

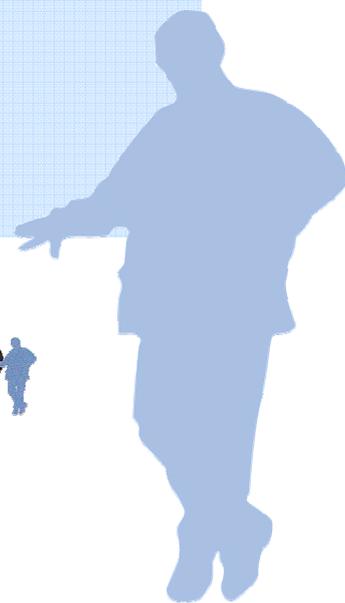
Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

Document final – Volume 1 :

Diagnostic – Juin 2007

Orientations stratégiques – Novembre 2007

Programme d'actions – Février 2010



Sommaire

DIAGNOSTIC HABITAT

| | |
|---|-----------|
| I. CONTEXTE TERRITORIAL ET SOCIODEMOGRAPHIQUE | 10 |
| 1. Structure urbaine et positionnement territorial..... | 10 |
| a. Une communauté de communes possédant une position stratégique dans l'ouest de l'Île-de-France | 10 |
| b. Un enclavement relatif du territoire de la Communauté de communes | 11 |
| 2. Population | 12 |
| a. Evolution démographique | 12 |
| b. Structure de la population | 15 |
| 3. Habitat et emploi | 19 |
| a. Un faible taux d'emploi sur le territoire de la C.B.B.S. | 19 |
| b. Une distorsion habitat-emploi plus marquée pour certaines catégories socio-professionnelles | 20 |
| c. Une mobilité quotidienne des actifs significative | 21 |
| d. Catégories socioprofessionnelles et revenus..... | 22 |
| 4. Les politiques locales de l'habitat | 26 |
| a. Le positionnement des acteurs locaux en matière d'habitat..... | 26 |
| b. Une volonté de maîtriser l'urbanisation future | 30 |
| 5. Les enjeux du contexte territorial et sociodémographique | 31 |
| II. PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT | 32 |
| 1. Photographie de la structure de l'offre de logements..... | 32 |
| a. Les principales caractéristiques de la structure de l'offre de logements sur le territoire de CCBS..... | 32 |
| b. Un parc privé ancien | 37 |
| c. Le parc institutionnel | 41 |
| 2. Le marché immobilier | 47 |
| a. L'activité de construction sur le territoire de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine | 47 |
| b. Comparaison de la production de logements aux besoins théoriques..... | 49 |
| c. Les caractéristiques du marché immobilier sur la Boucle..... | 52 |
| 3. Les parcours résidentiels | 54 |
| a. Des parcours résidentiels ascendants sur le territoire de la CCBS... .. | 54 |
| b. ... avec une orientation préférentielle vers l'accession à la propriété | 56 |
| c. Le profil socio -démographique des emménagés récents | 57 |
| d. Les populations aux besoins spécifiques | 59 |
| 4. Les besoins en nouveaux logements (point mort)..... | 62 |
| a. Les besoins pour maintenir le nombre d'habitants du territoire de la CCBS... .. | 62 |
| b. ...et accueillir de nouvelles populations | 63 |
| 5. Les enjeux du secteur de l'Habitat..... | 64 |
| a. Les risques et opportunités de développement du secteur de l'habitat de la C.C.B.S. | 65 |
| b. Les ateliers d'approfondissement thématique | 66 |

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION..... | 70 |
| I. RAPPEL DES ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC | 72 |
| 1. Le scenario de croissance : une croissance mesurée | 72 |
| 2. Des infrastructures de transports qui conditionnent fortement le développement urbain..... | 72 |
| 3. Des besoins d'amélioration du parc privé..... | 73 |
| II. RESTITUTION DES ATELIERS ET AXES D'INTERVENTION RETENUS..... | 74 |
| 1. Atelier « Stratégie Foncière »..... | 74 |
| a. Les enjeux du référentiel foncier..... | 74 |
| b. Les grandes orientations retenues | 74 |
| 2. Atelier « Amélioration du Parc Privé » | 75 |
| a. Etat des lieux issu du diagnostic..... | 75 |
| b. Les grandes orientations retenues | 77 |
| 3. Atelier « Publics spécifiques » | 78 |
| a. Les éléments clés du diagnostic..... | 78 |
| b. Les personnes défavorisées | 79 |
| c. Les personnes âgées..... | 82 |
| d. Les personnes handicapées..... | 85 |
| e. Les étudiants et jeunes en insertion..... | 87 |
| 4. Atelier « Programmation de logements »..... | 89 |
| a. Etat des lieux et enjeux d'intervention | 89 |
| b. Les orientations arrêtées en phase 2 en matière de programmation de logements | 90 |

PROGRAMME D' ACTIONS

| | |
|---|------------|
| FICHE ACTION N°1 : PROGRAMMATION DE LOGEMENTS | 95 |
| AXE N°1 : Produire 4 211 logements à échéance du PLH..... | 96 |
| AXE N°2 : Produire 2 529 logements privés neufs | 112 |
| AXE N°3 : Produire 1 479 logements locatifs sociaux | 114 |
| AXE N°4 : Produire 203 logements en accession aidée..... | 119 |
| FICHE ACTION N°2 : ACTION FONCIERE..... | 122 |
| AXE N°1 : Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour respecter les objectifs du PLH, à travers les documents locaux d'urbanisme | 122 |
| AXE N°2 : Se saisir de l'opportunité de mobiliser l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (E.P.F.Y.)..... | 123 |
| AXE N°3 : Lutter contre l'étalement en agissant sur les formes urbaines et la densité | 124 |
| AXE N°4 : Assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements..... | 125 |

AXE N°5 : Privilégier les procédures permettant une maîtrise optimale des opérations d'urbanisme 127

FICHE ACTION N°3 : AMELIORATION DU PARC PRIVE..... 129

AXE N°1 : Mener une étude pré-opérationnelle afin de mettre en place un dispositif pour résorber les dysfonctionnements du parc privé 129

AXE N°2 : Informer et accompagner les particuliers dans leurs démarches d'amélioration des logements du parc privé..... 132

Axe N°3 : Mettre en place et promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires..... 134

AXE N°4 : Saisir les opportunités au sein du parc privé pour produire des logements sociaux 136

FICHE ACTION N°4 : QUALITE DE L'HABITAT 140

AXE N°1 : Encourager les démarches de développement durable et de qualité résidentielle 140

FICHE ACTION N°5 : LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES 143

AXE N°1 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
143

AXE N°2 : Diversifier les modes d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées..... 146

AXE N°3 : Accompagner les personnes défavorisées vers un parcours résidentiel ascendant..... 150

AXE N°4 : Répondre aux besoins en logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle 155

AXE N°5 : Poursuivre la démarche de création des aires d'accueil des gens du voyage 159

FICHE ACTION N°6 : OBSERVATOIRE DU PLH..... 162

AXE N°1 : Mettre en place un observatoire opérationnel d'aide à la décision ... 162

FICHE ACTION N°7 : PILOTAGE, SUIVI ET EVALUATION DU PLH 165

Axe n°1 : Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire
165

AXE N°2 : Suivi et pilotage du PLH 167

LISTE D'INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION 170

BILAN FINANCIER 173



Diagnostic habitat

Juin 2007

Introduction

Depuis le 1er janvier 2006, les **7 communes** de Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Vésinet, Montesson et Sartrouville se sont regroupées en une Communauté de communes : la Communauté de communes de la Boucle de la Seine.

En septembre 2006, elles ont concrétisé leur volonté de définir une politique de gestion de leur habitat en s'engageant vers l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Ce présent **diagnostic** constitue la **première étape** de l'élaboration du P.L.H.. Il résulte d'un croisement entre des analyses statistiques de données relatives aux communes et d'une démarche de consultation des acteurs locaux de l'habitat.

Une **deuxième phase** aboutira à la **définition des orientations stratégiques partenariales** d'intervention en matière d'habitat sur le territoire.

Enfin, les objectifs quantifiés en matière de logements et les outils de mise en œuvre par thèmes et par secteurs géographiques seront développés dans le **programme d'action** de la Communauté de communes. Ce programme a pour objectif de consolider les compétences communautaires en matière d'habitat, de mettre en place les dispositifs de pilotage et d'organiser l'observation et l'évaluation du P.L.H..

Les documents de "définition des orientations stratégiques" (Phase 2) et du "programme d'action" (Phase 3) s'appuient tous deux sur les conclusions du présent diagnostic, tout en approfondissant certains points identifiés comme des enjeux forts de développements.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat permettra à la communauté de communes de mettre en place une politique visant à :

- Dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une **stratégie d'intervention partenariale** à l'échelle de la Communauté de communes ;
- Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux **accompagner les parcours résidentiels** des ménages sur le territoire de la Communauté de communes ;
- Articuler la politique communautaire en matière d'habitat avec le **projet de territoire** ;
- Affirmer l'action publique en matière d'habitat, **en influant davantage** sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les **compétences de pilotage** du dispositif de mise en œuvre et d'évaluation du P.L.H..

Programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine

Le programme local de l'habitat doit permettre, conformément aux prescriptions législatives¹, de :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à forts potentiels) ;
- **Requalifier les parcs de logements** et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés et les instances compétentes en la matière ;
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement** et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants et jeunes décohabitants, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...) ;
- **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du P.L.H. à l'échelle de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine.

Le diagnostic présente une synthèse de la situation du territoire. L'ensemble des indicateurs traités est présenté en annexe ainsi que la liste des données et bases de données traitées dans le cadre de ce diagnostic.

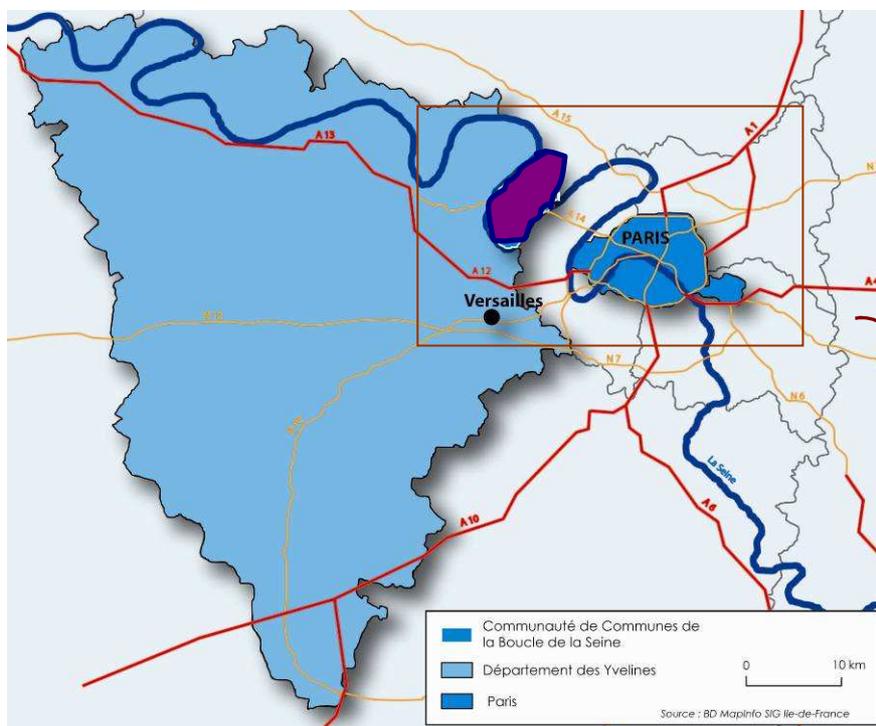
¹ Créé par la loi du 2 juin 1983, le P.L.H. est l'un des outils d'application de la loi d'orientation pour la ville (loi n°91-662 du 13 juillet 1991) et de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi S.R.U. (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

I. Contexte territorial et sociodémographique

1. Structure urbaine et positionnement territorial

a. Une communauté de communes possédant une position stratégique dans l'ouest de l'Ile-de-France

La Communauté de communes de la Boucle de la Seine, composée des 7 communes de Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Vésinet, Montesson et Sartrouville, possède une position stratégique dans l'Ouest de l'Ile de France.



Localisée au Nord-Ouest de Paris, à proximité du pôle de Nanterre – la Défense et de la forêt de Saint-germain, la Communauté de communes est un territoire résidentiel attractif, qui possède par ailleurs un fort potentiel de développement sur la Plaine de Montesson (potentialités foncières aujourd'hui à usage agricole).

Cependant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ces zones rurales de la Plaine de Montesson, est conditionnée par l'amélioration des conditions de déplacement au sein de l'ensemble du territoire qui semblent aujourd'hui saturées ou difficiles. L'autre partie de ces zones rurales restera à usages agricoles

Certaines de ces zones rurales identifiées comme urbanisables à moyen / long terme, le sont sous condition de la création d'un échangeur sur l'autoroute A 14. Cependant dans la révision du Schéma Directeur de la Région Ile de France (S.D.R.I.F.) il n'est pas fait mention de la création de cet échangeur. De plus si des modifications étaient apportées lors de l'enquête publique concernant le S.D.R.I.F (échéance octobre 2007), la possibilité de voir se créer l'échangeur A 14 se ferait au-delà de l'échéance du P.L.H. (2014). Enfin il semblerait que la création de l'échangeur sur l'autoroute A14 n'apporte pas les meilleures solutions aux problèmes de déplacements enregistrés sur le territoire. La question d'ouverture à l'urbanisation de ces zones rurales sera soumise aux élus lors de la constitution du référentiel foncier.

Par ailleurs, afin d'appréhender les risques de saturation des infrastructures de transports (transports en commun, et transports routiers) et d'améliorer les conditions de déplacement actuelles, la C.C.B.S. s'est engagée dans la réalisation d'un Pan Local de Déplacement (P.L.D.).

b. Un enclavement relatif du territoire de la Communauté de communes

L'évolution des modes de déplacements au sein du territoire de la Boucle constitue un enjeu majeur pour le développement du segment de l'habitat. Les premiers éléments du P.L.D. montrent en effet une situation critique en termes de déplacements faisant apparaître des zones de saturation des infrastructures routières (entrée et sortie de territoire particulièrement) et des transports en commun (RER A saturé aux heures de pointe)

Le territoire de la communauté de communes est isolé géographiquement par une boucle de la Seine et relié par seulement cinq ponts qui assurent les liaisons avec l'extérieur.

