris par le Ministre de la Ville chargé du Grand Paris.

Il couvrira les besoins de près de 10 000 personnes sur un périmètre de 160 000 m², qui sera élargi à brève échéance à des bâtiments résidentiels. Il s'agira du premier réseau intelligent de quartier français.

Après le web 2.0, que l'on peut résumer par l'utilisation de l'intelligence collective au service de l'humanité, le web 3.0 devrait tirer parti de l'intelligence artificielle, autour notamment de l'Internet des objets. En communiquant ensemble, ces capteurs et senseurs vont permettre de mieux gérer notre consommation énergétique, de fluidifier la circulation automobile dans les grands centres urbains, de mieux protéger les citoyens.

3. Issy les Moulineaux, ville 3.0 du Grand Paris ?

La ville 3.0 est celle d'un futur proche. Issy les Moulineaux porte l'ambition d'être l'une des premières car, l'environnement et la culture numérique y sont solides et que le territoire offre les conditions favorables à la création et l'innovation.

B. L'île Seguin : Ile de toutes les cultures du Grand Paris

Territoire unique de la Seine se devant d'être exemplaire de ce que sera le Grand Paris de demain, l'île Seguin sera une île vivante, ouverte et innovante.

De par son histoire et sa localisation, l'île Seguin est une île bâtie dont la silhouette a marqué le grand paysage de cette boucle de la Seine. Forts de ce contexte et des réflexions en cours sur le développement du Grand Paris et la Vallée de la Culture, les Ateliers Jean Nouvel proposent de redonner à ce territoire d'exception une présence urbaine affirmée apte à accueillir de nombreux programmes culturels d'exception, ainsi qu'une économie de la culture et des loisirs.



Plan-masse

La forme urbaine proposée est celle d'un ensemble renvoyant à une unicité de l'île communiquant avec le grand paysage : ainsi, chaque strate du projet, depuis les berges de l'île jusqu'aux toitures, se trouve alternativement en liaison avec la Seine, les coteaux de Meudon, le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt, et plus généralement le Grand Paris.

La base du projet est constituée d'une base bâtie de hauteur volontairement limitée, rythmée et interrompue par des espaces publics végétaux et minéraux tournés vers le fleuve. Sur cette base horizontale et structurée, divers objets, châteaux et champs solaires viennent inscrire l'île dans le grand paysage.

En complète synergie avec cette forme urbaine, l'île Seguin offre également de nombreux espaces publics, en relation directe avec la Seine et le grand paysage (esplanades plantées, berges sur la Seine, places ouvertes sur l'eau). Au cœur de l'île, se découvre et s'impose un grand jardin central dont la couverture mobile crée une fonction bioclimatique assurant des usages en toute saison et fait écho à la grande verrière de l'usine d'autrefois.

Le projet proposé, dans ses pleins et ses vides, permet d'intégrer des fonctions et usages variés, avec pour socle commun la culture, l'extraordinaire et l'innovation.

1. Une île durable et accessible

L'île Seguin accueillera une diversité de programmes autour des thèmes de la culture permettant de faire vivre l'île aux différentes heures de la journée ou en soirée, tout au long de l'année. Le site requalifié sera un lieu de rencontre en interaction directe avec son environnement social.

La circulation automobile sur l'île sera volontairement très limitée et contrôlée. Il sera possible d'y stationner pour les personnes résidant et travaillant sur l'île, et en alternance pour une partie du grand public dans le cadre d'une gestion mutualisée innovante des stationnements permettant d'optimiser le parking. A terme, l'accès à l'île pourra être réservé aux seuls véhicules propres. Ainsi les espaces publics seront essentiellement consacrés aux piétons et aux circulations douces.

L'île Seguin sera donc avant tout accessible via des modes de transports alternatifs à la voiture :

- La construction de deux passerelles piétonnes - l'une vers la tête du Pont de Sèvres, l'autre vers Sèvres et Meudon - améliorera sensiblement l'accès à l'île depuis la ligne 9 du métro et la ligne T2 du Tramway.
- L'île sera desservie par Grand Paris Express, le TCSP du Val de Seine, performant et écologique, proposant des services en station, et créant une liaison avec la gare de Bellevue et le T2 côté Meudon, et les lignes 9 et 10 de métro côté Boulogne-Billancourt et enfin la gare de St Cloud.

Labélisées à minima Bâtiment Base Consommation (BBC), les constructions de l'île Seguin respecteront des contraintes environnementales élevées en ce qui concerne l'énergie, l'eau, l'acoustique et l'ensoleillement ; certains programmes iront au-delà pour viser le niveau zéro énergie, voire énergie positive. Pour répondre à ces objectifs ambitieux, l'île Seguin sera desservie par les réseaux de chauffage et de climatisation qui délivreront dès 2012 un bouquet énergétique constitué d'au moins 65% d'énergies renouvelables grâce notamment à la géothermie, situation unique en Europe.

Le traitement des eaux fera l'objet d'une attention particulière visant à une gestion innovante : rétention en toiture grâce à des toitures végétalisées, infiltration naturelle et réutilisation des eaux de pluie qui seront partiellement rejetées en Seine, avec un débit et une qualité contrôlée. Pour les chantiers, la réduction des nuisances est privilégiée : gestion différenciée des déchets, limitation des bruits, de l'empoussièrisme, contrôle sur la qualité des eaux, propreté du chantier, etc.

Avec la volonté d'aller au-delà de ces pratiques durables volontaires mais de plus en plus répandues, l'île Seguin se devra aussi d'être un « laboratoire urbain » interactif et didactique : dès les premières constructions, des bilans en terme économiques, sociaux, environnementaux seront publiés et actualisés, globalement et par programme, aussi bien en phase de construction que d'exploitation : cette démarche sera un levier direct sur les comportements des investisseurs, utilisateurs et visiteurs.



Les places sur l'eau – vue vers les coteaux de Meudon depuis l'île Seguin

En cohérence avec cette volonté d'innovation, le grand jardin central sera un équipement marquant la singularité de l'île dans sa démarche environnementale et patrimoniale. L'espace public créé par cet espace bioclimatique, par sa qualité et sa diversité constituera le lieu d'accueil et le lien qui marqueront l'identité de l'île. La présence du végétal sous forme de jardin couvert/ouvert ou de terrasses plantées assurera un climat agréable et confèrera une inertie thermique salvatrice au regard de la consommation d'énergie.

La serre servira de support à la production d'énergie via les panneaux photovoltaïques et permettra ainsi de compenser les dépenses énergétiques de l'île et du confort de chacun. En hiver, l'espace est coupé du vent sur ses faces latérales et propose un parcours protégé agréable. Au printemps et à l'automne, les ouvrants sont fixes pour conserver une certaine chaleur. En été, l'occultation solaire par les panneaux photovoltaïques apporte un contrôle sur les apports de chaleur en préservant des parties ouvertes qui garantiront la ventilation naturelle de l'espace. Ainsi, quelles que soient la saison et les conditions climatiques, ce lieu suscitera l'envie des uns et des autres à s'y retrouver.

2. Des lieux culturels d'excellence

Par la richesse et la complémentarité de ses équipements culturels d'excellence, l'île Seguin devient cette « île de tous les arts » souhaitée par le Président de la République dans son discours à la Cité de l'architecture et du Patrimoine le 29 avril 2009.

Les échanges avec les partenaires culturels se sont poursuivis, dans le cadre d'une organisation spatiale d'ensemble étudiée et affinée, affirmant la vocation culturelle des pointes amont et aval de l'île, organisant le fonctionnement de chaque entité en conservant la cohérence de l'unité urbaine de l'île.

- **La pointe aval : l'équipement musical du Département des Hauts-de-Seine**

Avec l'acquisition de la pointe aval de l'île Seguin, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a engagé la réalisation d'un ensemble musical organisé autour d'une salle de 600 à 800 places réservée à la musique non amplifiée et d'une grande salle de 3 000 à 5 000 places dédiée à des spectacles de musiques actuelles et de la variété. Cet ensemble musical est également doté de studios de répétition, commerces et lieux de détente à consonance culturelle.

Le Conseil Général étudie les conditions de la venue au sein de ce grand équipement de la Maîtrise des Hauts-de-Seine, chœur d'enfants de l'opéra national de Paris, ensemble créé à son initiative en 1985 qui forme au chant choral des élèves âgés de huit à seize ans. L'ensemble ainsi constitué représentera une surface comprise entre 33 000 et 38 000 m² SHON susceptible d'évoluer selon les modifications qui seront éventuellement apportées à la programmation de chaque entité.

- **La pointe amont : l'île des arts modernes et contemporains**

« R4 » : Le programme ambitionne une haute qualité culturelle, pour créer « un lieu culturel ouvert à un large public, inédit, un espace polyvalent où seront mis à disposition des futurs utilisateurs les équipements et les services nécessaires à leur activité : lieu d'exposition, plateforme numérique, galeries, espaces de présentation, espaces de stockage, entrepôts visitables, ateliers d'artistes, ateliers de production, plateaux modulables, salle des ventes. Le projet se développe sur une surface SHON de 22 500 à 26 000 m², et fait l'objet d'une promesse de vente signée par la SCI R4 et la SAEM le 16 novembre 2011.

Complétant le pôle culturel innovant de la pointe amont, Madona Bouglione projette l'implantation d'un Cirque de Création Numérique, Le Globe, au sein d'une véritable cité des arts du cirque de demain. Il s'agit d'un pôle élargi de production, de diffusion et de formation autour des cirques contemporains. Des espaces dédiés à la création alliant cirque et nouvelles technologies permettent l'accueil de compagnies en résidence.

Deux lieux complémentaires de ces équipements sont à l'étude sur la pointe amont : Aux côtés de « R4 » pourrait s'installer une fondation dédiée à l'art contemporain, qui accueillera une collection permanente riche de plus de 1 000 œuvres, et bénéficiera de salles d'expositions temporaires.

La société Renault pourrait pour sa part envisager l'exposition de son fonds d'art moderne, en synergie avec les autres équipements culturels programmés.

3. L'île des arts et spectacles numériques

L'île pourrait également accueillir un équipement dédié aux arts numériques qui viendra renforcer le « Cube » d'Issy-les-Moulineaux. D'une surface de 2 500m² SHON environ, sa création est étudiée par Grand Paris Seine Ouest. Sa mission : former les publics aux pratiques artistiques et culturelles du numérique, offrir une programmation artistique présentant la richesse et la diversité des arts multimédias, soutenir des productions artistiques de haut niveau et favoriser les échanges entre les acteurs de la création et de l'innovation.

Un ensemble cinématographique novateur, porté par le groupe Gaumont Pathé, trouve sa place au cœur de l'île. Cet ensemble retransmettra en direct des spectacles et de grands événements culturels et sportifs, par le biais des nouvelles technologies numériques et grâce aux nombreux partenariats qui mettent en réseau et en synergie l'île Seguin avec des lieux événementiels majeurs en France et dans le monde. D'une capacité de 3 200 fauteuils, accueillant 16 salles, cet équipement contribuera fortement à l'attractivité de l'île.

Le thème du numérique et des médias est également l'objet d'un programme en cours d'étude dans la partie centrale de l'île.

4. Le lieu de mémoire

Les différents partenaires publics et privés, dont la Ville de Boulogne Billancourt et les associations des anciens dirigeants, cadres et ouvriers de Renault travaillent également à l'intégration d'un lieu de mémoire sur ce site qui a porté une partie de l'histoire de l'industrie automobile française.

A l'issue d'une première mission confiée à un cabinet d'ingénierie culturelle, trois axes d'intervention complémentaires sont envisagés : le lieu de mémoire sur l'île Seguin, la création d'un parcours mémoire sur le Trapèze et la préfiguration du lieu de mémoire dans le jardin de l'île.