Malgré cet enclavement géographique, on enregistre une bonne desserte en transports en commun, soit 18 lignes de bus et 5 gares RER² La desserte en transports en commun est importante mais atteint ses limites. Une volonté de développement des transports collectifs permettrait de palier ces limites. Plusieurs projets d'amélioration des dessertes routières et ferrées sont à l'étude et seront développés dans le cadre du P.L.D.

² Gares RER des la C.C.B.S. : Houilles – Carrières-sur-Seine, Chatou-Croissy, le Vésinet centre, le Vésinet-le Pecq, Sartrouville

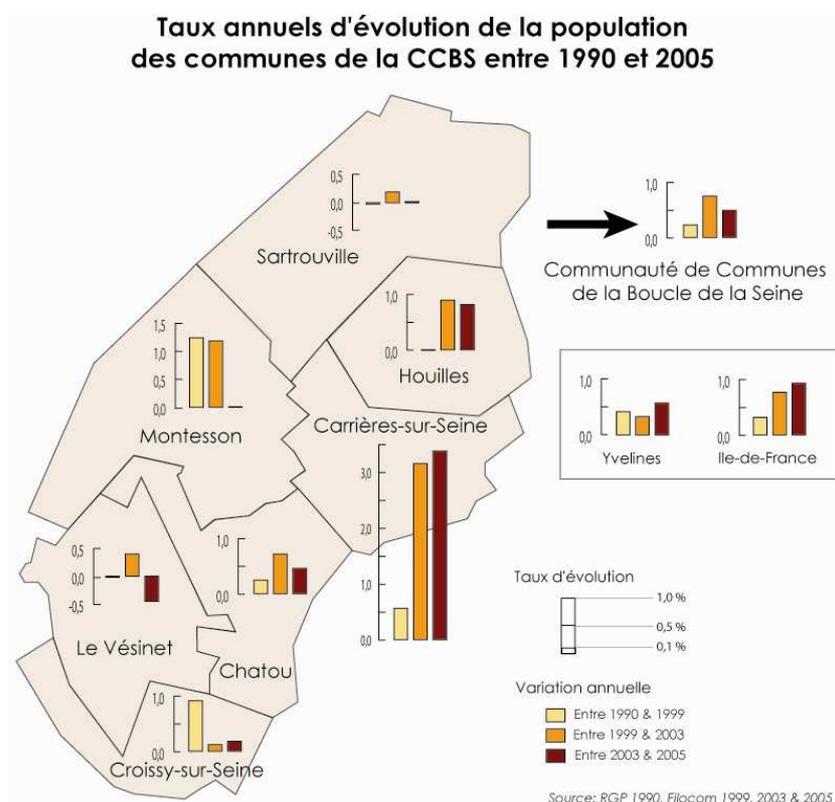
2. Population

a. Evolution démographique

En 2005, la population de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine (C.B.B.S.) atteignait 169 870 habitants. Elle a connu une augmentation forte de sa population entre 1999 et 2005.

Pour mieux comprendre le rythme de développement de la C.B.B.S., nous avons analysé cette croissance démographique à travers trois périodes :

- 1990 - 1999
- 1999 - 2003
- 2003 - 2005



⇒ 1990-1999 : une croissance démographique soutenue mais contrastée selon les communes

De 1990 à 1999, le taux de croissance annuel de la population de la C.B.B.S. était de 0,2% et restait inférieur à ceux du Département des Yvelines et de la Région Ile-de-France.

Au niveau communal, les taux de croissance sont différents selon les communes, seules les communes de Montesson, Croissy-sur-Seine et Carrières-sur-Seine ont des taux de croissance annuels au-delà de la moyenne communautaire.

| Evolution démographique | 1990 | 1999 | Variation 1990-1999 | |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------|-------------|
| | | | période | par an |
| Carrières sur Seine | 11 469 | 12 050 | 5,1% | 0,6% |
| Chatou | 27 977 | 28 588 | 2,2% | 0,2% |
| Croissy sur Seine | 9 098 | 9 835 | 8,1% | 0,9% |
| Houilles | 29 650 | 29 634 | -0,1% | 0,0% |
| Le Vésinet | 15 945 | 15 921 | -0,2% | 0,0% |
| Montesson | 12 365 | 13 750 | 11,2% | 1,2% |
| Sartrouville | 50 329 | 50 219 | -0,2% | 0,0% |
| TOTAL CCBS | 156 833 | 159 997 | 2,0% | 0,2% |
| Yvelines | 1 307 150 | 1 354 304 | 3,6% | 0,4% |
| Ile de France | 10 660 554 | 10 952 011 | 2,7% | 0,3% |

Source : INSEE - RGP : Population sans double compte ; *Estimation INSEE

| | solde total 1990-1999 | dont solde naturel 1990-1999 | dont solde migratoire 1990-1999 | taux de variation annuel 1990-1999 | dont dû au solde naturel 1990-1999 | dont dû au solde migratoire 1990-1999 |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Carrières-sur-Seine | 581 | 886 | -305 | 0,56% | 0,86% | -0,30% |
| Chatou | 611 | 2 129 | -1 518 | 0,24% | 0,85% | -0,60% |
| Croissy-sur-Seine | 737 | 483 | 254 | 0,90% | 0,59% | 0,31% |
| Houilles | -16 | 2 030 | -2 046 | -0,01% | 0,76% | -0,77% |
| Le Vésinet | -24 | 975 | -999 | -0,02% | 0,68% | -0,70% |
| Montesson | 1 385 | 1 009 | 376 | 1,24% | 0,91% | 0,34% |
| Sartrouville | -110 | 4 207 | -4 317 | -0,02% | 0,93% | -0,95% |
| CC Boucle de Seine | 3 164 | 11 719 | -8 555 | 0,22% | 0,83% | -0,61% |
| Yvelines | 47 154 | 104 812 | -57 658 | 0,39% | 0,88% | -0,48% |
| Ile-de-France | 291 457 | 785 714 | -494 257 | 0,30% | 0,81% | -0,51% |

Sources : RGP 1990-1999

Le solde naturel³, positif sur le territoire de la C.B.B.S. compense un solde migratoire⁴ négatif sur la majorité des communes de la C.B.B.S..

Seules les communes de Croissy-sur-Seine et de Montesson ont un solde migratoire positif sur cette période. Celui-ci est lié en particulier, aux opérations d'aménagement réalisées permettant ainsi l'accueil de populations nouvelles.

³ Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et l'excédent naturel est alors négatif.

Le taux d'excédent naturel pendant une période est le rapport de l'excédent naturel à la population moyenne de cette période. Il est aussi égal à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité.

⁴ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

⇒ 1999 – 2003 : une croissance très soutenue, liée à un solde migratoire positif

| | Population 1999 | Population 2003 | Variation | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | | période | par an |
| Carrières-sur-Seine | 12 378 | 13 939 | 12,6% | 3,2% |
| Chatou | 28 891 | 29 714 | 2,8% | 0,7% |
| Croissy-sur-Seine | 10 284 | 10 332 | 0,5% | 0,1% |
| Houilles | 30 823 | 31 921 | 3,6% | 0,9% |
| Le Vésinet | 16 514 | 16 776 | 1,6% | 0,4% |
| Montesson | 13 724 | 14 377 | 4,8% | 1,2% |
| Sartrouville | 50 796 | 51 179 | 0,8% | 0,2% |
| CC Boucle de Seine | 163 410 | 168 238 | 3,0% | 0,7% |
| Yvelines | 1 374 070 | 1 391 569 | 1,3% | 0,3% |
| Ile-de-France | 11 134 752 | 11 463 762 | 3,0% | 0,7% |

Un rebond de la croissance a été observé sur la période **1999-2003**, avec un taux de croissance annuel de 0,7% par an, qui devient supérieur à celui du Département et identique au niveau régional pour la même période.

Sources : MTETM - FILOCOM 1999 et 2003

Au niveau communal, les communes de Montesson, Carrières-sur-Seine et Houilles ont des taux de croissance annuels supérieurs à la moyenne communautaire, ces taux étant liés aux opérations d'urbanisation engagées sur le territoire.

⇒ 2003-2005 : une tendance à la stabilisation démographique sur la période récente

Sur la période récente, la population de la C.B.B.S. augmente, mais dans une moindre mesure, ceci étant le fait d'un développement urbain plus mesuré.

Son taux de croissance sur la période (1,0%) est à la hauteur de celui du département (1,1%) mais reste inférieur à celui de la région (1,8%).

Les communes de Carrières-sur-Seine et Houilles conservent un taux de croissance supérieur à 1%.

| | Population 2003 | Population 2005 | Variation 03-05 | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| | | | période | par an |
| Carrières-sur-Seine | 13 939 | 14 881 | 6,8% | 3,4% |
| Chatou | 29 714 | 29 982 | 0,9% | 0,5% |
| Croissy-sur-Seine | 10 332 | 10 368 | 0,3% | 0,2% |
| Houilles | 31 921 | 32 440 | 1,6% | 0,8% |
| Le Vésinet | 16 776 | 16 626 | -0,9% | -0,4% |
| Montesson | 14 377 | 14 379 | 0,0% (1) | 0,0% |
| Sartrouville | 51 179 | 51 194 | 0,0% (2) | 0,0% |
| CC Boucle de Seine | 168 238 | 169 870 | 1,0% | 0,5% |
| Yvelines | 1 391 569 | 1 406 919 | 1,1% | 0,6% |
| Ile-de-France | 11 463 762 | 11 668 944 | 1,8% | 0,9% |

Sources : MTETM - FILOCOM 1999, 2003 & 2005

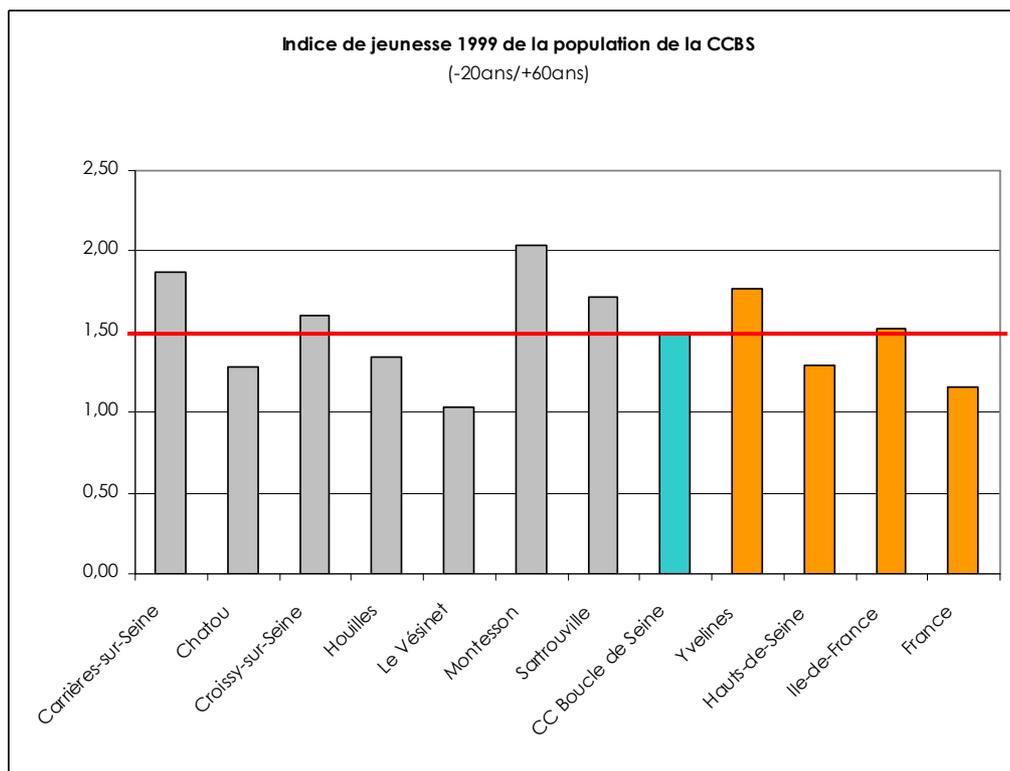
(1) Augmentation de la population à hauteur de 2 personnes

(2) Augmentation de la population à hauteur de 15 personnes

b. Structure de la population

⇒ Un indice de jeunesse intercommunal dans la moyenne régionale

L'indice de jeunesse sur le territoire de la C.B.B.S., en 1999, était comparable à l'indice de la région Ile-de-France mais inférieur à celui du département. Par conséquent pour 1 personne de plus de 65 ans, on dénombre 1.49 jeunes de moins de 25 ans sur le territoire communautaire.



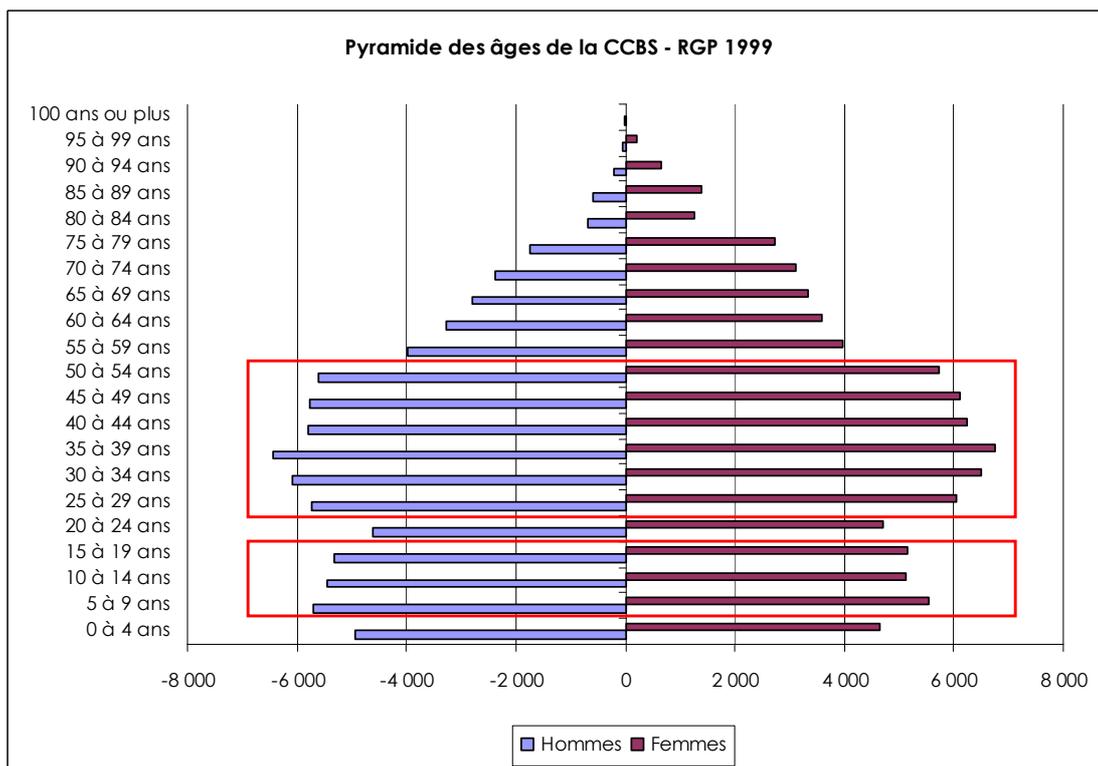
| | Indice de jeunesse 1999 |
|---------------------------|-------------------------|
| Carrières-sur-Seine | 1,87 |
| Chatou | 1,28 |
| Croissy-sur-Seine | 1,60 |
| Houilles | 1,34 |
| Le Vésinet | 1,03 |
| Montesson | 2,03 |
| Sartrouville | 1,71 |
| CC Boucle de Seine | 1,49 |
| Yvelines | 1,76 |
| Hauts-de-Seine | 1,30 |
| Ile-de-France | 1,52 |
| France | 1,15 |

Sources : RGP 1999

⇒ Une tendance au vieillissement de la population, à l'instar de la tendance nationale...

L'étude des données du R.G.P.⁵ permet d'analyser finement la structure de la population à travers la pyramide des âges et l'indice de jeunesse de la population, à l'aide des données du recensement de 1999.

Un exercice théorique de vieillissement de la population a été réalisé afin d'actualiser les résultats obtenus pour l'année 2006 d'une part, et d'autre part ces éléments ont été rapportés aux échéances du P.L.H.⁶ (2014).



Ainsi, en 1999, les tranches d'âges les plus fortement représentées sont les 5-19 ans et des 25-54 ans.

En 2006, 7 ans après, les 12-26 ans et les 32-61 ans devraient être majoritaires.

A l'échéance du P.L.H., en 2014, il devrait s'agir des 18-32 ans et des 38-67 ans.

Ainsi cela laisse préfigurer des besoins d'accompagnement des débuts et milieux de parcours résidentiels important dans le cadre des échéances du P.L.H. Cet accompagnement se traduira par la production d'une offre de logements adaptée en termes de coût et de taille (accueil de jeunes familles).

⁵ R.G.P : Recensement Général de la Population

⁶ P.L.H. : Programme Local de l'Habitat

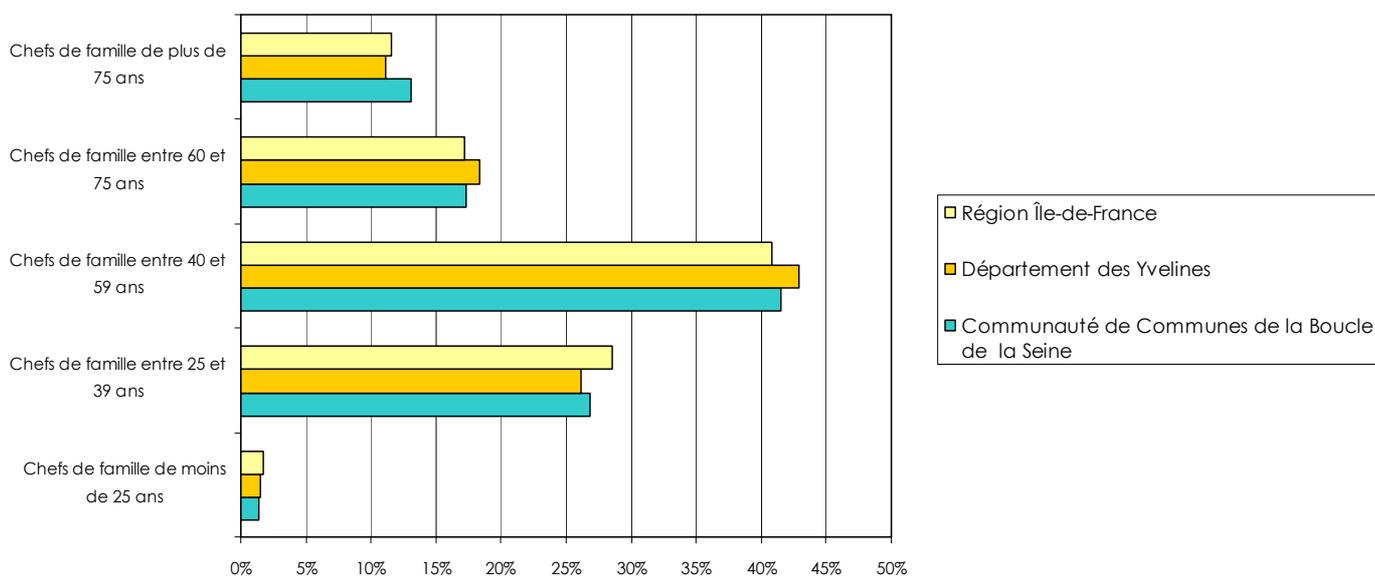
⇒ Une part importante de chefs de familles âgés de 25 à 59 ans

Par l'intermédiaire des données FILOCOM 2005, la structure de la population peut être analysée.

La répartition des personnes de référence dans les résidences principales par tranches d'âges, fait apparaître une structure de la population en 2005 marquée par :

- une part importante de jeunes chefs de famille (25-39 ans) en début et milieu de parcours résidentiel (26,8%)
- une part importante de familles en milieu / fin de parcours résidentiel (40-59 ans), (47,5%)
- une proportion significative des plus de 75 ans (13%)
- un possible départ de jeunes ménages en début de parcours résidentiel (- de 25 ans) ou de décohabitation tardive (1,3%), qui s'explique en partie par leur difficulté à trouver une offre de logement adaptée sur le territoire de la C.C.B.S.

Répartition des personnes de référence des Résidences Principales par tranches d'âges



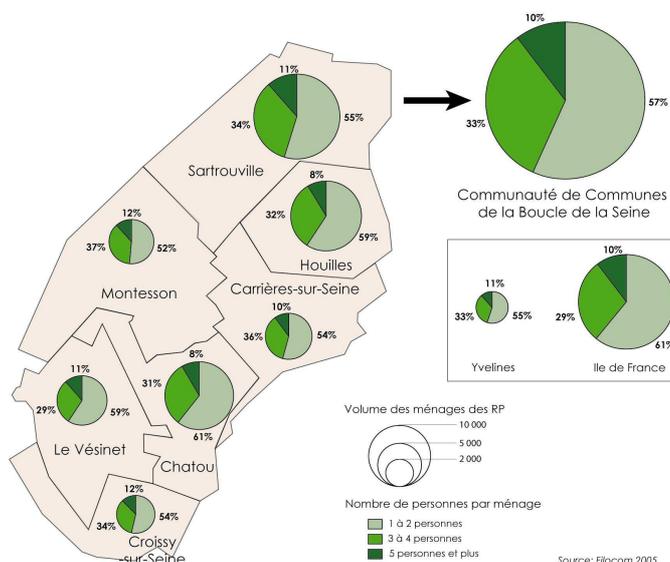
⇒ Un double profil de petits et grands ménages

En 2005, on observe une part importante de ménages composés de 1 et 2 personne(s) (57%).

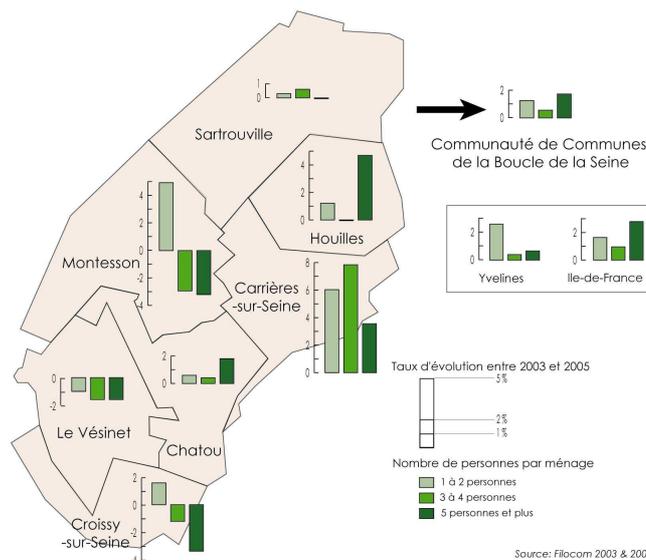
Les ménages composés de 3 à 4 personnes représentent 33,0%⁷ des ménages de la C.B.B.S. mais leur part a légèrement diminué par rapport à 2003.

Enfin, le nombre de grandes familles composées de 5 personnes et plus, représente 10,2% des ménages et a augmenté de + 1,7% par rapport à 2003.

Répartition de la structure des ménages des RP des communes de la CCBS en 2005



Evolution de la structure des ménages des RP des communes de la CCBS entre 2003 & 2005



⁷ Cf. Annexe - Taille des ménages- nombre et évolution entre 2003 et 2005 – source : Filocom 2003 et 2005

3. Habitat et emploi

a. Un faible taux d'emploi sur le territoire de la C.B.B.S.

Le taux d'emploi⁸, c'est-à-dire le nombre d'actifs ayant un emploi rapporté au nombre d'emplois proposés sur le territoire intercommunal, est faible sur le territoire : il y a 0,56 emploi disponible pour un actif.

Pour comparaison, ce ratio est de 0,84 sur le département et de 1,03 sur le bassin d'emploi de Nanterre.

| | Actifs ayant un emploi | Emplois sur le territoire | Dont Actifs résidant sur la commune (stable) | Dont Actifs résidant sur une autre commune (entrants) | Actifs travaillant sur une autre commune (sortants) | Ratio emplois/actifs ayant un emploi |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|--|---|---|--------------------------------------|
| Carrières sur Seine | 5 577 | 3 209 | 816 | 2 393 | 4 761 | 0,58 |
| Chatou | 12 888 | 7 206 | 1 936 | 5 270 | 10 952 | 0,56 |
| Croissy sur Seine | 4 220 | 2 156 | 560 | 1 596 | 3 660 | 0,51 |
| Houilles | 13 770 | 5 782 | 2 111 | 3 671 | 11 659 | 0,42 |
| Le Vésinet | 6 291 | 4 496 | 1 054 | 3 442 | 5 237 | 0,71 |
| Montesson | 6 163 | 4 865 | 1 054 | 3 811 | 5 109 | 0,79 |
| Sartrouville | 21 919 | 12 232 | 4 403 | 7 829 | 17 516 | 0,56 |
| TOTAL CCBS | 70 828 | 39 946 | 11 934 | 28 012 | 58 894 | 0,56 |
| Yvelines | 598 757 | 504 469 | 125 486 | 378 983 | 473 271 | 0,84 |
| Bassin d'emploi Nanterre | 737 354 | 760 575 | 156 041 | 604 534 | 581 313 | 1,03 |
| Ile de France | 4 846 564 | 5 041 995 | 1 480 219 | 3 561 776 | 3 366 345 | 1,04 |

Source : INSEE RGP 1999

Le taux d'activité, c'est-à-dire le nombre d'actifs (occupés ou non) sur la population totale, est relativement important (dans la moyenne régionale). Cependant on observe un certain nombre de disparités communales au sein du territoire communautaire. En effet les communes du Vésinet (52.1%) et de Croissy-sur-seine (57.6%), ont des taux d'activité particulièrement faibles. Ceci s'explique soit par une forte représentativité de personnes âgées (retraités inactifs) soit par la présence important de jeunes de moins de 25 ans (inactifs).

| | Taux d'activité Population totale* | Taux d'activité Population de 15 à 59 ans* | Population active totale | Actif ayant un emploi | Chômeurs | Part Actif ayant un emploi / Population active totale | Taux de chômage |
|------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|--------------|---|-----------------|
| Carrières sur Seine | 63,5% | 76,0% | 6 123 | 5 577 | 533 | 91,1% | 8,7% |
| Chatou | 60,4% | 77,2% | 13 988 | 12 888 | 1 079 | 92,1% | 7,7% |
| Croissy sur Seine | 57,6% | 70,9% | 4 511 | 4 220 | 285 | 93,5% | 6,3% |
| Houilles | 62,3% | 78,6% | 15 089 | 13 770 | 1 292 | 91,3% | 8,6% |
| Le Vésinet | 52,1% | 69,8% | 6 777 | 6 291 | 470 | 92,8% | 6,9% |
| Montesson | 61,8% | 74,3% | 6 646 | 6 163 | 468 | 92,7% | 7,0% |
| Sartrouville | 62,3% | 76,6% | 24 940 | 21 919 | 2 980 | 87,9% | 11,9% |
| TOTAL CCBS | 60,7% | 75,9% | 78 074 | 70 828 | 7 107 | 90,7% | 9,1% |
| Yvelines | 61,0% | 74,4% | 657 474 | 598 757 | 56 986 | 91,1% | 8,7% |
| Zone d'emploi Nanterre | | | 829 774 | 737 354 | 90 569 | 88,9% | 10,9% |
| Ile de France | 61,8% | 75,8% | 5 492 151 | 4 846 564 | 633 198 | 88,2% | 11,5% |