En juillet 2010, le premier marché étant venu à terme, un nouveau marché a été attribué au cabinet Altermuséo, spécialisé en ingénierie culturelle. Chargé d'animer le comité de préfiguration, ce dernier a conçu et coordonné la mise en œuvre d'un volet « mémoire » dans le futur pavillon d'information de l'île détaillé dans le paragraphe « animation du jardin de l'île Seguin ». Les réflexions sur la mise en œuvre des deux autres axes se poursuivent.

5. Une économie de la culture et des loisirs

En synergie avec les grands équipements culturels privés et publics, le développement de l'île Seguin est étroitement lié à l'accueil d'une économie de la culture et des loisirs.

En rive sud de l'île, une mixité d'hébergements est développée à destination des artistes, étudiants, créateurs, actifs et visiteurs occasionnels. Une offre hôtelière de grande qualité vient compléter ce dispositif. Une offre de logements résidentiels n'est pas non plus exclue.

Un programme de bureaux destiné aux entreprises tournées vers la culture, les loisirs, la communication, la création, et les nouvelles technologies ancrera l'île dans le territoire économique francilien, et créera une présence permanente permettant de jouer la complémentarité avec le public attendu sur l'île en soirée et week-ends.

Etroitement associés à ces programmes, des espaces de réunion, formation, et congrès notamment, situés pointe aval, accueilleront le temps d'un séminaire ou autre temps fort de l'entreprise divers acteurs économiques trouvant en l'île Seguin un lieu propice à la créativité et à l'innovation. Les programmes culturels privés et publics (cinémas, R4, ensemble musical, équipement dédié aux arts numériques, etc.) ouvriront également leurs portes au monde de l'entreprise en proposant des formules innovantes de location temporaire d'espaces modernes, de découverte de l'offre culturelle de l'île et de services gastronomiques.

Ces différents programmes de même que les équipements culturels créeront les conditions d'une vie commerçante sur l'île Seguin. Un réseau de commerces, activités, bars et restaurants s'organisera en pieds d'immeubles, reliera les pôles d'attraction de l'île et rythmera le cheminement des visiteurs ; plus particulièrement, les espaces de restauration s'orienteront vers le grand jardin central ou bien vers la Seine et le grand paysage.

Plusieurs partenaires sont d'ores et déjà identifiés et ont souhaité poursuivre ou initier un projet dans ce pôle à forte mixité d'usages de la partie centrale de l'île :

- Une résidence pour artistes de la Caisse des Dépôts s'intègre dans la rive sud,
- Un programme mixte est étudié dans le cadre d'un protocole partenarial pour développer un centre pour le cinéma et les médias numériques, une école sur les médias numériques, une résidence étudiant, un immeuble de bureaux, un hôtel et des commerces.

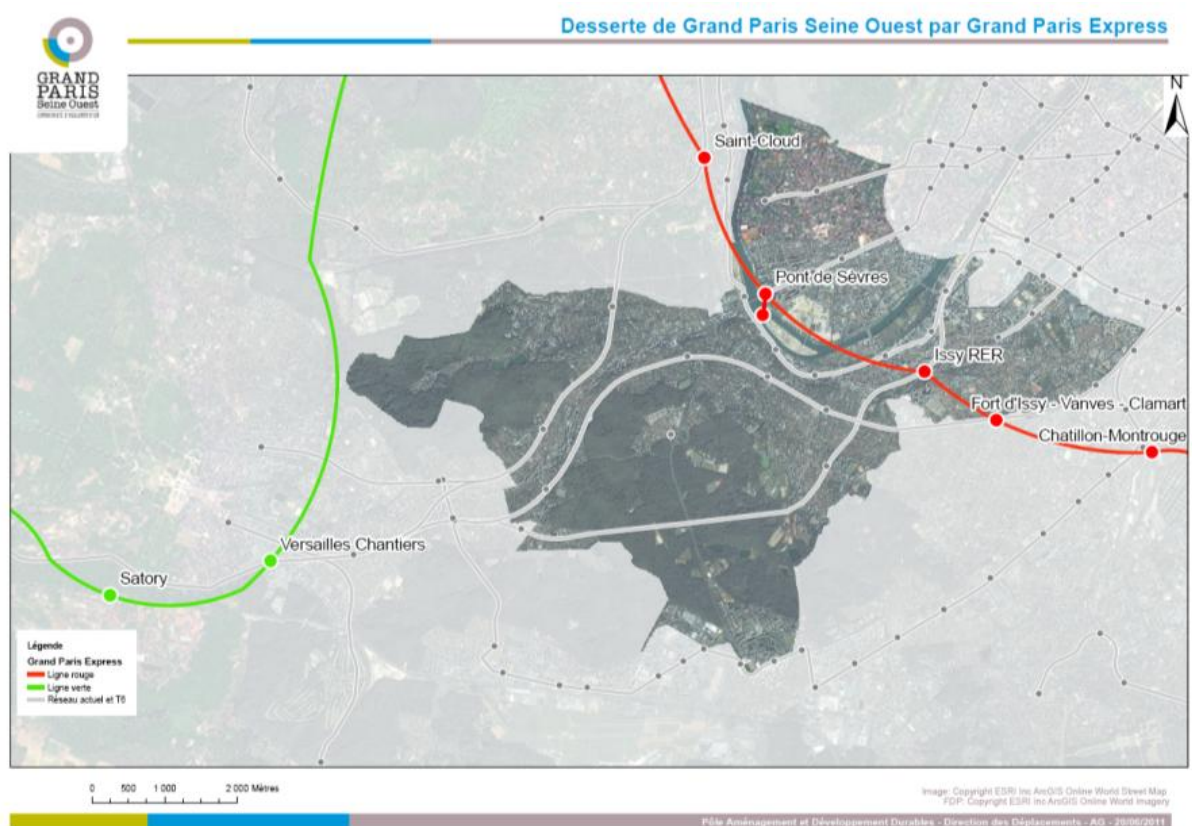
III. Les enjeux du contrat de développement territorial

A. Transports et Déplacements

A l'horizon 2018, la mise en service de Grand Paris Express aura un impact considérable sur le fonctionnement du réseau actuel, à l'image de ce qu'a été la création du réseau de métro et de RER et modifiera plus que sensiblement les polarités du territoire.

Le projet Grand Paris Express offre une opportunité majeure pour le territoire. Toutefois, c'est l'ensemble de la structuration historique du réseau de transports en commun qui devra être profondément modifiée pour permettre d'assurer les besoins de déplacements des nouveaux arrivants (habitants et salariés) tout en améliorant la desserte des quartiers peu ou mal desservis par le réseau de transport historique.

Celui-ci est donc amené à évoluer en fonction de la nouvelle morphologie urbaine, de nouveaux besoins de déplacements, du potentiel d'activités sur le secteur et des perspectives de dessertes offertes par Grand Paris Express.



Pour Grand Paris Seine Ouest, cette perspective appelle une anticipation pour adapter le réseau de surface (et ultérieurement les réseaux locaux) en tenant compte, d'une part, des conséquences démographiques prévues par les opérations urbaines évoquées plus haut (+30000 habitants et +30000 emplois) et, d'autre part, des différentes échelles temporelles.

Au-delà des Villes directement concernées par l'implantation des nouvelles gares (Boulogne, Issy-les-Moulineaux et indirectement Sèvres et Vanves), c'est l'ensemble du territoire communautaire qui bénéficiera de cette nouvelle infrastructure. Les connexions efficaces avec le réseau ferré et le métro sont donc essentielles.

1. Sept villes connectées

Sur le tracé de Grand Paris Express, l'ensemble des communes de Grand Paris Seine Ouest sont connectées :

- La future gare de Saint-Cloud, connectée au Transilien L (Saint-Lazare), sera accessible par les gares de Sèvres – Ville d'Avray et Chaville – Rive Droite.
- La gare d'Issy RER, avec le prolongement de la ligne 12 et la réalisation de la liaison Croix de Berny – Issy RER deviendra un nouveau pôle d'échange performant, desservant les villes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Chaville.
- La gare de Fort d'Issy – Vanves - Clamart, reliera Vanves, Meudon, Sèvres et Chaville via le Transilien N (Montparnasse).
- La gare du Pont de Sèvres assurera une desserte fine de Boulogne-Billancourt avec le métro et un rabattement en bus depuis le grand sud-ouest parisien, et en particulier Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres et Ville d'Avray.

2. Deux pôles d'échanges renforcés

Avec l'implantation des deux gares aux abords du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt et d'Issy RER, ces deux sites confirment leur statut de pôles d'échanges.

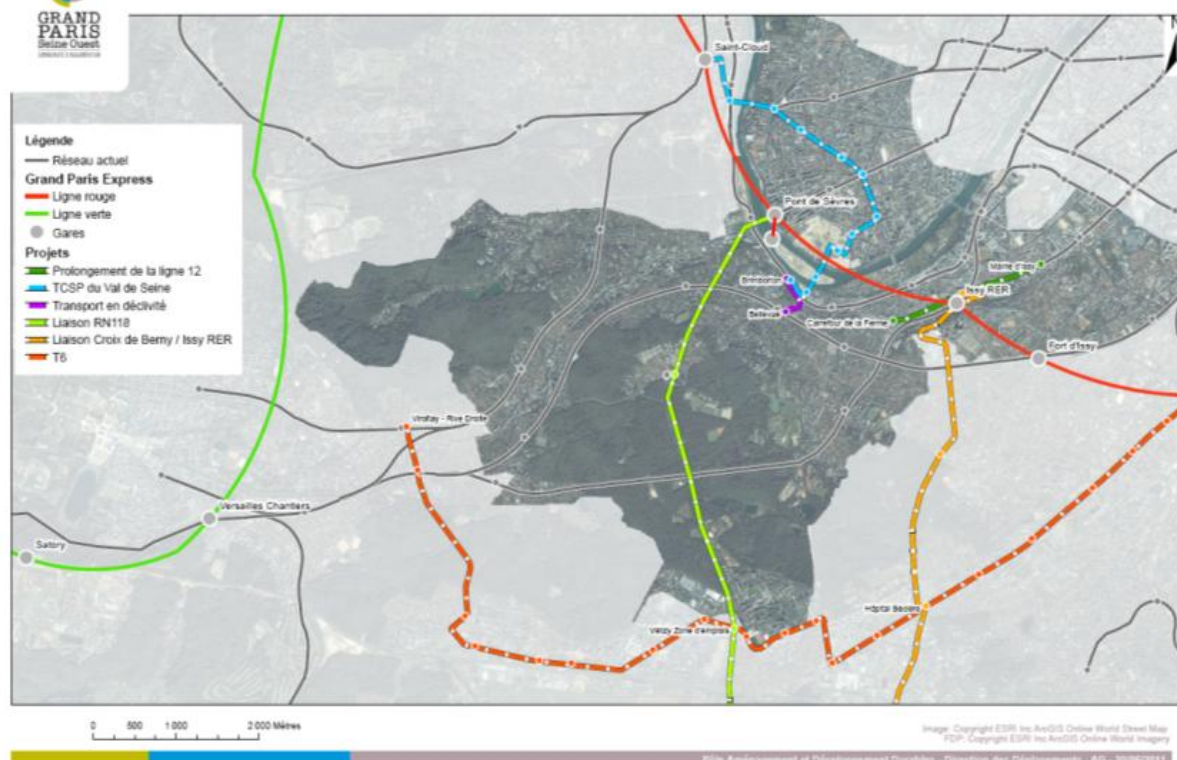
Le Pont de Sèvres, au croisement de grandes voies de circulation et des logiques de déplacements, est stratégique. Une station de Grand Paris Express offre également l'opportunité d'une requalification urbaine d'envergure pour ce qui est l'une des entrées de ville de Boulogne-Billancourt.

Au-delà des travaux du Comité de Pôle déjà engagés ainsi que des études sectorielles menées tant par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, que Grand Paris Seine Ouest, la Ville et la SAEM Val de Seine, cette perspective implique une réflexion globale.

Concernant le site d'Issy RER, à l'identique, l'implantation d'une station de Grand Paris Express permettra d'envisager la mutation urbaine de ce quartier. Dès lors, l'analyse des conditions de rabattement sur ces deux pôles devient primordiale.

3. Des projets structurants indispensables au développement du territoire communautaire

Devant les insuffisances du maillage actuel, Grand Paris Seine Ouest a soutenu différents projets facilitant les déplacements sur son territoire qui, avec la perspective des nouvelles gares de Grand Paris Express, révèlent toute leur pertinence.



- [Le prolongement de la ligne 12 à Issy RER en interconnexion avec Grand Paris Express](#)

Inscrit dans la deuxième phase du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le prolongement doit être réalisé entre Mairie d'Issy et la gare RER Issy. Le prolongement améliorera la desserte des quartiers du sud d'Issy-les-Moulineaux et créera une nouvelle correspondance avec le RER C. Un prolongement au-delà de la gare n'est pas prévu par les documents de planification. Cependant, la desserte du quartier des Montalets paraîtrait pertinente (cf. carrefour de la Ferme).

- [Le TCSP Val de Seine](#)

En lien avec la réalisation de la ZAC Seguin – Rives de Seine et en raison des attentes exprimées en matière de déplacement, le STIF a validé en 2005 un schéma de principe pour la réalisation d'un tramway sur fer entre le pont de Saint-Cloud et Meudon Campus. Le prolongement prévu à la gare de Saint-Cloud n'ayant pas été validé par la commune de Saint-Cloud, le STIF a reconsidéré le projet en 2007 et a souhaité qu'il soit modifié sur la base d'un BHNS (bus à haut niveau de service). A ce jour, le dossier n'a pas abouti. La livraison des différents programmes de la ZAC (selon un phasage d'ouest en est) rend la réalisation d'une desserte efficace urgente.

- [Le transport en déclivité de Meudon](#)

Ce projet a pour but de relier la station Brimborion à la gare de Bellevue par un mode de transport adapté pour franchir les 60 mètres de dénivelé qui séparent Meudon-sur-Seine du reste de la ville. Cette nouvelle liaison permet également de faciliter les correspondances entre la ligne Transilien N, le tramway T2 et le TCSP Val de Seine. Elle améliore également l'accès à l'Île Seguin et Meudon Campus. Le STIF a pris en compte un premier projet de funiculaire en 2006, dans le cadre d'une étude sectorielle sur le Val de Seine étendu. Une étude lancée par le Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine a affiné le tracé et le type de matériel adapté. En 2009, elle a été présentée au STIF par la Communauté d'agglomération Arc-de-Seine. GPSO demande aujourd'hui que son schéma de

principe soit élaboré. Le projet tiendra compte du site inscrit de la colline de Brimborion, et plus généralement de la qualité paysagère du secteur.

- **La Croix du Sud - Le T6 et la liaison Croix de Berny – Issy RER**

La ligne de tramway T6 est actuellement en cours d'aménagement et sera mise en service en 2014. Elle reliera Chatillon – Montrouge, l'hôpital Béclère à Clamart, Meudon-la-Forêt, le pôle d'emploi de Vélizy-Villacoublay et les gares de Viroflay. Cette ligne est la première branche du projet « Croix du Sud ». Elle a vocation à être complétée par une liaison TCSP entre Croix de Berny et Issy pour devenir l'armature de la desserte du sud des Hauts-de-Seine.

Cette liaison, portée par le Département des Hauts-de-Seine est inscrite au Contrat Particulier Région - Département de 2008 pour une réalisation entre 2014 et 2020. Pour l'heure, l'étude porte sur la liaison entre la Croix de Berny et la Place du Garde à Clamart pouvant être prolongée à Issy RER. Il permettrait de relier le RER B, le Trans Val de Marne (TVM), le T6 le RER C complété par la ligne 12 du métro et Grand Paris Express.

Cette nouvelle ligne assurerait la seule liaison nord-sud du territoire et permettrait de renforcer l'accessibilité de Grand Paris Seine Ouest depuis le sud du Département des Hauts-de-Seine, mais également du Plateau d'Issy-les-Moulineaux vers le nouveau pôle d'échanges d'Issy RER. Les études de préfiguration du prolongement vers le nord ont été engagées en décembre 2011 par le STIF.

La réalisation de ces projets d'infrastructures complémentaires à Grand Paris Express a été évoquée par les élus de GPSO lors de réunions avec les Présidents du Conseil Régional, Président du STIF, et le Président du Conseil Général des Hauts de Seine.

Ils pourraient faire l'objet d'inscription sur de prochains documents de programmation financière (CPER ou CPRD) selon le niveau d'enjeu de desserte (départementale ou régionale) dans la mesure où GPSO s'engage à participer à leur financement.

Outre la conception d'un réseau de transport structurant à l'échelle régionale, départementale ou communautaire, il convient également de prévoir et d'anticiper les conditions de rabattement des différents secteurs du territoire sur les lignes nouvellement créées ou de reconfigurer la desserte des lignes historiques.

Ainsi, plusieurs études sont en cours pour assurer l'accessibilité des quartiers insuffisamment desservis et des secteurs ou communes situés en périphérie du réseau structurant. Les cinq réseaux locaux de Grand Paris Seine Ouest (Chavilbus, Navette de Vanves, SUBB, TIM, TUVIM) et le réseau TRAVERCIEL évolueront également au gré des mutations urbaines et des nouveaux besoins des habitants et salariés du territoire communautaire.

B. Des enjeux urbains et résidentiels

A horizon 2018, les trois gares de Grand Paris Express vont intégrer, provoquer et/ou accompagner de véritables mutations urbaines car la création du réseau de métro du Grand Paris sur le territoire de GPSO interviendra dans des tissus urbains très différents.

En outre, GPSO participera à l'atteinte des objectifs de production de logement prévus par la loi sur le Grand Paris

1. Trois gares : des enjeux urbains contrastés

- **Pont de Sèvres / Ile Seguin**

La gare de Grand Paris Express « Pont de Sèvres/Ile Seguin » doit s'intégrer dans l'opération d'aménagement majeure que constitue la ZAC Seguin-Rives de Seine dont le programme est opérationnel.

En effet, l'acte motivé du 26 mai 2011 prévoit que celle-ci doit :

- Assurer le maillage avec le pôle transport de la ligne 9,
- Concevoir la gare permettant l'accès vers l'île Seguin,
- Desservir les nouveaux quartiers du Trapèze.

Le scénario retenu pour son implantation prévoit « le tube » sous les quais de Seine. Toutefois, les études préliminaires devront permettre des améliorations avec le pôle transports de la ligne 9.

- ***Le trapèze et les îlots épars***

Il s'agit de créer sur la rive de Billancourt un nouveau quartier mixte, à la fois résidentiel et actif, sur le thème d'une « ville-parc » qui se déploie selon une trame d'espaces publics généreux. La ville-parc intègre tant la qualité de vie et d'usage que des objectifs de développement durable à l'échelle urbaine, avec notamment le parc central de 7 hectares, parallèle à la Seine, deux grands cours plantés et un réseau de traverses paysagères. Ce nouveau quartier permettra d'ouvrir la ville sur le fleuve et son paysage.



Plan masse du trapèze

Le développement urbain devra se poursuivre dans le respect du plan d'aménagement qui prévoit une gestion des eaux adaptée et le respect du plan de prévention des risques.

L'aménagement des deux parties du Trapèze (Ouest et Est) a été pensé dès l'origine de façon globale à travers une logique de développement urbain donnant la priorité au bien-être des habitants et des salariés.

Aujourd'hui, l'objectif est atteint. Les livraisons de près de 30 immeubles de logements libres et sociaux, de bureaux, d'équipements publics et d'une partie du parc de Billancourt, font de la partie Ouest du Trapèze un véritable quartier de ville bien intégré, animé et diversifié. Dix entreprises référencées dans leur domaine d'activité ont déjà choisi de s'y installer (L'Equipe, Ipsen, W & Cie, Roche, Carrefour, Michelin...) et de faire le pari de la modernité de ce nouveau quartier.

Sur les terrains situés à l'Est, l'aménagement est aujourd'hui engagé, les premiers chantiers lancés, avec les mêmes ambitions. L'ensemble des architectes coordonnateurs a été désigné. Ce programme mixte d'environ 235 000 m² (dont plus de 110 000 m² de bureaux) offre de nouvelles opportunités pour les entreprises. Déjà, deux immeubles de bureaux, dont les chantiers débutent, ont été vendus à des investisseurs.

- **L'île Seguin**



Comme détaillé plus haut, « Île de la culture, de l'extraordinaire et de l'innovation », l'Île Seguin sera un pôle de destination du Grand Paris culturel. Emblématique, résolument orientée vers les domaines des expressions culturelles et artistiques contemporaines, des nouveaux médias et des loisirs, la programmation de l'Île Seguin se distingue du reste de la ZAC. L'île sera attractive culturellement, commercialement et économiquement, empreinte d'une innovation qui figure la ville du 21^{ème} siècle.

- **La requalification du quartier du pont de Sèvres**

Immédiatement limitrophe des terrains Renault, élément de liaison essentiel entre le nord de la Ville, les transports en commun et les opérations neuves, le quartier du Pont de Sèvres fait l'objet d'un important programme de revalorisation. La restructuration du quartier, engagée avec l'appui de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), est fondée sur un triple enjeu : intégrer le quartier du Pont de Sèvres dans la Ville, lui assurer un aménagement de qualité équivalent à celui du nouveau quartier, et ouvrir les terrains Renault sur l'avenue du Général Leclerc et le nord de la ville.

Le projet comporte la réhabilitation des logements sociaux, la rénovation de la dalle, l'amélioration du cadre de vie à l'intérieur du quartier, et la création de liens lisibles et pratiques avec le Trapèze grâce à un aménagement respectueux de ses franges.



La Montée

Les financements pour la rénovation du quartier du Pont de Sèvres ont été validés par la signature avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires (Paris Habitat, Conseil Général des Hauts-de-Seine, Association Foncière Logement, Caisse des Dépôts et Consignations), de la convention partenariale du quartier du Pont de Sèvres, le 11 juillet 2008.

La gare de Grand Paris Express « Pont de Sèvres/Ile Seguin » s'inscrit également dans le projet global, déjà évoqué, de requalification de l'axe historique Paris – Versailles, notamment à Sèvres.

- **Issy RER**

Le projet de la future gare du Grand Paris Express est une opportunité pour le quartier Verdun / Aristide Briand qu'il est nécessaire de restructurer et de requalifier par un programme ambitieux de logements.

Une étude urbaine approfondie a été menée par la Ville en lien avec les travaux de la SGP.

- ***Un site prédisposé par ses atouts***

Un tissu urbain mixte dense

La future gare du Grand Paris Express Issy RER est localisée à l'ouest du territoire isséen, dans un environnement urbain, structuré autour de l'avenue de Verdun et de la rue Aristide-Briand. Le « tube » sera implanté sous la rue Aristide-Briand mais toute la réflexion portera sur une connexion efficace entre la Gare du Grand Paris Express et la Gare RER.

Malgré la topographie du site de la Gare - la partie Sud du périmètre est située en coteau, et entre la Gare Issy RER et la place Léon Blum. Le dénivelé est de plus de 4 mètres – l'implantation demeure un enjeu urbain remarquable par la création d'un urbanisme « de gare », c'est-à-dire dense et créateur de flux piétons.

Autour de la Gare Issy RER, le tissu urbain est ancien même si le quartier, aux frontières limitrophes, a connu une mutation importante depuis une vingtaine d'années. Sa densité est réelle grâce à la mise en œuvre de plusieurs procédures d'aménagement opérationnelles, en ZAC, engagées entre 1992 et aujourd'hui.