*PAC et INSEE RGP 1999

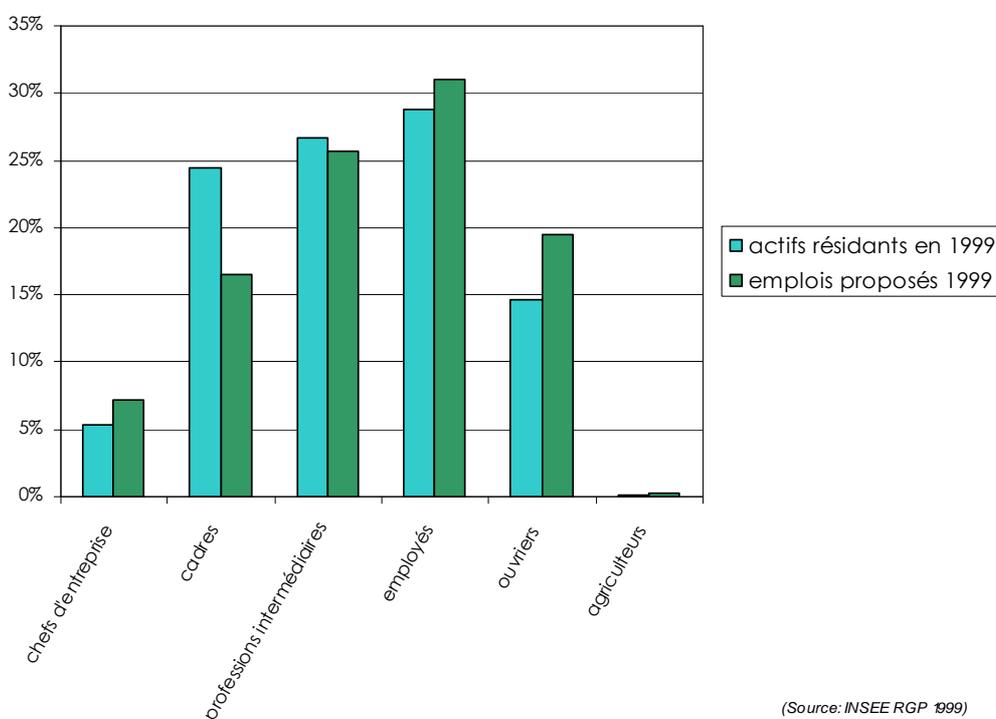
⁸ Les données sur l'emploi sont issues du RGP 1999

b. Une distorsion habitat-emploi plus marquée pour certaines catégories socio-professionnelles

On observe une forte distorsion habitat - emploi pour les catégories socio-professionnelles supérieures ou modestes :

- Les catégories supérieures (cadres) résident plus sur le territoire qu'elles n'y travaillent
- Les catégories les plus modestes (ouvriers et employés), par contre ont du mal à trouver un logement

Mise en regard des typologies des actifs résidants et des emplois proposés au sein de la CCBS en 1999



| catégorie socio-professionnelles | actifs résidants en 1999 | emplois proposés 1999 |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| chefs d'entreprise | 5,3% | 7,2% |
| cadres | 24,4% | 16,5% |
| professions intermédiaires | 26,7% | 25,7% |
| employés | 28,8% | 31,0% |
| ouvriers | 14,7% | 19,5% |
| agriculteurs | 0,1% | 0,2% |

source: INSEE RGP 1999

c. Une mobilité quotidienne des actifs significative

De plus cette distorsion habitat – emploi, a des conséquences significatives sur les déplacements au sein de la boucle, puisqu'elle crée des déplacements pendulaires (navettes domicile-travail) significatifs qui engorgent les infrastructures de transports à certaines heures de la journée.

La mobilité quotidienne des actifs de la C.C.B.S. est significative et les navettes domicile-travail sont de longue distance, principalement au sein de l'ouest parisien, vers les pôles d'emploi de la Défense et de Nanterre.⁹

| Flux domicile-travail | lieu de travail des actifs de la CCBS | lieu de résidence des actifs de la CCBS |
|-----------------------|---------------------------------------|---|
| CC Boucle de Seine | 30,1% | 30,1% |
| Reste des Yvelines | 11,4% | 40,8% |
| Paris | 20,0% | 3,4% |
| Hauts de Seine | 26,5% | 7,2% |
| Val d'Oise | 5,9% | 12,0% |
| Autres départements | 6,1% | 6,6% |

Sources : INSEE RGP 1999 / cf. : PAC

Navettes domicile travail par CSP

| | total actifs | | actifs travaillant dans la même commune | | actifs travaillant dans une autre commune | | actifs travaillant dans la même unité urbaine | | actifs travaillant dans la même zone d'emploi | | actifs travaillant dans le même Dpt | | dont même région | | dont autres cas | |
|----------------------|---------------|------------|---|------------|---|------------|---|-----------|---|-----|-------------------------------------|-----|------------------|-----|-----------------|--|
| | nbre | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % | |
| Agriculteurs | 68 | 71% | 29% | 24% | 24% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% | 29% | 0% | |
| Artisans, commerc | 3 812 | 48% | 52% | 49% | 27% | 17% | 50% | 2% | | | | | | | | |
| Cadres, prof. Intel. | 18 268 | 11% | 89% | 87% | 42% | 14% | 88% | 2% | | | | | | | | |
| Professions inter. | 19 337 | 17% | 83% | 81% | 45% | 21% | 82% | 1% | | | | | | | | |
| Employés | 20 001 | 26% | 74% | 74% | 44% | 24% | 74% | 0% | | | | | | | | |
| Ouvriers | 9 588 | 27% | 73% | 71% | 42% | 26% | 72% | 1% | | | | | | | | |
| Total CCBS | 71 074 | 21% | 79% | 77% | 42% | 21% | 78% | 1% | | | | | | | | |

Source: INSEE RGP 1999

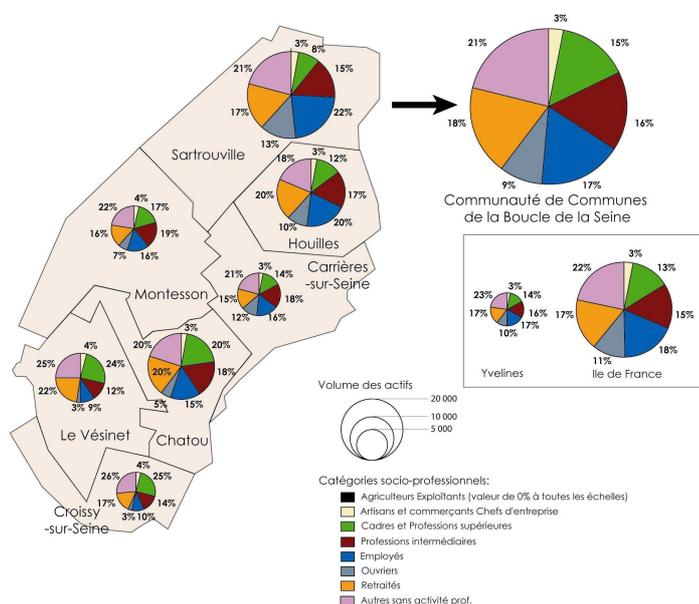
⁹ Pour plus de détails, voir les résultats de l'étude menée par ITEM, bureau d'études en charges du Plan Local de Déplacement (PLD)

d. Catégories socioprofessionnelles et revenus

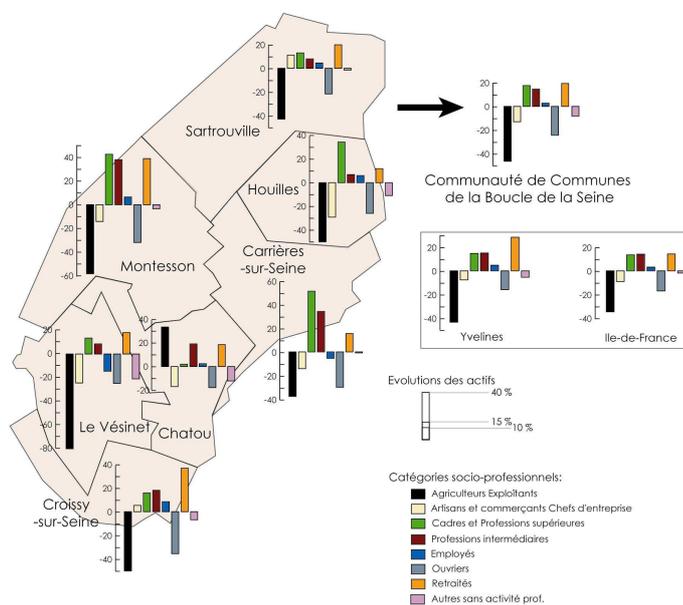
⇒ Un territoire spécialisé dans l'accueil des catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.) supérieures et des retraités

La répartition des catégories socioprofessionnelles à l'échelle du territoire de la C.B.B.S., en 1999, fait apparaître une forte représentation des cadres et professions supérieures (14,8%¹⁰), des professions intermédiaires (16,2%), des employés (17,5%) ainsi que des retraités (18,4%). Cette tendance est l'expression de la reconduction d'une tendance observée entre 1990 et 1999¹¹. Elle fait apparaître une certaine dichotomie Nord/sud, les communes du sud accueillant davantage les C.S.P. supérieures.

Répartition de la population de 15 ans ou plus par catégorie socio-professionnelle sur les communes de la CCBS en 1999



Evolution de la répartition de la population de 15 ans ou plus par catégorie socio-professionnelle sur les communes de la CCBS entre 1990 et 1999



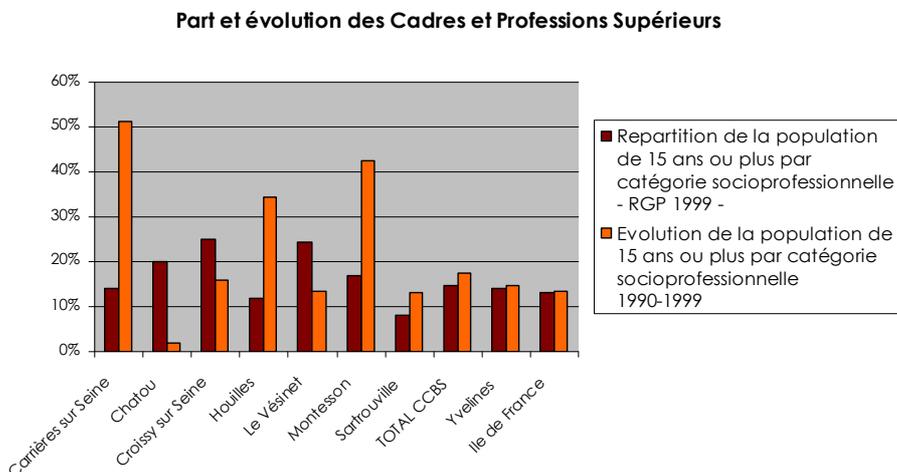
¹⁰ Cf. Annexe 5 - Répartition de la population de 15 ans et plus par catégories socioprofessionnelles - source : INSEE, RGP 1999

¹¹ Cf. Annexe 6- Une reconduction du « positionnement » du territoire dans l'accueil de ménages aisés - source : INSEE, RGP 1990 et 1999

⇒ Une tendance à l'homogénéisation de l'accueil des C.S.P. supérieures sur le territoire...

Entre 1990 et 1999, on observe une tendance à l'accueil des C.S.P. supérieures sur le territoire de la C.C.B.S.¹².

Les communes du nord, Carrières-sur-Seine, Houilles, Montesson et Sartrouville, ont le plus bénéficié de l'évolution de la part des professions supérieures entre 1990 et 1999. Cette croissance semble liée aux opérations d'urbanisation qui ont permis de diversifier l'offre de logements et d'accueillir des populations nouvelles.



Source: RGP 1990 & 1999

De fait on observe que la dichotomie nord/sud tend à s'atténuer.

⇒ Une population aux revenus comparativement élevés, malgré la présence de familles plus en difficultés.

L'analyse des revenus fiscaux moyens des ménages, en 2004, fait apparaître que la C.C.B.S. compte des ménages aux revenus comparativement élevés

Les communes du sud de la Boucle (Chatou, Croissy-sur-Seine, Le Vésinet) sont celles qui ont les revenus fiscaux moyens les plus élevés, supérieurs à ceux des départements voisins, et largement supérieurs aux communes du nord de la C.C.B.S. qui enregistrent des revenus nettement inférieurs.

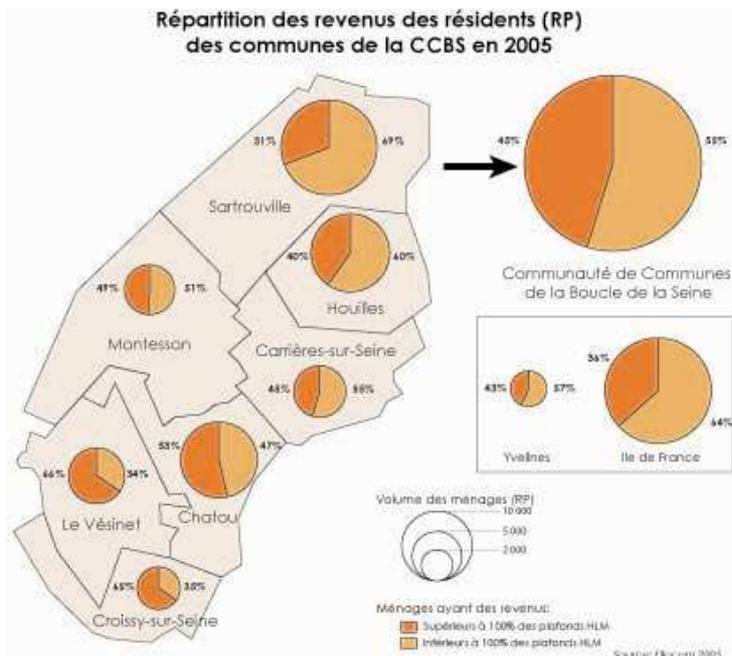
| | Revenus fiscaux moyens par ménage 2004 |
|---------------------|--|
| Carrières sur Seine | 23 932 |
| Chatou | 30 315 |
| Croissy sur Seine | 44 661 |
| Houilles | 20 866 |
| Le Vésinet | 49 931 |
| Montesson | 27 227 |
| Sartrouville | 17 687 |
| Yvelines | 27 921 |
| Hauts de Seine | 28 014 |
| Val d'Oise | 22 237 |
| France Métropole | 15 027 |

Sources : DGI 2004

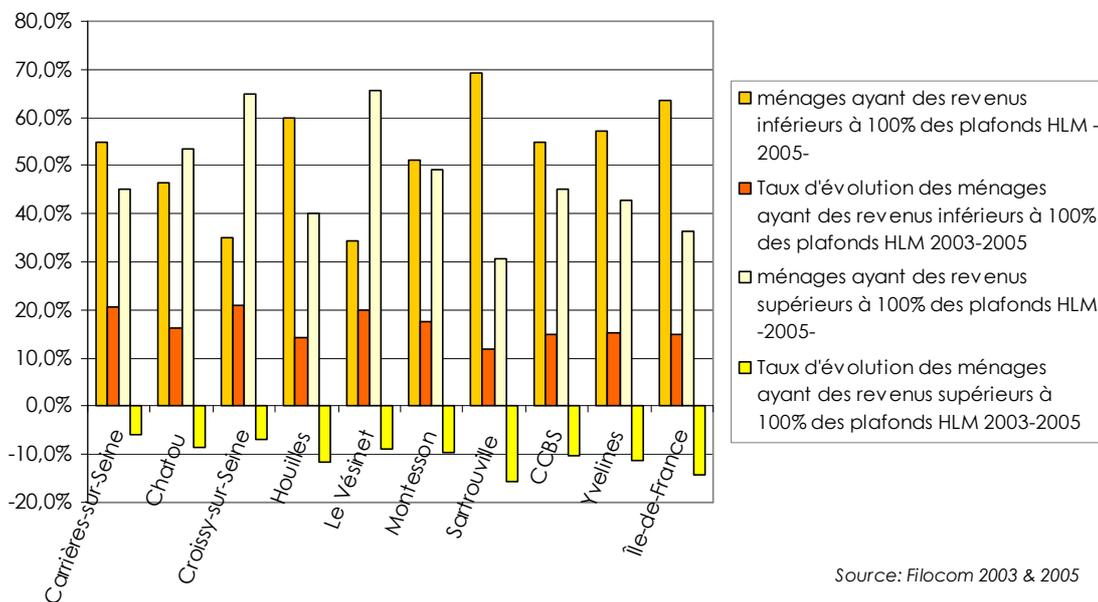
¹² Cf. Annexe 7 - Un « positionnement » de l'accueil des ménages aisés s'élargissant à toutes les communes - source : INSEE, RGP 1990 et 1999

L'analyse des revenus des ménages par rapport aux plafonds H.L.M. nous donne des indications sur les ménages les plus contraints par leur budget logement.