En frange directe du site, les ZAC Sainte Lucie, Garibaldi, du Colombier et Centre Ville sont achevées. Le parc d'activités « Technopolis » aménagé entre 1982 et 1992 se compose d'un ensemble homogène de bâtiments d'activités R+2 à R+6, bien entretenus. Ce Parc, qui cherche aujourd'hui un second souffle dans son positionnement immobilier, est un élément clé dans la réflexion sur les liaisons à créer vers la future gare. C'est donc à ce titre que le parc d'activités sera intégré au périmètre d'études.

Plus loin, le long des quais de Seine, la ZAC quai des Chartreux est achevée alors que la ZAC Bords de Seine entre dans sa seconde phase de travaux. C'est entre le coteau et ces secteurs en développement que le quartier Verdun/Aristide Briand doit prendre sa part à la mutation urbaine.

Les axes structurants du quartier, autour d'un parc immobilier de qualité moyenne et dégradée

L'avenue de Verdun est un axe structurant de la ville, et elle est caractérisée par un tissu hétéroclite, alternant entre immeubles de rapport anciens qualitatifs, immeubles anciens dégradés, et constructions récentes qualitatives. Sur la pointe Verdun-Briand, le bâti apparaît particulièrement vétuste. Deux ensembles dégradés sont également repérés le long de l'avenue.

L'avenue de Verdun, en tant qu'axe majeur de la ville, constitue une priorité dans la densification du tissu autour de la future gare.

Sur le boulevard Rodin, face au Parc, les immeubles anciens associés aux nouveaux immeubles composent un front bâti à la fois dense et qualitatif. Ce boulevard, qui a fait l'objet d'opérations de

restructuration et de rénovation constitue un lien important entre le futur pôle gare et les Hauts d'Issy/Epinettes.

La Place Léon Blum, véritable « rotule » entre les quartiers déjà rénovés, et les communes de Meudon et de Boulogne Billancourt, par son statut de centralité, est stratégique.

Demain, avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris, la place Léon Blum doit dépasser son caractère routier et fonctionnel, et profiter de sa position stratégique pour devenir un nouveau repère dans la ville autour duquel pourra se développer une centralité forte.

- ***Pour un projet ambitieux et réaliste du Grand Paris***

Le projet de gare de la Grand Paris Express s'insère dans un réseau de transports déjà bien développé.

En termes de desserte routière, le site est traversé par de grandes artères : avenue de Verdun, rue Aristide-Briand, boulevard Rodin et l'avenue Pasteur. Ces rues présentent des gabarits généreux avec deux voies de circulation minimum et du stationnement latéral sur les côtés.

L'avenue de Verdun est l'axe principal de cette desserte. La place Léon Blum constitue un carrefour important entre cette voie et les rues A. Briand, Pasteur et Rodin. Au regard des flux de véhicules, ce carrefour est jugé surdimensionné. La question de son réaménagement dans le cadre du projet est posée.

La reconfiguration de ce nœud de transport en commun en véritable pôle d'échange intermodal doit être envisagée. En effet, outre le projet de métro Grand Paris Express, le site est concerné par d'importants projets de transport en commun qui viendront compléter l'offre existante dont l'extension de la ligne n° 12 du métro à la place Léon Blum et au quartier de la Ferme, en limite de Meudon. La création d'une gare de bus pourrait également être envisagée.

Les orientations d'aménagement autour de cette gare sont :

- Densifier le tissu autour du futur pôle gare
- Revaloriser le tissu urbain dégradé, et renforcer l'offre de logements sociaux
- Réorganiser les voies et la place Léon Blum pour accueillir les différents projets de TC, et favoriser l'émergence d'un véritable pôle multimodal
- Aménager une voie mixte, support des différents modes de transport (taxi, vélib', autolib')
- Assurer des liaisons vers :
 - La gare RER Issy
 - Le métro 12 (projet de prolongement de la ligne et arrêt à la place Léon Blum et au quartier de la Ferme, en limite de Meudon)
 - Les escaliers mécaniques (projet à l'étude)
 - Le pôle d'emplois de Technopolis
 - Le T2 (station J-H Lartigue)
 - Le quartier des Epinettes / Hauts d'Issy
- Reconquérir de l'espace public pour en faire un lieu urbain, animé et convivial
- Créer d'un nouveau repère urbain et architectural à l'échelle de la ville
- Valoriser la perspective vers le nouveau repère urbain dans la composition urbaine du nouveau quartier
- Gérer la topographie dans la conception urbaine et architecturale

- ***Un tissu urbain mixte à restructurer et à requalifier***

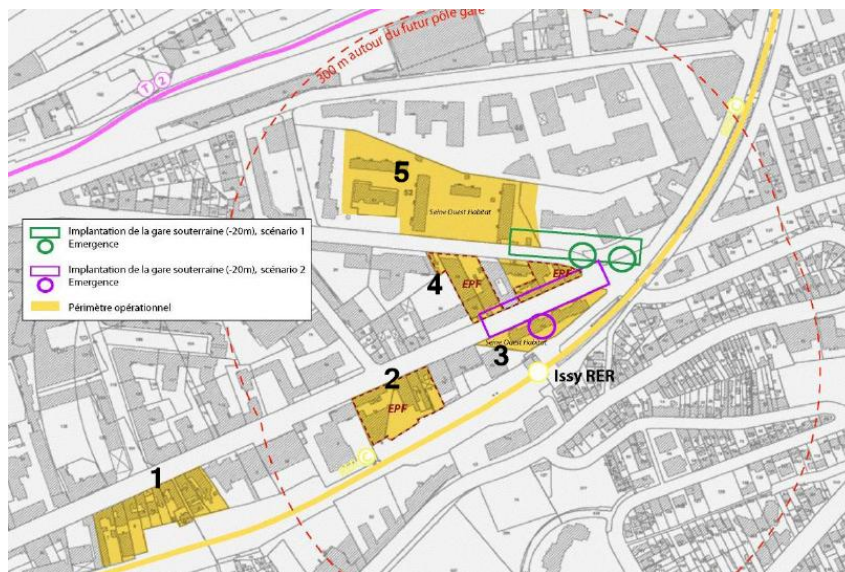
Le quartier de la gare Issy RER est un secteur urbain peu valorisé. Le tissu urbain actuel présente des caractéristiques et qualités disparates. L'habitat est la fonction dominante autour de la Gare du Grand Paris. Le commerce de proximité est présent en RDC des immeubles d'habitation, le long des

artères principales, et notamment de l'avenue de Verdun. L'offre actuelle est peu qualitative et ne suffit pas à créer une véritable centralité autour de la gare RER.

Si l'habitat est dégradé, les équipements publics existants au sein du périmètre d'études ont été, en revanche, rénovés :

- Collège Victor Hugo (22, rue Aristide Briand)
- Ecole Paul Bert (18 Rue Paul Bert)
- Groupe scolaire Anatole France (12 Rue Henri Tariel)
- Crèche Arc-en-ciel (41, rue Aristide Briand)
- Parc Rodin (boulevard Rodin)

Seul le Parc Municipal des Sports, PMS (5, avenue Jean Bouin) doit être rénové ainsi que les Serres Municipales (135, avenue de Verdun). La requalification de ce quartier s'appuie sur cinq îlots opérationnels dont une grande part du foncier est maîtrisée.



Ces îlots sont propriétés (pour tout ou partie) de bailleurs sociaux ou concernés par des périmètres d'intervention EPF92. Ces îlots représentent 3,1 hectares d'emprise répartie entre 30 parcelles.

Seine Ouest Habitat a été consulté dans le cadre de la présente étude. Le bailleur est ouvert au réaménagement de cet îlot. Il fait part de projets à intégrer dans la réflexion :

- Lancement d'une opération de réhabilitation imminente sur la Barre à l'Est de la parcelle
- Projet de construction à court terme d'un foyer de jeunes travailleurs

Pour prendre en compte le projet de réhabilitation, la barre concernée a été exclue du périmètre opérationnel. Compte tenu de la densité élevée de la tour R+7 accolée à cette barre, il a été décidé d'exclure également ce bâtiment du périmètre opérationnel et de privilégier sa réhabilitation.

Pour intégrer le projet de foyer Jeunes Travailleurs, un emplacement d'environ 900m² a été réservé en limite de la rue A. Briand et est ainsi exclu du périmètre opérationnel. Initialement projeté plus à l'ouest entre les deux barres R+4, en limite de la voie, le projet a été décalé, pour conserver une possibilité de densification plus importante à proximité du futur pôle gare.

Dans tous ces îlots, il apparaît que le parc social de Seine Ouest Habitat constitue un levier d'action important du projet. Assis sur des parcelles de taille importante, le foncier social représente un fort potentiel de densification. Autour du site d'implantation de la future Gare, trois grands secteurs de logements sociaux, propriétés de Seine Ouest Habitat, sont présents.

- L'opération Million et la résidence Aristide Briand, occupent une parcelle importante. Cet ensemble, constitué essentiellement de bâtiments R+4, présente aujourd'hui des signes importants de vétusté. Le bailleur social, SEINE OUEST HABITAT envisage la réhabilitation de cet ensemble. Dans le cadre du présent projet, un dialogue est ouvert avec Seine Ouest Habitat pour étudier l'intégration de ce secteur dans le projet urbain autour de la gare.

- Le secteur Garibaldi est constitué de deux immeubles hauts (R+7 et R+10) en bon état, qui cadrent la place Léon Blum. Au pied de ces bâtiments, un magasin Franprix est présent. Il est envisagé de démolir ce bâtiment commercial pour les travaux de réalisation du tube de la gare GPE.
- La résidence Verdun est constituée d'une barre R+7 et d'une tour R+12, ayant fait l'objet de récents travaux de réhabilitation. La barre crée aujourd'hui une barrière visuelle et fonctionnelle entre la Gare RER et la place Léon Blum.

La requalification urbaine de ce quartier, disposant d'atouts, notamment dans la maîtrise du foncier, permet de réaliser à la fois une rénovation du parc social existant tout en apportant un meilleur rééquilibrage de la mixité sociale grâce à l'apport de logements en accession à la propriété.



- ***Un programme ambitieux de logements***

Comme il est dit ci-dessus, les secteurs de logements sociaux constituent un levier d'action important du projet. Assis sur des parcelles de tailles importantes, ils représentent un fort potentiel de densification.

Le projet urbain s'appuie sur un aménagement fort autour de la place Léon Blum, qui accueillera la sortie du nouveau Métro, et sur la revalorisation de l'espace public d'un tissu urbain densifié.

- Le projet prévoit la construction d'une tour R+15 à la pointe de l'îlot Verdun/Briand, qui sera demain un véritable repère urbain dans la ville. Au sol, le réaménagement de l'espace public doit permettre de conforter ce repère.
- La nouvelle place, structurée autour de la tour se veut à la fois urbaine et fonctionnelle. Pour favoriser l'animation de place, du commerce sera implantée en RDC des bâtiments cadrant la place.

- Le magasin Franprix, dont le bâtiment sera probablement démolé pour le chantier du grand Métro pourrait être relocalisé dans des locaux commerciaux autour de la place. Cette place a été conçue également pour pouvoir accueillir une gare de Bus. Avec l'arrivée du nouveau métro, et les nombreux projets de transports en commun à l'étude, une augmentation du nombre de bus en arrêt, voire en terminus est à prévoir.
- Le projet urbain s'est également attaché à favoriser le lien entre la nouvelle sortie de métro et la gare Issy RER pour favoriser l'émergence d'un véritable pôle intermodal. A cette fin, le projet prévoit la démolition de la barre de Verdun, qui constituait une barrière physique et visuelle entre les deux gares.
- Un nouveau bâtiment R+10 est projeté sur environ la moitié de l'emprise de l'ancienne barre (possibilité de conserver une partie du bâtiment existant à étudier).



Proposition de plan masse

Face à la place Léon Blum, la construction d'un bâtiment d'un niveau, à vocation commerciale, est envisagée. Il permettrait de cadrer la place et de renforcer son animation urbaine et commerciale, tout en préservant des vues sur la gare RER. De part et d'autre de ce bâtiment, des escaliers seront aménagés.

- Une passerelle pourrait également être aménagée au dessus de l'avenue de Verdun. Cette passerelle, bien qu'ouverte à tous, devrait répondre en premier lieu à la nécessité de rendre les deux gares accessibles aux PMR. Pour favoriser l'animation urbaine de la place Léon Blum, cette passerelle ne doit pas constituer le principal lien entre les deux gares, mais simplement une alternative. Le travail de maillage doux au sol sera donc déterminant.
- Sur les parcelles Millon et Aristide Briand, le projet se propose de recomposer complètement le quartier. Il profite de l'emprise importante pour densifier ce secteur tout en valorisant une qualité urbaine et architecturale.

Le nouveau quartier se structure autour d'un vaste mail, dans la perspective de la tour. Afin de prendre en compte les besoins de relogement, le projet urbain sur cet îlot a été conçu pour être réalisé en plusieurs phases.

Les deux îlots de l'avenue A. Briand sont recomposés dans la continuité des fronts bâtis existant pour revaloriser l'image de l'avenue de Verdun, et dans la profondeur des îlots pour permettre une densification du tissu.

- ***Le développement des hauteurs différenciées***

Pour répondre à l'enjeu de densification autour des gares, et compte tenu du caractère fortement urbain du quartier, le projet prévoit de développer des hauteurs allant de R+4 à R+15. Tirant profit de l'absence de vis-à-vis, le projet propose de construire les bâtiments les plus élevés autour de la nouvelle place Léon Blum : R+10 et R+15.

Le long de l'avenue de Verdun, les bâtiments projetés respectent les gabarits environnants, avec des hauteurs comprises entre R+5 et R+7. Sur les parcelles Millon et Aristide Briand, les gabarits proposés sont plus variés : R+11 sur la rue Aristide Briand, et entre R+6 et R+8 à l'intérieur des parcelles.

- ***Le renforcement de l'habitat, avec un effort important en faveur du logement social :***

La programmation du projet global, sur les 5 îlots opérationnels est essentiellement tournée vers l'habitat. Des commerces sont également projetés autour de la place Léon Blum. Une programmation commerciale pourrait également être envisagée le long de l'avenue de Verdun. Le déménagement de la crèche Arc-en-ciel, située au sein de la résidence A. Briand est prévue. Il est proposé de la repositionner à l'ouest de l'îlot 5.

- **Fort d'Issy/Vanves /Clamart**

La future gare Grand Paris Express Fort d'Issy/Vanves/Clamart est située au sud-est d'Issy-les-Moulineaux en intersection avec deux autres communes : Clamart et Vanves. Le quartier est structuré par trois voies principales : l'avenue du Professeur Calmette (Clamart et Issy-les-Moulineaux) et l'avenue Jean Jaurès (Clamart) débouchant toutes les deux sur l'avenue du Général de Gaulle.

La gare (tube) est implantée perpendiculairement sous la gare de Clamart. Ici, la gare accompagnera une mutation du tissu urbain sur le long terme.

- ***Un tissu urbain traditionnel qui a du accueillir le Fort Numérique d'Issy et le siège de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, deux projets exceptionnels***

La Gare Fort d'Issy/Vanves/Clamart se situe à l'intersection de trois villes avec des tissus urbains bien différents mais peu dense et traditionnel par son gabarit et son échelle. Autour de la future Gare, le tissu urbain est caractérisé par une majorité d'habitat individuel et de quelques immeubles collectifs.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Clamart, le tissu urbain est majoritairement résidentiel en particulier sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

Le tissu urbain de Clamart est plus diversifié. On retrouve un tissu pavillonnaire à l'ouest de la commune, mais à proximité immédiate de la gare et le long des avenues Jean Jaurès et du Pr. Calmette, le tissu urbain est caractérisé par des petits immeubles d'habitat collectif avec pour certains un seul rez-de-chaussée commercial (café, tabac-presse, agence immobilière, serrurerie, charcuterie...). La composition du bâti est également diversifiée. On y trouve un le bâti est continu et

des immeubles implantés à l'alignement de la rue, et des maisons de maitres ou des hôtels particuliers, sans oublier des immeubles des années 70 non alignés.

Sur le territoire de Vanves, le tissu urbain est résidentiel. Sa typologie bâtie, plutôt homogène, est composée d'immeubles collectifs et en majorité d'habitat individuel desservis par des voies routières tertiaires.

Sur le secteur d'Issy les Moulineaux

Le secteur de la Gare, côté Issy-les-Moulineaux, étant essentiellement constitué d'habitat pavillonnaire, dont les mutations ne sont pas prévues. Bien que composé majoritairement d'habitat individuel, le quartier du Fort est également constitué d'immeubles d'habitat collectif d'une hauteur maximum R+4. Ces immeubles appartiennent à des copropriétés et sont pour la plupart en assez bon état. De plus, ils permettent d'augmenter la densité dans un secteur peu dense.

Deux opérations d'aménagement sont à noter :

- L'éco quartier du Fort d'Issy (en cours de construction). Sur une surface de 12 hectares, ce développe un quartier caractérisé par une mixité fonctionnelle importante : 1650 logements (dont 329 logements sociaux et locatifs libres) ; 2000 m² de commerces ; un verger de quatre hectares ; une crèche de 60 berceaux ; une piscine Feng Shui; deux groupes scolaires à proximité. L'opération d'aménagement sera achevée en 2013 et en 2014.
- La livraison en 2011 du siège de la direction Générale de la Gendarmerie Nationale(DGGN) de 45.000 m² SHON.

Sur le secteur de Vanves

Le secteur de Vanves, situé dans un périmètre de 400 m autour de la future gare GPE Fort d'Issy/Vanves/Clamart est un secteur à dominante d'habitat, avec une très grande majorité de maisons individuelles et quelques petits immeubles collectifs.

A l'intérieur de ce périmètre, et sur une très grande partie de la surface ainsi délimitée, le tissu urbain, qui fait d'ailleurs l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU de Vanves (secteur UDa se différenciant des autres territoires inclus dans la zone UD par sa trame parcellaire spécifique et son tissu urbain plus aéré), se caractérise par des parcelles en lanières, avec des constructions implantées le plus souvent sur les limites séparatives mais toujours en recul de l'alignement. S'agissant de l'implantation par rapport à l'alignement, côté avenue du Général de Gaulle, les constructions sont toujours implantées en retrait, marge de recul traitée en jardinet, un jardin plus grand étant aménagé à l'arrière des pavillons.

Côté rue du Clos Montholon, l'implantation du bâti par rapport à la voie est également caractéristique avec une implantation non pas parallèle à la voie mais perpendiculaire aux limites séparatives (implantation en redan).

Compte tenu des caractéristiques de ce secteur, la commune souhaite en préserver les spécificités urbaines et paysagères, tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti, conformément aux orientations privilégiées dans le PLU approuvé en juin 2011.

A l'intérieur du périmètre plus large retenu, puisque défini sur la base d'un rayon de 800 mètres, et non plus seulement 400 mètres, autour de la future gare GPE, on retrouve des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire, mais également des opérations importantes d'habitat collectif, notamment dans l'îlot délimité par les rues de Châtillon et Larmeroux, qui ne bénéficient pas aujourd'hui d'une desserte en transports en commun lourds. Toujours à l'intérieur de ce périmètre plus large, on retrouve les abords de la rue Larmeroux, dans sa portion sud. Sur ces emprises, la commune souhaite, conformément aux orientations privilégiées dans le PLU qui en a augmenté la constructibilité, favoriser la construction de logements et maintenir la diversité des fonctions urbaines.

Enfin, les projets de développement du réseau cyclable prévus sur Vanves par le Conseil général concernent plusieurs voies incluses dans le périmètre d'études (avenue du Général de Gaulle, avenue de la Paix et rue Larmeroux). L'usage du vélo étant pertinent pour effectuer un rabattement des usagers vers les transports collectifs lourds, la commune soutient ces projets, qui faciliteront l'accès des usagers à la future gare GPE.

Sur le secteur de Clamart

Pour compléter la description de l'environnement immédiat de la future gare, il importe de citer l'éco-quartier prévisionnel de la gare de Clamart (début des travaux fin 2010)

La programmation de cet éco quartier envisage 18 000 m² de bureaux, 4 000 m² de résidences étudiante (80 à 100 lits), 400 m² de commerces en rez-de-chaussée, 800 m² de locaux artisanaux, 600 m² d'équipements public, des logements locatifs avec des commerces en rez-de-chaussée à proximité du site (30 à 40 logements); Un parking vélo de 150 places à l'entrée de la gare; Un parking privé pour les bureaux (300 places) et un parking public (250 places).

La prédominance de l'habitat individuel rend difficile la mutation de ce territoire à court terme. La densification, imposée dans le cadre de la loi du Grand Paris, risque de ne pas être aisée dans ce secteur pavillonnaire.

- *Ce tissu urbain va poursuivre sa mutation grâce à la desserte par la gare du Grand Paris Express*

Ce tissu a des prédispositions favorables en termes de desserte automobile et en transports en commun. Les trois principaux axes routiers sont:

- L'Avenue Jean Jaurès permet d'atteindre la gare par Clamart. Celle-ci se prolonge sur l'Avenue du Général de Gaulle.
- L'Avenue du Professeur Calmette ne dessert pas la gare actuelle mais pourrait desservir la future gare GPE (seulement si les hypothèses émises sont validées). Cette voie rejoint l'Avenue du Général de Gaulle.
- L'Avenue du Général de Gaulle débouche sur l'Avenue de la Paix et permet de raccorder directement à Issy RER en contournant le Fort.

Ces trois voies constituent le réseau primaire du site. Leur circulation est en double sens. D'autres réseaux de voies secondaires irriguent le site, et permettent la desserte des habitations par :

- La rue de Barbès, sa circulation est en sens unique en direction de l'Avenue de la Paix. Elle débouche au sud sur la rue du Chemin Vert,
- La rue du Chemin Vert qui longe les voies ferrées,
- La rue Claude Bernard desservant le futur siège de la DGGN, des pavillons et des copropriétés,
- La rue du Dr. Zammenhof, la rue Emile Duployé et la rue Marcel Sembat sont des voies qui contournent le Fort d'Issy; et permettent ainsi de raccorder le côté ouest d'Issy à la gare de Clamart.

La desserte en transport en commun

Le site Fort d'Issy/Vanves/Clamart est desservi par une gare Transilien et huit lignes de bus. L'existence du Transilien N permet de relier le site à la capitale (Paris-Montparnasse) en direction de Dreux, Mantes-la-Jolie et de Rambouillet, et dessert les communes de Clamart, Meudon, Sèvres, Chaville, Viroflay, Versailles...