En 2005, 54,9%¹³ des ménages de la C.C.B.S. ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds H.L.M.. Par conséquent ils sont éligibles aux logements H.L.M. P.L.U.S.



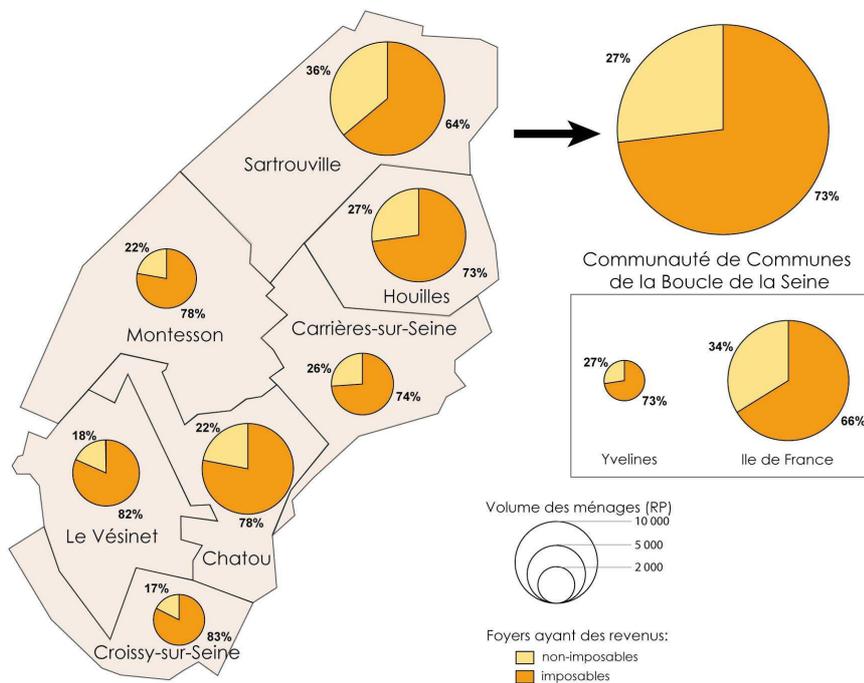
Répartition et évolution des revenus des ménages par rapport à 100% du plafond HLM



¹³ Cf. Annexe 8 - Répartition et évolution des revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM - source : Filocom 2003 et 2005

Sur la période récente, entre 2003 et 2005, la part des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds H.L.M. a augmenté suivant les évolutions départementales et régionales.

La situation des ménages des communes de la CCBS par rapport à l'imposition en 2005

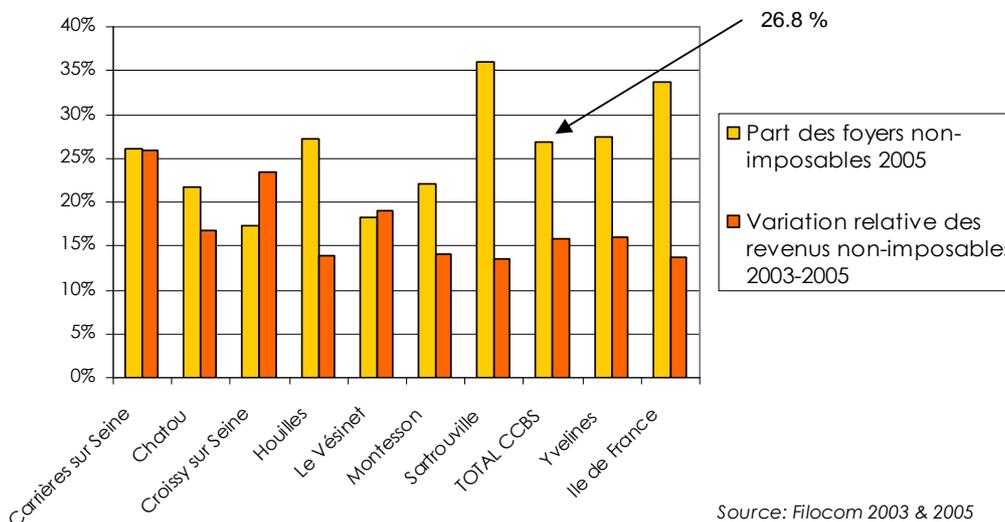


Source: Filocom 2005

La part de ménages non imposables permet d'avoir des informations supplémentaires sur les populations modestes.

En 2005, 26,8% des ménages sur le territoire intercommunal sont non imposables. Entre 2003 et 2005, leur nombre a augmenté, suivant les tendances départementales et régionales.

Revenus non-imposables en 2005



Source: Filocom 2003 & 2005

4. Les politiques locales de l'habitat

Ce chapitre restitue les résultats d'une démarche de consultation des principaux acteurs du logement, effectuée par Espacité.

Il s'agissait de dresser un état des lieux des compétences et du positionnement actuel des différents acteurs en matière d'habitat.

Cet état des lieux a permis, de préparer les ateliers de travail ; de comprendre les stratégies des acteurs investis sur les questions du logement, de consolider l'analyse statistique par des appréciations qualitatives sur la situation de l'habitat au sein de la Boucle, et enfin de préparer la phase du programme d'actions dans laquelle une réflexion sera menée sur le dispositif institutionnel de pilotage, de mise en œuvre, et d'évaluation de la politique habitat.

a. Le positionnement des acteurs locaux en matière d'habitat

⇒ Les P.L.H. antérieurs

Deux P.L.H. ont été précédemment réalisés sur le territoire intercommunal :

- Le P.L.H. de Houilles¹⁴, adopté par délibération du Conseil Municipal en septembre 2002;
- Le P.L.H. du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.)¹⁵ de la Boucle en février 2003.

Dans le P.L.H. de Houilles, les principaux enjeux étaient d'assurer la diversité du logement afin d'accompagner le parcours résidentiel de toutes les populations, d'offrir de bonnes conditions d'habitat en identifiant les situations difficiles mais aussi en encourageant l'amélioration du parc existant, en créant des quartiers d'habitat diversifiés tout en préservant et en renforçant leur équilibre fonctionnel.

Le P.L.H. du S.I.V.O.M. de la Boucle devait permettre une diversification de l'habitat au bénéfice de tous en complétant l'offre existante, le renouvellement urbain garant de la préservation du cadre de vie, la réalisation de nouveaux quartiers diversifiés et le maintien de l'équilibre de la ville.

Les objectifs quantitatifs n'ayant été définis, dans les deux cas, que sur la première période triennale des P.L.H. (2002-2004), le bilan réalisé (présenté en annexe) ne porte que sur cette période et non sur les P.L.H. dans leur globalité. Il fait état des réalisations effectives des objectifs présentés. Les réalisations effectuées sur la même période mais non inscrites dans P.L.H. ne sont pas intégrées.

¹⁴ Cf Annexe 11 - Le PLH de Houilles

¹⁵ Cf Annexe 12 - Le PLH du SIVOM de la Boucle

⇒ Une volonté politique intercommunale forte en matière d'habitat

Les entretiens menés par Espacité auprès de l'ensemble des municipalités de la Communauté de communes ont permis de mettre en évidence des logiques de développement à la fois différentes, selon les communes et les stratégies communales, mais aussi concordantes quant à la volonté de maîtrise de développement envisagé sur le territoire intercommunal.

Des communes concernées par le devenir de leur territoire

Les élus de la Boucle de Montesson¹⁶ ont engagé une réflexion, en partenariat avec le Département des Yvelines et la Région Île-de-France, visant à définir les stratégies de développement de ce territoire.

Ces échanges ont été concrétisés et déclinés à l'échelle de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine en septembre 2006 par la réalisation et la validation d'un "Livre Blanc" par les maires des communes concernées.

Ce Livre Blanc est une déclinaison locale du Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines et vise à alimenter le futur Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le P.L.H. s'inscrit dans la continuité de cette réflexion partenariale, et s'attachera à décliner l'ensemble des orientations retenues dans ces documents d'urbanisme.

⇒ Des communes préoccupées par un développement urbain maîtrisé

Les communes de la C.C.B.S. sont préoccupées par le développement futur de leur territoire. Cependant, leurs disponibilités foncières vierges sont inégalement réparties et la destination de ces disponibilités foncières n'est pas nécessairement réservée à l'habitat (programme mixte habitat / activité et équipement). L'atelier « Foncier » (prévu en septembre 2007) s'attachera à décliner l'ensemble de ces disponibilités et d'engager une réflexion sur les termes de leur urbanisation (densité et formes urbaines).

Toutes les communes sont attentives à la réalisation d'opérations de qualité, permettant à la fois un développement urbain maîtrisé (volonté de diversifier les fonctions du territoire avec un développement en partie tourné vers l'activité) et une mixité sociale avec une volonté de répartition équilibrée de l'habitat social au sein des programmes à venir.

Par ailleurs en termes de renouvellement urbain, on enregistre au sein du territoire des projets forts et structurants :

- Dans la commune de Sartrouville, un programme de rénovation urbaine (P.R.U.) a été mis en œuvre.
 - ✓ Ce programme, localisé sur l'ensemble du quartier du Plateau, comprend à la fois la démolition-reconstruction des logements les plus dégradés, la réhabilitation de certains groupes d'immeubles, la création d'équipements publics, l'aménagement d'espaces verts et l'amélioration des accès au quartier.
 - ✓ Le projet de rénovation urbaine sur le secteur Plateau - Cité des Indes de Sartrouville, réalisé dans le cadre du dispositif mis en place par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) , s'inscrit sur une durée de 7 ans, de 2004 à 2011 et prévoit :

¹⁶ Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Montesson, Sartrouville, Le Vésinet mais aussi la commune du Pecq, ayant une partie de son territoire sur la Rive Droite de la Seine.

- La démolition de 523 logements (232 dans le quartier des Quatre Chemins et 291 dans le quartier des Indes),
 - La réhabilitation de 1360 logements
 - La résidentialisation de 2 609 logements
 - La reconstruction de 523 logements répartis sur le site, sur la commune et en dehors de la commune soit 172 sur site "secteur ANRU", 120 hors site et sur le territoire communal et 231 hors site et en dehors du territoire communal (pas encore localisés).
- La commune de Carrières-sur-Seine est concernée par un programme ambitieux de rénovation du quartier des Alouettes.
 - ✓ Le projet vise à restructurer et à réhabiliter le quartier des Alouettes afin d'en permettre une meilleure intégration urbaine et une mixité sociale plus importante. Des opérations de démolition-reconstruction, de reconstitution de la trame viaire, de création d'espaces publics en cœur d'îlots et d'aménagement paysager du quartier sont programmées.
 - ✓ Une partie de la reconstitution de l'offre démolie hors site sera restituée sur le quartier des Vignes Blanches. Ce dernier, appartenant à la tranche 1 Bis de la ZAC17 A14, permettra que soient utilisés les droits à construire non utilisés sur la première tranche de la ZAC.

⇒ Le dispositif d'attribution de logements sociaux

Il ressort des entretiens réalisés auprès des municipalités de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine que les communes sont attentives à leur quota d'attribution de logements sociaux.

Elles voient dans le P.L.H. l'opportunité d'augmenter ces quotas par l'augmentation de la construction de logements sociaux, ce qui par ailleurs permettrait aux communes de rattraper leur retard vis-à-vis de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (S.R.U.).

Elles ont des attentes, au regard du P.L.H., en termes d'augmentation de ces quotas, qui leur permettraient de mieux répondre à la demande locale.

⇒ Des communes fortement impliquées par la requalification du parc ancien

Les communes de la Boucle sont concernées par la requalification du parc ancien. Elles mènent une réflexion sur l'opportunité d'engager des actions d'envergure pour réhabiliter le parc privé ancien et répondre aux besoins spécifiques en logement (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, pour personnes âgées, maîtrise des loyers,...). Cette réflexion porte par ailleurs sur les logements dégradés (insalubres, potentiellement indignes,...) et sur le parc de logements vacants.

L'ensemble de la thématique portant sur le parc privé dégradé et la vacance sera traité dans le cadre de l'atelier « Parc Privé », et permettra à la fois d'affiner les données quantitatives, mais aussi d'engager une réflexion sur les types d'opérations à mener et le dispositif partenarial à engager.

¹⁷ ZAC : zone d'aménagement concertée

D'ores et déjà on enregistre une volonté de la part des communes à s'engager vers une politique d'amélioration du parc privé, puisque par le passé plusieurs O.P.A.H.¹⁸ ont été réalisées sur le territoire (Montesson, Sartrouville), un programme de Résorption de l'Habitat Indigne (R.H.I.) est engagé sur Houilles, la commune de Montesson a lancé une étude pré-opérationnelle à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (M.O.U.S.) visant à résorber l'habitat indigne. Enfin un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) à l'échelle départementale aide les propriétaires bailleurs et occupants à engager des travaux tout en mobilisant les aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.).