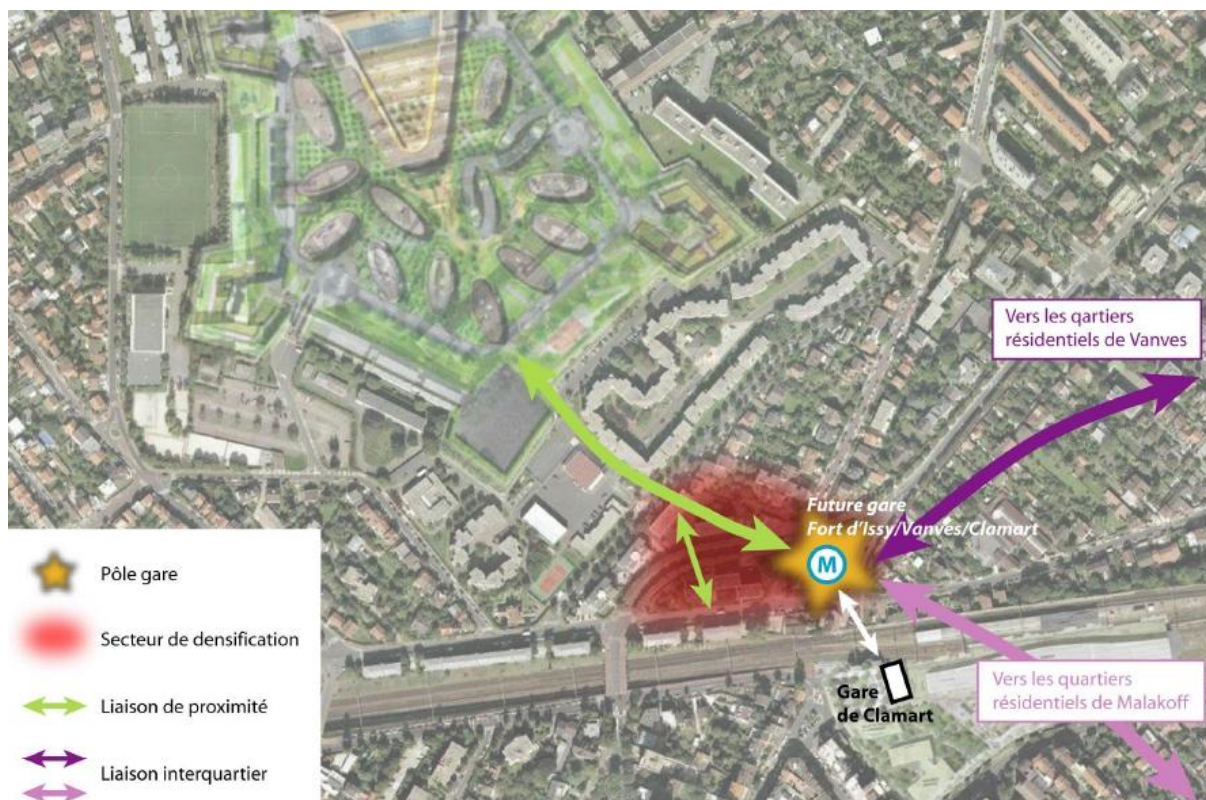
Les huit lignes de bus traversant le site permettent d'irriguer localement le territoire en transports en commun. A proximité immédiate de la gare (moins de 50 mètre), il existe trois arrêts de bus :

- un à la gare de Clamart desservi par le Clamibus. Cette navette dessert seulement la ville de Clamart.
- deux sur l'Avenue Jean Jaurès. Ces deux arrêts sont desservis par le 394 allant d'Issy – Val de Seine à Bourg la Reine ; et passant par Vanves, Malakoff ou encore Châtillon. L'arrêt de bus sur la partie Issy-les-Moulineaux est desservi par le TUVIM (Transport Urbain de la Ville d'Issy-les-Moulineaux)

Du côté de la station d'Issy-les Moulineaux, deux cheminements piétons souterrains ont été aménagés afin de faciliter l'accès à la gare de Clamart. Le projet de gare GPE permettra de faciliter la correspondance entre les différents transports en commun et de créer une véritable plateforme intermodale identifiée.

L'implantation de cette nouvelle gare doit être pensée comme une jonction entre l'éco quartier Fort d'Issy et l'éco quartier de la gare de Clamart.

Le nouvel aménagement autour de cette future station repose sur les orientations d'aménagement qualitatif. Cet aménagement atténuera l'effet « coupure » engendré par la voie ferrée en proposant des espaces publics et des cheminements piétons de qualité.



Les orientations d'aménagement permettront une évolution douce et inévitable du quartier, au gré des souhaits et mutation des propriétaires :

- Une densification modérée du tissu pavillonnaire autour de la future gare.
- Une ouverture des îlots
- Des liaisons vers :
 - La gare de Clamart et son éco-quartier ;
 - Les quartiers résidentiels de Vanves et Malakoff.

- Une liaison vers l'éco quartier du Fort d'Issy (en cours de réalisation) par le franchissement de la barrière que constituent le siège de la DGGN et les logements de gendarmes.

Pour créer des voies structurantes, le bâti est implanté à l'alignement de l'espace public. Ce quartier étant pauvre en parc et en square, des cœurs d'îlots verts compensent cette absence. Des toitures terrasses végétalisées pourraient également compléter ce déficit.

Afin d'anticiper la mutation urbaine autour de cette future station, des îlots opérationnels à court terme ont été identifiés sur la commune d'Issy-les-Moulineaux. Une analyse foncière détaillée a été réalisée sur quatre îlots pouvant potentiellement muter à court terme. Dans l'immédiat, seulement deux îlots ont été retenus pour la réalisation du projet urbain. Ce choix est dû, en partie, à la facilité d'acquisition des parcelles.

Ces deux îlots concernent 17 parcelles avec une hauteur de bâti s'échelonnant de R à R+4. Au total, ils concernent 9 maisons, 90 appartements et un commerce.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une logique de densification qui nécessite une adaptation des règles d'urbanisme applicables notamment par rapport aux articles UE6, UE7, UE9, UE10 et UE14. L'emprise du projet reste modeste. Les 2 îlots concernés par le projet exigent des adaptations réglementaires au travers une révision du PLU en créant un secteur UEc.

Le plan de masse propose de réaffirmer l'image du quartier dans le paysage urbain tout en conservant la dominante résidentielle, où la hauteur du bâti doit être modérée, à l'exception d'un « signal » architectural à dessiner soigneusement.

2. Une politique de l'Habitat dynamique

- *Les enjeux du PLH de GPSO*

Avec la création de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest le 1^{er} janvier 2010, les deux ex CA Val de Seine et Arc de Seine ont mis en commun, dans un premier temps, les éléments des politiques locales de l'habitat qu'elles avaient engagés depuis 2007 pour Val de Seine et depuis 2009 pour Arc de Seine au travers de leurs PLH respectifs. GPSO doit maintenant écrire une politique globale de l'habitat pour ce territoire éminemment stratégique et attractif, dans le contexte francilien de forte pression sur les marchés du logement.

L'élaboration d'un nouveau PLH pour l'ensemble du territoire a donc été engagée par délibération le 15 décembre 2010. Le diagnostic actualisé du PLH (en cours de finalisation) permettra de fixer de nouveaux objectifs quantitatifs et qualitatifs et de définir les orientations pour une action efficace de GPSO auprès des communes de l'Agglomération et en complémentarité avec ses partenaires intervenant sur le logement et son financement.

L'augmentation du rythme de construction de logements est un enjeu majeur du contrat de développement territorial.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a défini un objectif de construction annuelle de 70 000 logements pour répondre à la crise que connaît l'Ile-de-France et pour accompagner son développement économique. **Cet objectif a été territorialisé à hauteur de 2 200 logements par an pour le bassin centre-sud des Hauts-de-Seine** qui correspond au périmètre du SCOT des Coteaux et du Val de Seine.

Le territoire de Grand Paris Seine-Ouest joue à ce titre un rôle majeur dans le développement de l'ouest de l'agglomération parisienne. Le développement d'une offre de logements à la hauteur de son dynamisme économique est donc nécessaire pour consolider ses ambitions métropolitaines, pour ne pas aggraver les temps de transport déjà importants et pour permettre aux entreprises de se développer en restant dans le même bassin de vie.

L'objectif de la loi du Grand Paris a ainsi été décliné, par les services de l'Etat, à hauteur de 2 000 logements par an sur le territoire de Grand Paris-Seine Ouest pour répondre à ces enjeux. Cet objectif constitue une augmentation significative du rythme de construction par rapport à la période décennale précédente et devra être précisé dans le cadre du contrat de développement territorial.

Concernant le logement social, les deux PLH prévoyaient l'agrément de 625 logements sociaux par an (325 pour Val de Seine et 300 pour Arc de Seine). Le nombre d'agréments enregistrés en 2009 et 2010 est légèrement inférieur à cet objectif (509 en moyenne par an).

Une part de 25% de logements sociaux dans la production neuve devra permettre d'atteindre et de maintenir un taux de 20% de logements sociaux, à la fois sur les communes n'ayant pas encore atteint cet objectif et sur l'intercommunalité.

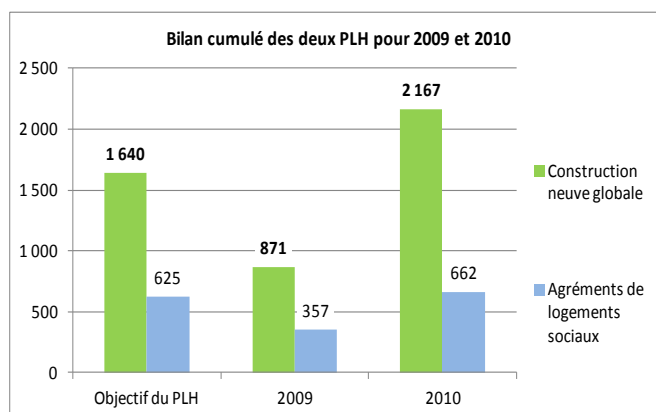
Le SCOT des Coteaux et du Val de Seine (GPSO, Cœur de Seine et Marnes-la-Coquette), approuvé en 2009 :

- distingue deux secteurs au développement différencié : un secteur de développement préférentiel (Vanves, Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Meudon, Sèvres, Est de St-Cloud : secteur déjà très urbanisé, bien desservi en infrastructures de transport, qui a vocation à accueillir la plus grande part de l'urbanisation, et un secteur à potentiel mesuré (ouest du territoire du SCOT) : ce secteur regroupe de très grands espaces naturels, les terrains urbanisés ou urbanisables sont minoritaires et les possibilités de mutation sont plus limitées.
- prévoit, en accord avec les objectifs des PLH, au minimum la construction de 1500 logements par an pour les 10 années à venir. Par comparaison, ce sont en moyenne 1135 logements par an qui ont été construits durant la décennie 2000-2009.

Le SCOT distingue deux secteurs au développement différencié :

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

L'objectif cumulé des deux anciens PLH est de 1 640 logements nouveaux par an (740 logements pour Val de Seine et 900 logements par an pour Arc de Seine). Malgré une mauvaise année 2009, ces objectifs ont été atteints grâce à une reprise de la construction en 2010 (2 167 déclarations d'ouverture de chantier).