⇒ Les politiques départementales

Le dispositif partenarial développé sur le territoire intercommunal en matière d'habitat est à mettre en relation avec les autres politiques locales.

Le Conseil général des Yvelines a mis en place, en 2006, une politique en faveur du logement ayant comme double objectif d'encourager la relance de la production de logements neufs mais aussi de permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages tout en favorisant un rééquilibrage entre l'offre et la demande.

De nouveaux dispositifs opérationnels¹⁹ relatifs à sa mise en œuvre ont été créés et pourront être activés sur le territoire intercommunal.

De plus, la mise en place du Schéma Départemental pour l'accueil des gens du voyage et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.), seront à prendre en compte dans l'élaboration du programme local de l'Habitat. Un atelier « publics spécifiques » se tiendra lors de la seconde phase.

¹⁸ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

¹⁹ Cf. Annexe 10 - Dispositifs de la nouvelle politique départementale en faveur du logement

b. Une volonté de maîtriser l'urbanisation future

Les principaux outils de maîtrise foncière sont utilisés par les différentes communes de la C.C.B.S. :

- le droit de préemption urbain (D.P.U.) communal ;
- le suivi des déclarations d'intention d'aliéner (D.I.A.) ;
- la création de nombreuses zones d'aménagement concertée (Z.A.C.)
- l'instauration d'une zone d'aménagement différée (Z.A.D.) sur les franges de la Plaine de Montesson (Montesson Sartrouville et Carrières sur Seine)

⇒ Des disponibilités foncières inégalement réparties

Les disponibilités foncières vierges de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine sont très réduites pour certaines communes et relativement importantes pour d'autres (Montesson, Sartrouville, et Carrières sur Seine).

Un diagnostic foncier sera réalisé dans le cadre de la phase n°2 d'élaboration du programme local de l'habitat, et présenté lors de l'atelier « foncier » (septembre 2007).

Il aura pour objet de mettre en évidence les potentialités foncières pour l'habitat au sein du territoire intercommunal.

Il devra permettre d'identifier, de recenser et de caractériser les parcelles pouvant être valorisées ou mobilisées pour des opérations de construction de logements, et notamment de logements sociaux, tout en prenant en compte les projets en cours et à venir sur le territoire.

La réalisation d'un tel diagnostic foncier s'effectue dans un triple objectif:

- identifier les parcelles immédiatement constructibles qui pourraient être mobilisées dans le cadre du P.L.H. (échéance 2014), en vue de la création d'une offre de logements neufs (parc privé et parc institutionnel)
- constituer un outil de stratégie foncière et d'aide à la décision, d'articuler l'identification, la priorisation du foncier mobilisable pour de futures zones d'habitat et la programmation des opérations de construction de logements sur le territoire intercommunal
- identifier les réserves foncières : zones urbanisables à long terme (> 2014)

Ainsi, ce référentiel mettra en évidence trois types de terrain selon trois temporalités :

- Les disponibilités foncières représentant des opportunités à court voire à très court terme (opérations et projets en cours) ;
- Le foncier disponible ou constructible à moyen terme, à l'échéance du P.L.H. ;
- Les terrains constituant un potentiel foncier mobilisable à plus long terme.

5. Les enjeux du contexte territorial et sociodémographique

L'élaboration de ce diagnostic permet de mettre en évidence un ensemble d'enjeux importants concernant le développement du secteur de l'habitat et ayant une incidence forte sur l'évolution démographique. Les grands enjeux de développement du secteur de l'habitat en termes démographique se déclinent de la manière suivante sur le territoire de la C.C.B.S. :

- **Améliorer les conditions de déplacements** au sein de la boucle afin de pouvoir accueillir une population nouvelle sans pour autant accentuer le risque d'engorgement des moyens de transports et des voies de circulation.
- **Réduire la distorsion Habitat – emploi** en diversifiant les fonctionnalités du territoire par le développement de zones d'activités. Une telle action aura pour effet de réduire partiellement les déplacements (si les activités nouvellement implantées correspondent aux profils socio-professionnels des habitants).
- **Réduire le déficit migratoire** en proposant une offre de logements adaptée aux ménages en « fuite ». En effet la population en début de parcours résidentiel (les jeunes étudiants, les jeunes familles), les ménages aux capacités financières très limitées ou bien encore les personnes âgées aux revenus limités, ont un certain mal à trouver une offre de logement adaptée sur le territoire. Ainsi soit les conditions de logements dans lesquelles elles vivent sont préoccupantes, soit ces populations quittent le territoire communautaire pour trouver une offre de logement plus adaptée et creusent ainsi le déficit migratoire.
- **Développer une offre de logement** via l'urbanisation de certaines emprises foncières encore vierges, en adéquation avec les besoins des populations et en maîtrisant l'incidence de l'arrivée d'une nouvelle population sur les conditions de déplacement.

L'ensemble de ces grands enjeux stratégiques d'évolution sert de base de réflexion. Ces enjeux seront repris dans les différents ateliers thématiques de la phase 2.

II. Portrait du secteur de l'habitat

1. Photographie de la structure de l'offre de logements

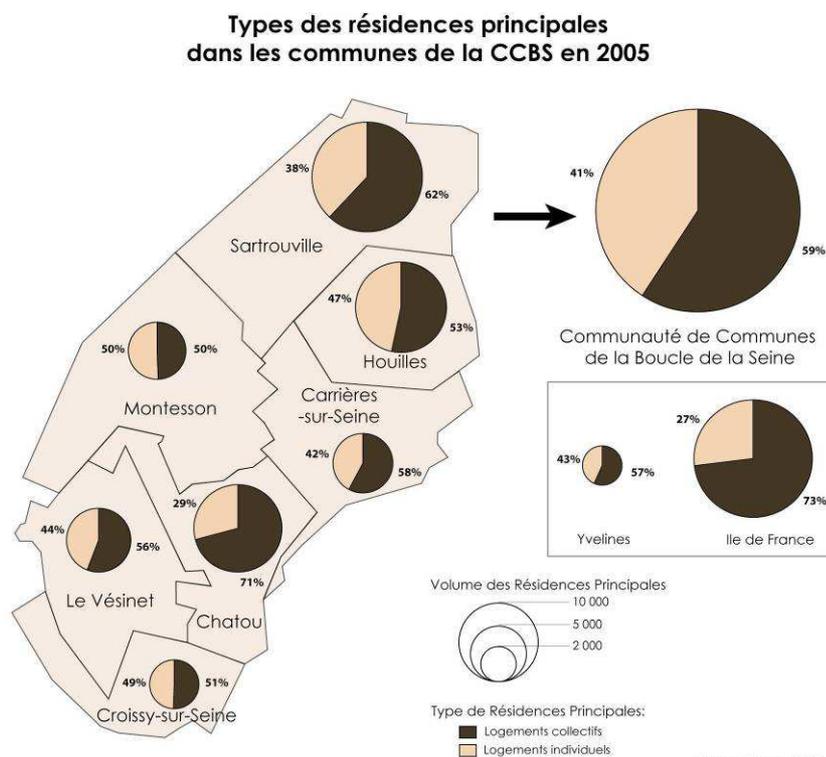
a. Les principales caractéristiques de la structure de l'offre de logements sur le territoire de CCBS

⇒ Une majorité de logements collectifs

Le parc de logements des résidences principales est majoritairement composé de logements collectifs en 2005 (59,4%).

Cette proportion de logements collectifs est proche de la moyenne départementale (56,8%) et ce, malgré sa position au sein du territoire francilien, qui compte 73,1% de logements collectifs.

Les communes de la C.C.B.S. qui concentrent le plus de logements de types collectifs sont celles de Sartrouville (62,1%) et de Chatou (71,1%).²⁰



²⁰ Cf. Annexe 13 - Une proportion de logements collectifs proche de la moyenne départementale – source Filocom 2005.

⇒ Une majorité de propriétaires occupants

La majorité des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2005 (61,6%).

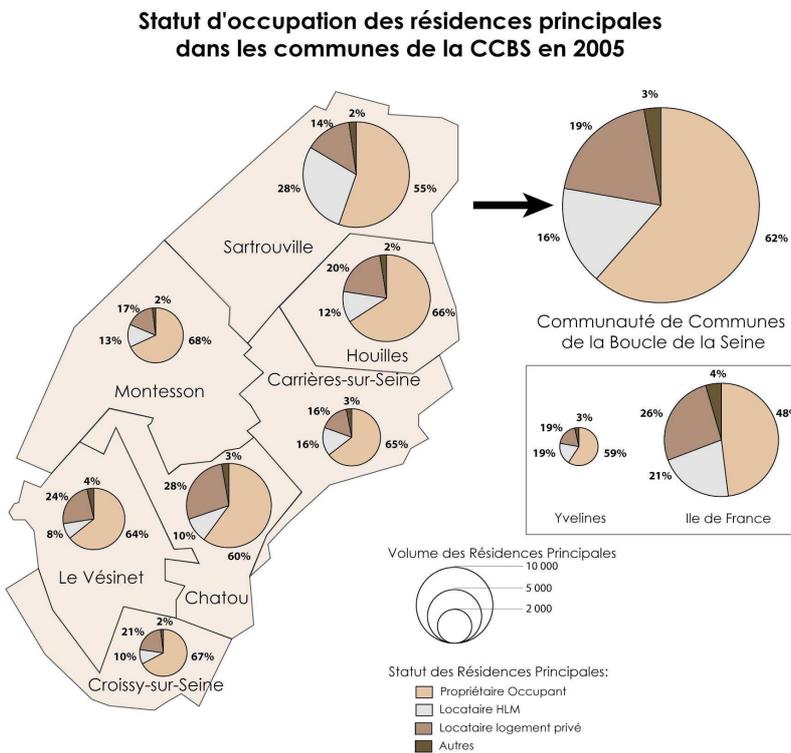
La part de logements dont le propriétaire occupe le logement est élevée, au regard des tendances départementales (59,2%) et régionales (48,1%).²¹

Toutes les communes comptent plus de la moitié de propriétaires occupants dans leurs résidences principales. Les communes, dans lesquelles la part des propriétaires occupants est la plus élevée, sont celles de Montesson et de Croissy-sur-Seine.

La part de locataires dans le parc privé est de 19,5% sur le territoire de l'intercommunalité.

La commune de Chatou compte la part la plus importante de locataires du parc privé : 27,6%.

16,3% des occupants de résidences principales sont locataires du parc institutionnel de la C.C.B.S..
Sartrouville compte 28,5% de locataires H.L.M.



²¹ Cf. Annexe 14 - La majorité des logements occupée par leurs propriétaires – source Filocom 2005.

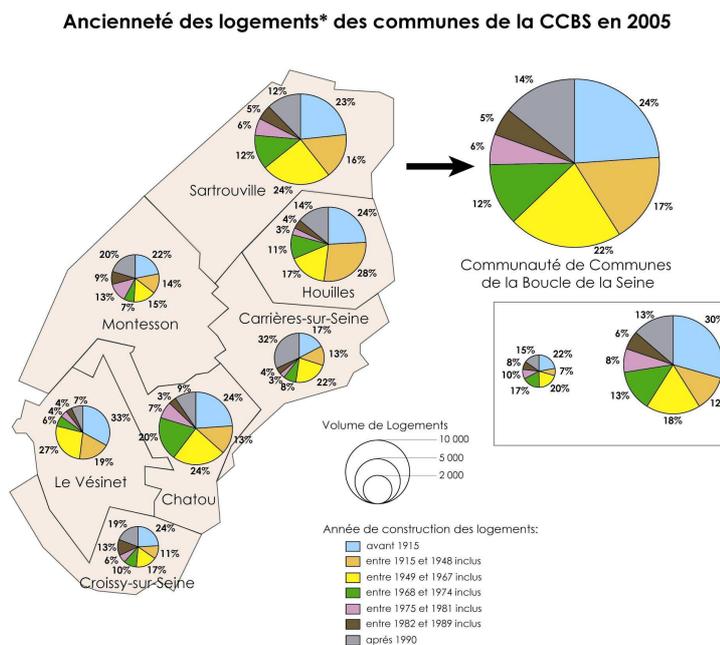
⇒ Une part importante de logements anciens

La part de logements anciens est importante sur la C.C.B.S. : 68,8% du parc de logements a été construit avant 1967.²²

24% du parc est très ancien et a été construit avant 1915.

Les communes comportant le plus de logements anciens sont le Vésinet et Houilles avec, respectivement, 32,2% et 24,4% de leur parc construit avant 1915 ; et 18,9% et 27,7% de leur parc construit entre 1915 et 1948.

Si certaines constructions anciennes sont d'une qualité architecturale remarquable et bien entretenue, d'autres peuvent nécessiter des travaux de réhabilitation ou d'entretien lourds dont le coût n'est pas forcément en adéquation avec les ressources des propriétaires.



⇒ La vacance

Les données mobilisées pour l'étude de la vacance sont issues de la base de données D.G.I. 2005. Cette base de données doit être utilisée avec précaution, puisqu'elle nécessite une vérification et une validation par les services communaux des logements identifiés comme vacants. En effet une part importante de logements recensés dans cette base de données, ne sont pas forcements vacants :

- Soit parce qu'il s'agit de vacance conjoncturelle (moins d'un an, le temps de la remise à la location)
- Soit parce qu'il s'agit de logements institutionnels
- Soit parce qu'il s'agit de logements non adaptés à l'habitat
- Soit parce qu'il peut s'agir de résidences secondaires

Ces données sur la vacance seront étayées lors de l'atelier « Parc Privé ».

²² Cf. Annexe 15 - Une part importante de logements anciens – source Filocom 2005

⇒ Un parc composé essentiellement de logements de grandes tailles

Le parc immobilier de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine est majoritairement constitué de logements de taille moyenne voir grande.

En effet, 54% du parc est constitué de logements de 3 et 4 pièces (soit 34 986 logements), tandis qu'ils ne représentent que 52% à l'échelle départementale et 50% à l'échelle régionale.²³

Les petits logements de type T1 et T2 représentent 24% du parc (soit 15 860 logements), tandis qu'ils représentent 33% à l'échelle régionale.

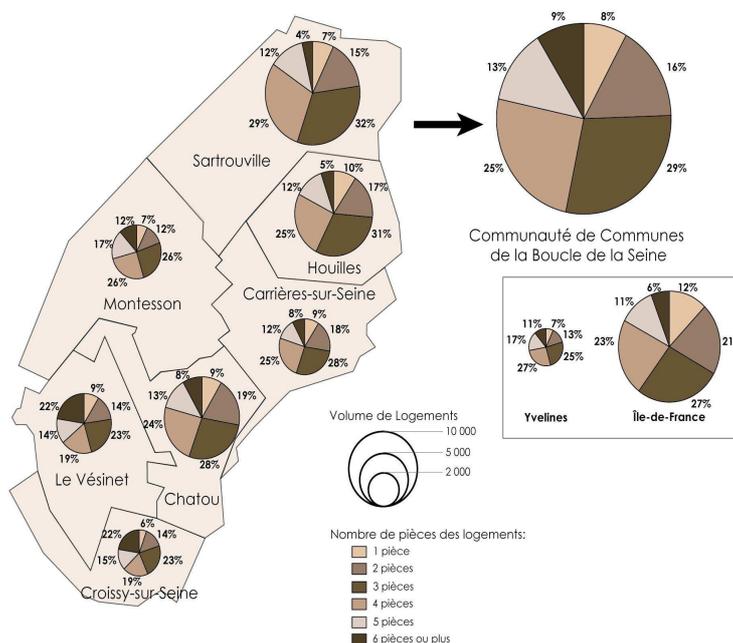
Les logements de grande taille, composés de 5

pièces et plus représentent 21% du parc (soit 13 905 logements), tandis qu'ils ne représentent que 17 % du parc à l'échelle régionale.

Le calcul de l'indice d'occupation²⁴, permet de mettre en relief la faible disponibilité des petits logements. En effet, on observe une forte tension sur les petits logements (il y a 2.4 ménages dont la structure familiale correspond à l'occupation d'un F1 ou F2 pour 1 logement de ce type disponible)

Cet indice est inférieur à 1 sur les autres types de logements.

Nombre de pièces des logements RP des communes de la CCBS en 2005



Source: Filocom 2005

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Carrières-sur-Seine | 522 | 1 006 | 1 544 | 1 363 | 676 | 423 |
| Chatou | 1 050 | 2 305 | 3 348 | 2 834 | 1 514 | 973 |
| Croissy-sur-Seine | 220 | 544 | 881 | 735 | 549 | 846 |
| Houilles | 1 225 | 2 178 | 4 041 | 3 208 | 1 563 | 673 |
| Le Vésinet | 573 | 886 | 1 435 | 1 177 | 862 | 1 413 |
| Montesson | 379 | 625 | 1 336 | 1 318 | 894 | 594 |
| Sartrouville | 1 397 | 2 950 | 6 183 | 5 583 | 2 244 | 681 |
| CC de la Boucle de la Seine | 5 366 | 10 494 | 18 768 | 16 218 | 8 302 | 5 603 |
| Yvelines | 37 019 | 69 313 | 128 909 | 137 272 | 85 271 | 56 673 |
| Île-de-France | 570 571 | 948 582 | 1 244 276 | 1 029 498 | 514 486 | 266 038 |
| nombre de ménages | 18505 | 18962 | 11033 | 10735 | 4503 | 2215 |
| nbre de ménages/nbre de pièce | 3,45 | 1,81 | 0,59 | 0,66 | 0,54 | 0,40 |
| | 2,4 | | | | | |

(Source: Filocom 2005)

²³ Cf. Annexe 17 - Un parc immobilier majoritairement constitué de logements de taille moyenne – source Filocom 2005

²⁴ Indice d'occupation : rapport entre le nombre de ménages et leur composition et le volume de logements pouvant leur correspondre ; l'indice de 1 étant la situation optimale.

Sur le territoire de la Boucle, l'occupation des logements semble adaptée aux situations familiales (rapport taille des logements / taille des ménages) , sauf pour les logements de taille moyenne :

- une sous-occupation accentuée dans les grands logements : de nombreux ménages composés de 1 à 3 personnes occupent des logements de 5 pièces et plus;
- une sur-occupation dans les logements de taille moyenne composés de 3 pièces : 9,6 % des ménages de 6 personnes et plus occupent un logement de 3 pièces.

La tension sur les logements de taille moyenne s'explique par :

- une orientation des ménages de petite taille vers des logements de taille moyenne, du fait d'une faible disponibilité de petits logements
- un manque d'adéquation entre les ressources de certains grands ménages et les niveaux de prix des grands logements disponibles, qui entraîne un repli de ces ménages vers des logements de taille moyenne et développe des situations de sur-occupation.

b. Un parc privé ancien

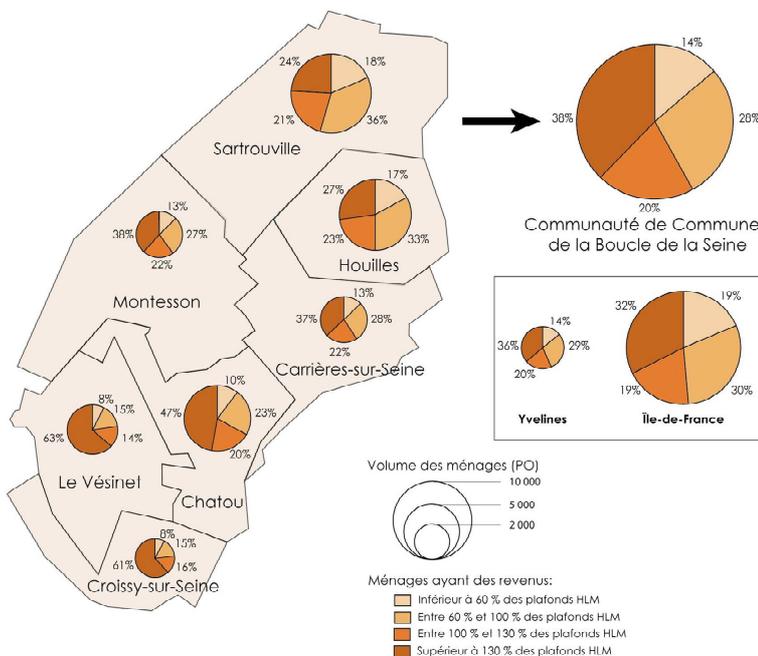
⇒ Une part non négligeable d'habitants aux ressources limitées logés dans le parc ancien

Dans le parc privé, on observe, en 2005, une proportion significative de propriétaires occupants et de locataires aux ressources limitées.

42,1 % des propriétaires occupants ont des ressources inférieures à 100 % des plafonds H.L.M.^{25,26} (éligibles aux P.L.U.S.)

13,9 % d'entre eux ont des ressources limitées qui sont inférieures à 60 % des plafonds de logements sociaux (éligibles aux P.L.A.I.)

Répartition des revenus des propriétaires occupants (RP) sur le territoire intercommunal



Quant aux locataires du parc privé, plus de la moitié d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds H.L.M..

31,8% de ces locataires du parc privé ont des ressources limitées, inférieures à 60 % des plafonds (éligibles aux P.L.A.I)

33.8 % seraient éligibles au logement social de type P.L.U.S. et PLAI, avec des revenus inférieurs situés entre 100 % et 60 % des plafonds H.L.M..²⁷

Les communes de Sartrouville, Houilles et Montesson comptent la plus grande part de locataires éligibles au logement très social.

²⁵ Cf. Annexe 19 - Les plafonds de ressources PLUS : les « plafonds HLM »

²⁶ Cf. Annexe 20 - Une part significative de propriétaires occupants aux ressources limitées – source Filocom 2005

²⁷ Cf. Annexe 21 - Plus de la moitié des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM – source Filocom 2005

⇒ Plus d'un tiers des logements du parc privé sans confort occupés par des locataires

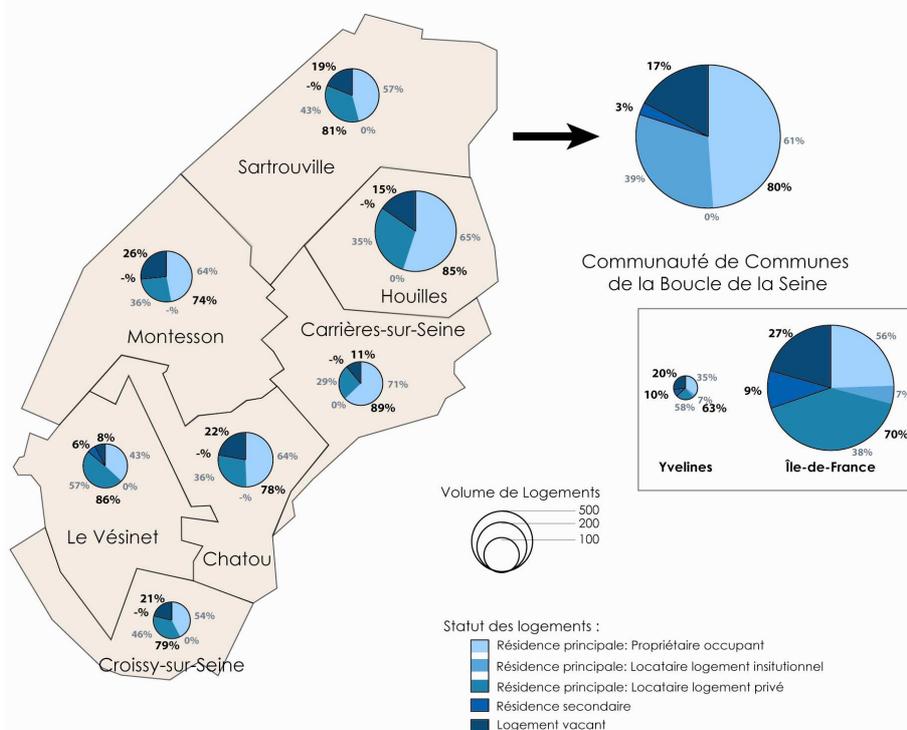
En 2005, 1 349 résidences principales sont considérées comme étant « sans confort ».²⁸

61,2 %, de ces résidences principales jugées sans confort, soit 826 logements sont occupés par des propriétaires occupants.

38,8 % de ces logements sans confort sont occupés par des locataires du parc privé.

Enfin, 7,1 % des logements vacants du parc de la Communauté de communes sont sans confort, soit 287 logements²⁹.

Répartition du parc de logements sans confort selon le statut d'occupation des logements des communes de la CCBS en 2005



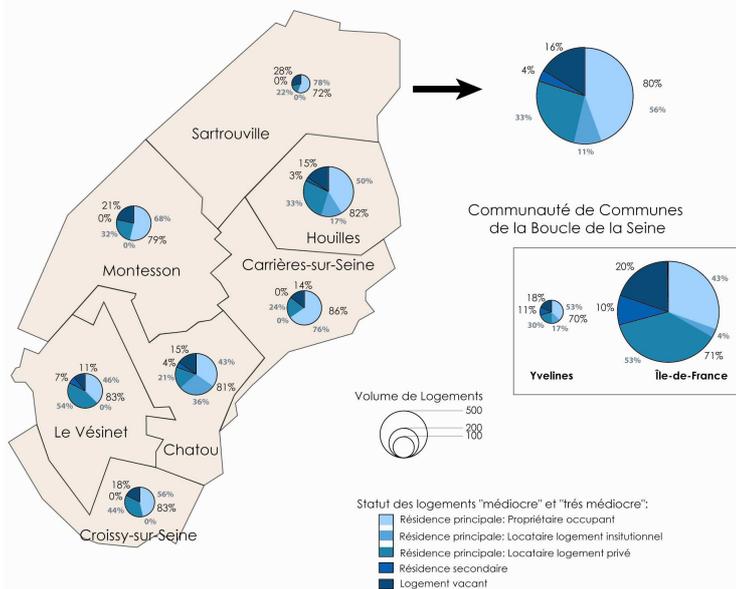
Source: Filocom 2005

²⁸ Cf. Annexe 22 - Une part significative des logements sans confort occupés par leur propriétaire – Filocom 2005

²⁹ Cf. Annexe 27 - La répartition des logements vacants par catégories cadastrales – source : Filocom 2005

⇒ Les catégories cadastrales sur le confort

Répartition du parc de logements "médiocre" et "très médiocre" selon le statut d'occupation des logements des communes de la CCBS en 2005



En 2005, 1 677 logements, soit 2,6 % du parc de logements sont dans un état de bâti médiocre ou très médiocre, classés dans les catégories cadastrales 7³⁰ ou 8³¹.

Les communes qui comptent le plus de logements de qualité médiocre sont les communes de Croissy-sur-Seine, avec 4,4% de son parc concerné, et de Carrières-sur-Seine avec 4,1%.

4,2% (552 logements) des logements du parc privé locatif est classé dans les catégories cadastrales 7 et 8.

Les communes de Croissy-sur-Seine, du Vésinet et de Montesson sont celles dont le parc locatif privé est le plus concerné par les logements de catégories 7 et 8.

De plus 38,8 % des logements sans confort sont localisés dans le parc locatif privé.

| Parc de logements FILOCOM 2005 | TOTAL RP | Dont logements classés en catégories cadastrales 6 "ordinaire" | | Dont logements classés en catégories cadastrales 7 & 8 "médiocre" ou "très médiocre" | |
|------------------------------------|------------------|--|--------------|--|-------------|
| Carrières-sur-Seine | 5 532 | 2 034 | 36,8% | 229 | 4,1% |
| Chatou | 12 018 | 3 687 | 30,7% | 314 | 2,6% |
| Croissy-sur-Seine | 3 772 | 1 213 | 32,2% | 165 | 4,4% |
| Houilles | 12 888 | 5 521 | 42,8% | 464 | 3,6% |
| Montesson | 5 143 | 1 944 | 37,8% | 212 | 4,1% |
| Sartrouville | 19 038 | 8 274 | 43,5% | 54 | 0,3% |
| Le Vésinet | 6 346 | 755 | 11,9% | 224 | 3,5% |
| CC de la Boucle de la Seine | 64 744 | 23 428 | 36,2% | 1 677 | 2,6% |
| Yvelines | 514 457 | 110 807 | 21,5% | 9 239 | 1,8% |
| Île-de-France | 4 573 451 | 1 064 471 | 23,3% | 177 298 | 3,9% |

(Source:Filocom 2005)

| Parc privé locatif | TOTAL | Dont logements classés en catégorie cadastrale 6 | | Dont logements classés en catégories cadastrales 7 & 8 | |
|------------------------------------|------------------|--|--------------|--|-------------|
| Carrières-sur-Seine | 956 | 261 | 27,3% | 54 | 5,6% |
| Chatou | 3 427 | 1 361 | 39,7% | 66 | 1,9% |
| Croissy-sur-Seine | 808 | 236 | 29,2% | 72 | 8,9% |
| Houilles | 2 737 | 1 048 | 38,3% | 154 | 5,6% |
| Montesson | 885 | 449 | 50,7% | 67 | 7,6% |
| Sartrouville | 2 778 | 1 287 | 46,3% | 12 | 0,4% |
| Le Vésinet | 1 587 | 263 | 16,6% | 122 | 7,7% |
| CC de la Boucle de la Seine | 13 178 | 4 905 | 37,2% | 552 | 4,2% |
| Yvelines | 101 593 | 26 002 | 25,6% | 2 726 | 2,7% |
| Île-de-France | 1 299 616 | 380 111 | 29,2% | 93 692 | 7,2% |

(Source:Filocom 2005)

³⁰ Catégorie cadastrale n°7 : immeuble sans caractère particulier, de qualité médiocre, réalisé avec des matériaux bon marché, de surface exigüe, avec, fréquemment, une absence d'équipements sanitaires.