- ***L'identification des perspectives de production de logement conduit à un potentiel conséquent***

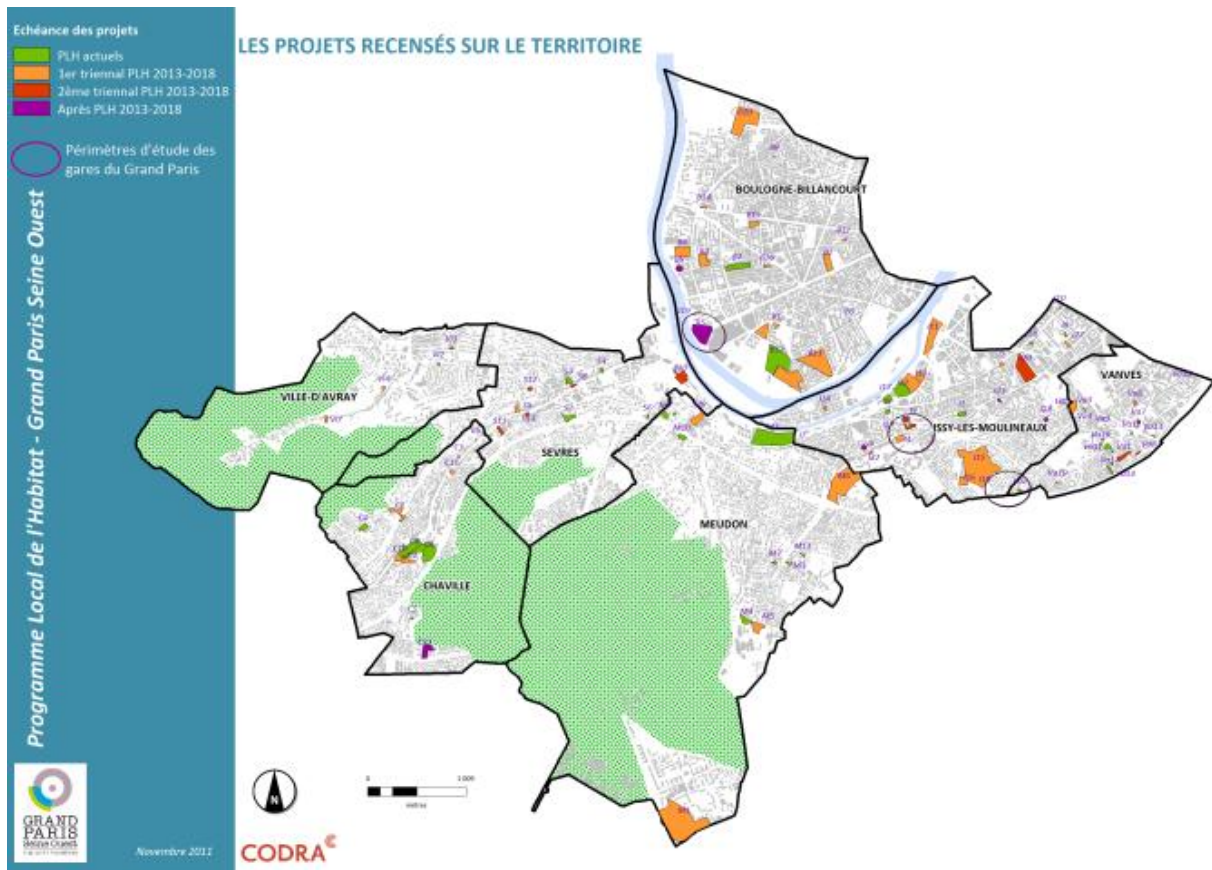
Actuellement, près de 7 300 logements sont déjà identifiés par les communes et seront mis en chantier pendant les six ans du PLH, soit environ 1 200 logements par an lissés sur la période.

Toutefois, si les prévisions du court terme sont très nombreuses (2013/2016), les perspectives de la deuxième période triennale seront à travailler pour fixer les nouveaux objectifs de la politique de

l'habitat communautaire en s'appuyant notamment sur les périmètres identifiés autour des trois projets de gares.

En effet, à ce jour, les projections de construction issues des études urbaines aux abords des gares d'Issy les Moulineaux notamment ne sont pas intégrées dans le chiffrage ci-dessus.

Ces perspectives sont à affiner et compléter notamment sur la deuxième période triennale du futur PLH, afin de soutenir l'augmentation du rythme de construction. Une réflexion sur la constitution de nouveaux potentiels fonciers sera notamment nécessaire.



C. Développement économique

Si le territoire de GPSO constitue indiscutablement un pôle économique majeur stratégiquement situé aux portes de PARIS et à la convergence de la Défense et du plateau de SACLAY, il manque toutefois à ce jour de visibilité au regard des principaux pôles de développement territoriaux, identifiés par la loi du Grand Paris.

Cette reconnaissance passe par l'affirmation d'une identité économique spécifique en tant qu'espace d'innovation et de prise en compte du cadre de vie de ses salariés au travers de services personnalisés d'accueil aux entreprises.

GPSO et l'Etat ont l'ambition d'afficher une stratégie qui valorise la présence d'entreprises à forte valeur ajoutée ainsi qu'un vrai maillage territorial de PME-PMI par la présence de réseaux identifiés.

Cette identité économique peut se construire autour de deux axes forts :

- Un territoire innovant qui doit confirmer son caractère d'excellence en termes de nouvelles technologies, de médias et de communication,
- Un territoire attractif par la qualité et la spécificité des services proposés aux entreprises au bénéfice d'un réel marketing territorial.

La vocation de GPSO à accueillir une forte concentration d'entreprises des secteurs des TIC, médias, communication (37% des emplois salariés privé du bassin d'emploi) doit conduire à structurer des liens entre les intervenants de ce secteur. Les synergies entre grands comptes du territoire (MICROSOFT, BOUYGUES TELECOM, TF1, HUAWEI TECHNOLOGIES...et les PME voire TPE du secteur sont essentielles et permettent de renforcer les transferts de compétences sur notre bassin d'activité.

Certains supports existent au travers des pôles de compétitivité identifiés ou des filières en cours de structuration. Ainsi, dans celle du numérique, intervient un réseau qui regroupe une cinquantaine d'entreprise TPE-PME de GPSO du secteur de l'image (concepteurs, réalisateurs, producteurs, monteuses, diffuseurs, agences de communication, fabricants, photographes...). Ce réseau a été retenu lors de l'appel à projet « grappes d'entreprises » initié par la DATAR et pourra profiter pleinement de synergies avec les autres réseaux existants dans ce large domaine de la création audiovisuelle (notamment sur le Territoire de la Création).

Ce réseau a également la particularité de s'attacher à promouvoir une éco-responsabilité de ces membres dans leur engagement professionnel, qui s'inscrit en cohérence avec l'orientation de territoire durable de GPSO. A ce titre, ce soutien aux filières d'excellence doit aussi conduire GPSO à mieux tirer profit de l'existence des deux pôles de compétitivité présent sur notre territoire.

En effet, à ce jour près d'une centaine d'entreprises du territoire appartiennent aux deux pôles de compétitivité SYSTEMATIC PARIS REGION qui regroupe les entreprises spécialisées dans l'ingénierie des systèmes complexes et le développement des contenus numériques et CAP DIGITAL qui intervient dans le secteur de la création, l'édition et la diffusion des contenus numériques.

Ces pôles de compétitivité ont un positionnement principalement axé sur le développement de la R&D et de l'innovation technologique. Ainsi, il est du rôle de notre communauté d'être un facilitateur de ces rencontres et de favoriser les collaborations entre ces entreprises. A l'initiative de GPSO, ces espaces existent déjà au travers des Matinales de l'Innovation qui ont pour objectifs de mettre l'innovation en réseau et de favoriser les rencontres entre jeunes pousses et financeurs potentiels

Notre positionnement doit être également l'occasion de créer des collaborations renforcées avec des structures insuffisamment associées ou présentes sur notre territoire que sont les laboratoires de recherche ou les grandes écoles.

Enfin, ce territoire se veut ouvert et il lui appartient de tisser des ponts avec les centres voisins de recherche d'ORSAY ou, dans un avenir immédiat, de SACLAY comme du pôle économique de VELIZY VILLACOUBLAY, afin de faire émerger de réels partenariats et conforter ces filières d'excellence. Il sera également opportun de tisser des liens avec le Territoire de la Création au nord de Paris.

C'est aussi proposer des structures d'accueil identifiées, à destination des salariés et des chercheurs étrangers, ainsi que des lieux d'implantations de nouvelles entreprises ou Start up spécialisées sur des thématiques d'avenir (biotechnologies, DD...) par exemple.

L'enjeu pour GPSO, dans le cadre du Grand Paris, est donc double :

- Conforter sa lisibilité économique en renforçant les réseaux d'acteurs économiques du territoire,
- Créer des synergies avec les pôles de développement voisins, au premier rang desquels Saclay mais aussi le Territoire de la Création à Plaine Commune.

D. Une stratégie environnementale ambitieuse

Etre le Poumon Vert de la Petite Couronne confère à GPSO une obligation d'excellence dans la préservation de ce territoire comme espace de respiration du Grand Paris.

Depuis sa création, la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest s'est dotée de la compétence optionnelle « protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ».

Dans ce cadre, les objectifs se déclinent autour de plusieurs champs d'actions prioritaires dont la préservation de la biodiversité et la maîtrise de la demande en énergie.

Les actions sont intégrées dans le programme pluriannuel d'actions de l'Agenda 21 et du PCET approuvés le 31 mars 2011, et labellisés « Agenda 21 local France ».

1. Maîtriser la demande en énergie

Le réchauffement climatique est aujourd'hui une réalité, et les collectivités ont une part importante à jouer dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Grand Paris Seine Ouest en tant qu'établissement exemplaire a d'ores et déjà pris de l'avance afin d'atteindre, à l'horizon 2020, les objectifs européens de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

Pour aller plus loin, GPSO a signé la Convention des Maires, initiative de la Commission Européenne pour stimuler et aider les collectivités qui s'engagent, à dépasser les objectifs européens de réduction des émissions de GES et de consommation d'énergie. La signature de cette convention illustre donc la volonté de la communauté d'agglomération de lutter activement contre le réchauffement climatique.

Après avoir réalisé son Bilan Carbone, véritable état des lieux des émissions de gaz à effet de serre émises par les activités du territoire, Grand Paris Seine Ouest s'engage dans la mise en œuvre d'un Plan Climat Energie Territorial, visant notamment à améliorer l'efficacité énergétique de la collectivité. En effet, dans les décisions d'équipement qu'elle prend, au titre du patrimoine qu'elle gère et du fait des activités pour lesquelles elle assure une compétence de gestion, la communauté d'agglomération intervient directement sur les émissions de nombreux postes : équipements communautaires, déplacements des habitants sur le territoire, organisation urbaine et aménagement de l'espace public. Du diagnostic énergétique établi grâce au Bilan Carbone, la communauté d'agglomération a pu identifier les enjeux et prioriser des actions à mettre en place sur le territoire.

Du fait de la forte urbanisation et de la forte implantation de sièges sociaux d'entreprises sur son territoire, des axes d'actions prioritaires du Plan Climat de Grand Paris Seine Ouest ont pu être hiérarchisés :

- d'une part, pour le résidentiel, la réhabilitation du parc de logement et le développement d'énergies renouvelables,
- ensuite, pour le tertiaire, développer le partenariat avec les acteurs locaux pour inciter et promouvoir l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dès la phase de construction,
- et enfin, pour le transport des administrés ainsi que des personnes travaillant sur le territoire, le développement des offres de transports en commun à travers l'élaboration de Plans de Déplacements (Urbain, d'Administration...).

Le Plan Climat du Territoire, partie intégrante de son Agenda 21 approuvé en Mars 2011 doit permettre de porter des actions innovantes, appuyé en cela par GPSO Energie, Agence Locale de l'Energie, outil opérationnel de sensibilisation et d'expertise.

En effet, GPSO a créé en 2008 avec l'appui de l'Union Européenne, cette structure qui est encore, à ce jour, l'unique ALE des Hauts de Seine.

Au vue de l'orientation numérique du territoire, l'alimentation électrique des infrastructures projetées et l'augmentation des consommations qui résultera des multiples projets de développement pourront rendre nécessaires des travaux d'extension ou de modernisation du réseau de distribution d'électricité et donc une certaine réserve foncière. La pérennité des couloirs de lignes du réseau public de transport d'électricité qui participent à la sécurité d'alimentation de la région parisienne sera examinée en liaison avec les pouvoirs publics.

2. Développer les réseaux de chaleur et de froid

Les réseaux de chaleur sont particulièrement adaptés aux zones urbaines denses, et permettent de valoriser les énergies renouvelables (combustion de biomasse et géothermie profonde) et de récupération (valorisation de la chaleur des UIOM), ou à partir de cogénération. Il est à noter que les chaufferies centralisées de puissances importantes ont de très bons rendements énergétiques et sont nettement moins émettrices de gaz à effet de serre que la somme d'une multitude de petites chaudières individuelles ou collectives. Les réseaux permettent donc de mettre en place des solutions à grande échelle pour contribuer à l'atteinte des objectifs du Grenelle Environnement.

Les communes de Boulogne Billancourt, Chaville et Meudon ont déjà des réseaux de chaleur sur leur territoire. Le potentiel de développement de ces réseaux dans la zone du GPSO n'est pas négligeable et mérite de faire l'objet d'étude précise de faisabilité à l'occasion d'opérations d'aménagement. Les niveaux de consommations énergétiques du territoire suggèrent également un potentiel important en termes de création de nouveaux réseaux.

Le schéma d'ensemble du réseau de métro du Grand Paris prévoit la réalisation de trois gares sur le territoire de GPSO qui s'accompagne de nombreux autres projets de moyens de transport public (métro, tramway, extension ou nouvelles lignes). Il convient de souligner que la programmation d'une création ou d'une extension de réseau de chaleur à l'occasion de travaux de voirie permet de mutualiser les coûts ainsi que les nuisances occasionnées par les travaux. Cette vision transversale entre deux opérations structurantes de baisse des émissions de gaz à effet de serre du territoire est un gage d'efficacité de la politique énergie climat locale.

3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité

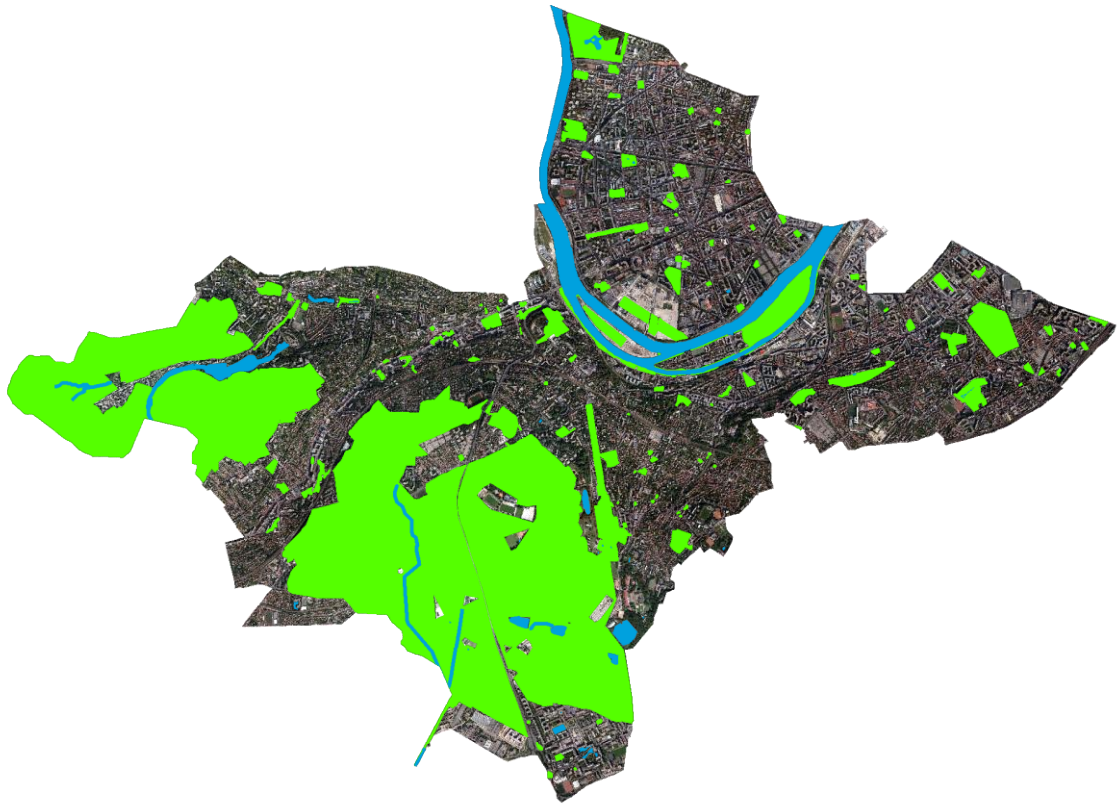
Comme indiqué plus haut, préserver ce patrimoine est donc un enjeu important qui entre dans le cadre des compétences « *facultatives* » de l'agglomération (actions en faveur de la protection de la biodiversité et gestion des eaux de surface, pluviales et souterraines).

Dans ce cadre, GPSO se dote d'une stratégie d'envergure en matière d'environnement par la mise en place d'un « schéma de trame verte et bleue ».

Ce schéma, comme il a été imaginé et élaboré lors du processus du Grenelle et des lois qui en découlent, a pour ambition de reconstituer une infrastructure d'espaces naturels plurifonctionnels (écologique, paysagère, ludique et source d'activités) sur l'ensemble du territoire.

La trame verte et bleue doit ainsi permettre :

- De préserver le cadre de vie, les espaces de récréation et de plein air favorisant les coupures d'urbanisation.
- De protéger les ressources naturelles (eau, air, sol) et d'assurer la prévention des risques naturels (inondations, glissements de terrain, etc.).
- D'enrayer la perte de biodiversité et assurer son maintien et son développement sur le territoire en favorisant la libre circulation des espèces (faune, flore).
- De lutter contre le changement climatique (en complément du plan climat, de l'agenda 21, de la gestion et réduction des déchets et de la lutte contre les différentes pollutions).



Préfiguration de la trame verte et bleue du territoire

Grand Paris Seine Ouest s'est d'ores et déjà engagée dans cette démarche et cherche à développer des pratiques de gestion favorables à l'accueil de la faune et de la flore sauvage.

La communauté d'agglomération a ainsi engagé un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) pour réaliser un inventaire écologique de la faune et de ses habitats sur la commune de Boulogne-Billancourt et les berges de Seine (en rive droite).

Cet inventaire a notamment permis de recenser les parcs et jardins qui pourront faire l'objet d'une labellisation en « refuge LPO ». En 2010 et 2011, se sont plusieurs parcs qui ont été mis en refuge à Boulogne-Billancourt (le parc Edmond de Rothschild et le square Léon Blum) et Sèvres (parc de Brimborion).

L'inventaire de la faune, de la flore et des habitats du territoire est une étape primordiale et indispensable permettant la connaissance et la reconnaissance de la biodiversité présente sur le territoire. Des inventaires complets permettent notamment d'élaborer des plans de gestion adaptés à la conservation des espèces et des habitats.

Il est donc prévu d'étendre ces inventaires à l'ensemble des villes de l'agglomération. GPSO a déjà engagé l'inventaire du patrimoine arboré de l'agglomération et l'évaluation de son état sanitaire.

La LPO organise également des journées de formation et de sensibilisation auprès des techniciens des services des espaces verts de l'agglomération. Ces journées ont 2 objectifs :

- d'une part, de définir ce qu'est la biodiversité et,
- d'autre part, d'expliquer les raisons du classement des parcs et jardins en refuge LPO. Les agents pourront ainsi, à leur tour, sensibiliser la population à la préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel.

Ces actions de sensibilisation sont relayées sur le terrain par un changement progressif des pratiques de gestion et d'aménagement des espaces verts. Ainsi les méthodes de gestion différenciée, l'application du protocole de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires, la taille des végétaux adaptée en fonction des cycles de vie des espèces, le compostage des déchets verts seront appliquées dans les plans de gestion.

En outre, depuis septembre 2010, l'entretien du talus Garibaldi, de la ligne du RER C à Issy-les-Moulineaux, est réalisée par des moutons. L'animal est ici utilisé pour la gestion naturelle et écologique du talus difficilement accessible par les équipes du service espaces verts.

Ce dispositif participe à la gestion différenciée des espaces de nature au sein de la CA GPSO dont l'objectif principal est de favoriser l'accueil et le développement de la biodiversité.

Enfin, ce projet est un pilier essentiel de l'action « retour des animaux dans la ville » intégrée au 3ème volet de la stratégie globale de préservation de la biodiversité « Assurer la sensibilisation et l'éducation de tous les acteurs du territoire et des habitants ».

Dans l'intérêt d'une gestion écologique des espaces et dans le cadre de la trame verte et bleue, il est proposé d'étendre cette expérimentation à toutes les communes notamment pour les types de sites suivants:

- Des sites difficilement accessible par les équipes de jardiniers : talus à forte déclivité, espace enclavé difficilement accessible avec des engins motorisés, etc.
- Des sites qui ne peuvent être valorisés d'une autre manière : délaissés de voiries ou de voies ferrées, etc.
- Des sites ou quartier où l'on souhaite développer le lien social et favoriser le développement d'activités pédagogiques liées à l'environnement : site à proximité d'une école ou d'un centre de loisirs, stades ou complexe sportif, parc à forte fréquentation, etc.

Par ailleurs, le schéma de trame verte et bleue doit concourir à coordonner les politiques sectorielles, notamment liées à l'aménagement du territoire communautaire, dans un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine naturel et de la biodiversité.

Ainsi des passerelles sont à trouver avec :

- le développement des circulations douces (création de pistes cyclables et de voies piétonnes végétalisées).
- l'amélioration du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales (création ou restauration de zones humides à connecter avec le réseau hydrographique par exemple).
- l'aménagement des berges de Seine et leur réappropriation par les habitants (aménagement des berges par le génie écologique privilégiant les pentes douces et la végétalisation par des espèces locales adaptées au milieu).
- la réduction de l'imperméabilisation des sols, la maîtrise des pollutions et des risques d'inondation par ruissellement.
- la prise en compte de la biodiversité et plus largement des espaces naturels ainsi que des orientations du schéma régional de continuité écologique en cours d'élaboration (connexion des forêts de Meudon, les bois de Fausses Reposes et de Malmaison et la forêt de Versailles à étudier par exemple ...) dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et dans les opérations d'aménagement (sensibilisation des élus, des ingénieurs et techniciens, des promoteurs, ...).
- la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Dans ce sens, la trame verte et bleue doit devenir un outil global et transversal d'aménagement du territoire associant, mobilisant et coordonnant les différentes politiques et compétences de l'agglomération et de l'ensemble de ses partenaires.

L'Etat, Grand Paris Seine Ouest et les communes de Boulogne Billancourt, Chaville, Issy les Moulinaux, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville d'Avray conviennent d'approfondir ensemble, dans le cadre de Comités de Pilotage et de Comités Techniques réguliers, les points figurant dans le présent accord cadre pour aboutir aux engagements du Contrat de Développement Territorial.

L'Etat,


représenté par le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris



Daniel CANEPA

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest,

représentée par son Président,



Pierre-Christophe BAGUET

La Commune de Boulogne-Billancourt,

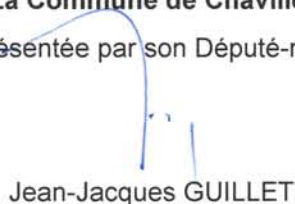
représentée par son Député-maire



Pierre-Christophe BAGUET

La Commune de Chaville,

représentée par son Député-maire



Jean-Jacques GUILLET

La Commune d'Issy-les-Moulinaux,

représentée par son Député-maire



André SANTINI

La Commune de Meudon,

représentée par son Sénateur-maire



Hervé MARSEILLE

La Commune de Sèvres,
représentée par son Maire



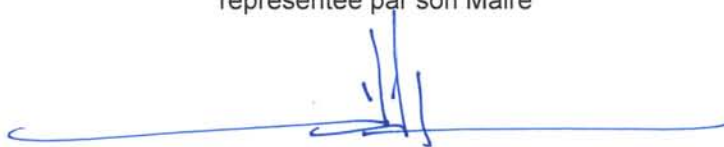
François KOSCIUSKO-MORIZET

La Commune de Vanves,
représentée par son Maire



Bernard GAUDUCHEAU

La Commune de Ville d'Avray,
représentée par son Maire



Denis BADRE

En présence du Ministre de la Ville chargé du Grand Paris



Maurice LEROY

Fait à Issy-les-Moulineaux, en 10 exemplaires, le 21 mars 2012