³¹ Catégorie cadastrale n°8 : immeuble d'aspect délabré, de qualité défectueuse, ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité

⇒ Des risques de dégradation du parc privé à anticiper malgré les interventions engagées

Certaines des caractéristiques du parc privé évoquées précédemment : ancienneté des logements, ressources limitées des occupants et le manque de confort sont autant de facteurs pouvant constituer des risques de dégradation du bâti qui doivent être anticipés.

Des interventions ont été réalisées sur le parc privé dans la Boucle :

- plusieurs OPAH³² ont été engagées ou sont à l'étude sur le territoire intercommunal ;
- des logements ont été conventionnés au titre des aides de l'ANAH³³ ;
- 358 dossiers ont été déposés auprès du Pacte Arim des Yvelines depuis 2002, par une majorité de propriétaires occupants (83%)

Cependant, il conviendra d'envisager l'opportunité d'interventions publiques nouvelles et adaptées aux problématiques différenciées du parc privé dégradé au sein du territoire :

L'application du Plan de Cohésion Sociale (PCS) sera intégrée au P.L.H. : son application dans le territoire de la C.C.B.S. prévoit le traitement annuel d'environ 200 logements du parc privé ancien³⁴.

- Des opérations de conventionnement pourraient être envisagées. Elles concerneraient les logements dans un état de bâti médiocre et très médiocre et sans confort, et permettraient à certaines communes de rattraper leur retard vis-à-vis de l'article 55 de la loi S.R.U.
- Des opérations de remise sur le marché de logements vacants seraient envisageables.

³² OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

³³ ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

³⁴ Cf. Annexe 23 - Le Plan de Cohésion Sociale PCS – source : Porter à connaissance / DDEA 78

c. Le parc institutionnel

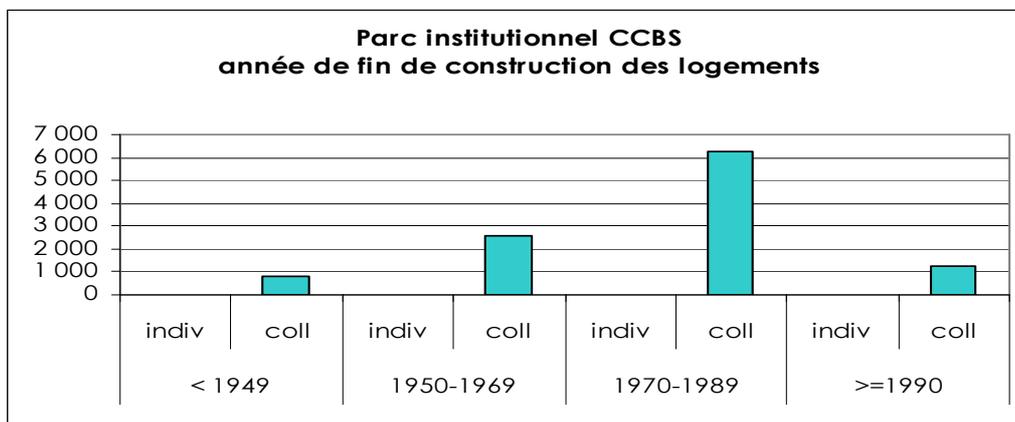
⇒ Les caractéristiques du parc institutionnel

Une multiplicité de bailleurs sur le territoire

Neuf bailleurs se partagent la majorité du parc, les principaux étant le Logement Français, Batigère Ile-de-France, Logirep, Immobilière 3F et l'O.P.I.E.V.O.Y.

Plus de 200 logements, soit près de 20 % du parc institutionnel sont dispersés entre 12 autres bailleurs ce qui peut constituer un handicap, en particulier pour les bailleurs possédant un petit patrimoine, en termes de concertation et d'échange avec les communes.

- Le parc institutionnel est un parc plutôt ancien constitué majoritairement de logements collectifs.
- Si le nombre de logements institutionnels n'est pas précisé sur le tableau ci-dessous, c'est qu'il n'est pas significatif



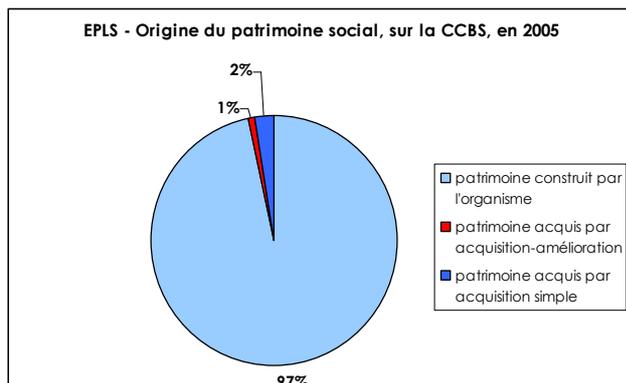
Source : EPLS 2005

- Une faible représentation des acquisition-amélioration

Ce patrimoine institutionnel s'est développé majoritairement par la construction de logements neufs plutôt que par la procédure d'Acquisition Amélioration d'ensembles du parc privé dégradé.

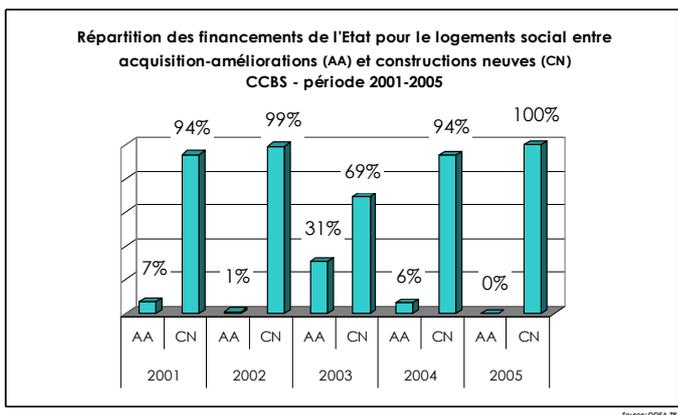
En effet, en observant l'état du parc en 2005, on voit que 97 % du parc s'est développé par des opérations de construction.

Parallèlement, seulement 1% du parc a été acquis par des opérations d'acquisition-amélioration, proportion inférieure à celles du Département (3%) et de la Région (5%).



| | Origine du patrimoine 2005 | | |
|---------------------|--|--|--|
| | patrimoine construit par l'organisme en % | patrimoine acquis par acquisition-amélioration en % | patrimoine acquis par acquisition simple en % |
| Carrières-sur-Seine | 100% | 0% | 0% |
| Chatou | 100% | 0% | 0% |
| Croissy-sur-Seine | 99% | 1% | 0% |
| Houilles | 99% | 1% | 0% |
| Le Vésinet | 75% | 14% | 12% |
| Montesson | 97% | 3% | 0% |
| Sartrouville | 96% | 0% | 4% |
| CCBS | 97% | 1% | 2% |
| Yvelines | 87% | 3% | 10% |
| Ile-de-France | 85% | 5% | 10% |

Patrimoine de référence: parc total pour lequel l'origine des logements dans le patrimoine de l'organisme propriétaire
source: DREIF / EPLS 2001 à 2005



- Un parc de logements essentiellement composé de logements de tailles moyennes

En effet, 41 % du parc de logements sociaux est constitué de logements de type T3, dont la proportion est supérieure aux échelles départementales et régionales.

| | 1 pièce | 2pièces | 3pièces | 4 pièces | 5 pièces ou + | total lgts |
|----------------------|-----------|------------|------------|------------|---------------|-------------|
| Carrières-sur-Seine | 6% | 13% | 41% | 33% | 6% | 100% |
| Chatou | 10% | 32% | 30% | 27% | 1% | 100% |
| Croissy-sur-Seine | 12% | 24% | 41% | 19% | 4% | 100% |
| Houilles | 4% | 23% | 46% | 21% | 6% | 100% |
| Le Vésinet | 13% | 25% | 36% | 21% | 6% | 100% |
| Montesson | 2% | 13% | 49% | 33% | 3% | 100% |
| Sartrouville | 5% | 20% | 42% | 27% | 6% | 100% |
| CCBS | 6% | 21% | 41% | 27% | 5% | 100% |
| Yvelines | 5% | 17% | 38% | 31% | 9% | 100% |
| Ile-de-France | 8% | 21% | 37% | 26% | 7% | 100% |

Parc de référence: parc pour lequel le type de financement et la répartition par pièces sont renseignées
 source: EPLS 2001 à 2005

Les logements de grande taille, composés de 5 pièces ou plus constituent 5 % du parc. Proportion en deçà des tendances départementales (9%) et régionales (7%)

Quant aux petits logements, d'une pièce, ils constituent 6 % du parc de logements sociaux.

⇒ Un parc avec des besoins en réhabilitation relativement important

En 2005, il apparaît que plus de la moitié des logements du parc institutionnel (51,5 %) sont classés en catégorie cadastrale 6, ordinaire, et pourraient nécessiter des réhabilitations.

| | Total RP Parc HLM | Catégorie Cadastre 6 "Ordinaire" | Catégorie Cadastre 7 & 8 "Médiocre" et "Très Médiocre" |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| Carrières-sur-Seine | 915 | 90,9% | 0 |
| Chatou | 1 197 | 62,3% | 112 |
| Croissy-sur-Seine | 391 | 72,9% | 0 |
| Houilles | 1 523 | 31,8% | 78 |
| Le Vésinet | 548 | 5,3% | 0 |
| Montesson | 690 | 24,1% | 0 |
| Sartrouville | 5 557 | 54,6% | 0 |
| CC de la Boucle de la Seine | 10 828 | 51,5% | 190 |
| Yvelines | 99 378 | 39,9% | 1 578 |
| Ile-de-France | 1 009 345 | 24,1% | 7 083 |

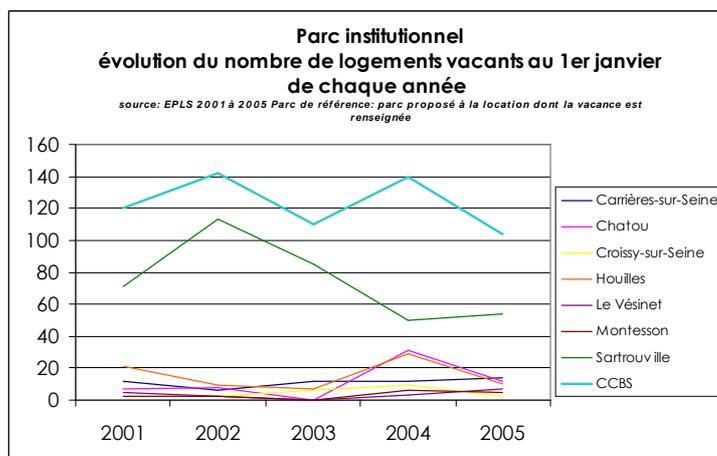
(Source: Filocom 2005)

⇒ Une faible vacance

La vacance dans le parc social est très faible et conjoncturelle, ce qui confirme une tension certaine sur le marché locatif social ainsi qu'une forte demande.

En 2001, on enregistrait 120 logements vacants ; ils étaient au nombre de 103 en 2005 et représentaient seulement 1 % du parc social³⁵.

La vacance est de courte durée : le taux de vacances supérieur à 3 mois sur la C.C.B.S. est de 0,4 % en 2005³⁶.



⇒ Une forte proportion de locataires du parc institutionnel éligibles aux P.L.A.I.

Le parc social de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine accueille une part significative de populations très modestes, pouvant être éligibles au logement très social de type P.L.A.I. (58 %) ; leurs ressources sont inférieures à 60 % des plafonds H.L.M. (Plafond P.L.U.S.).

33 % des ménages du parc social ont des revenus compris entre 60 et 100 % des plafonds H.L.M.. Ils sont éligibles au logement social de type P.L.U.S..

Enfin, les ménages dont les revenus correspondent aux logements sociaux intermédiaires, de type P.L.S., ne représentent que 6 % des locataires H.L.M..

| | Total Loc HLM | Ménages éligibles au PLAI < à 60% des plafonds HLM | Ménages éligibles au PLUS entre 60% et 100% des plafonds HLM | Ménages éligibles au PLS entre 100% et 130% des plafonds HLM | Autres supérieur à 130% des plafonds HLM |
|------------------------------------|---------------|---|---|---|---|
| Carrières-sur-Seine | 841 | 64% | 31% | 4% | - |
| Chatou | 1 114 | 51% | 39% | 8% | 3% |
| Croissy-sur-Seine | 335 | 41% | 48% | 11% | - |
| Houilles | 1 387 | 56% | 34% | 7% | 2% |
| Le Vésinet | 510 | 40% | 40% | 13% | 7% |
| Montesson | 641 | 40% | 42% | 11% | 7% |
| Sartrouville | 5 118 | 64% | 30% | 5% | 1% |
| CC de la Boucle de la Seine | 9 972 | 58% | 33% | 6% | 2% |
| Yvelines | 91 133 | 53% | 36% | 8% | 3% |
| Île-de-France | 925 613 | 57% | 32% | 8% | 4% |
| France métropolitaine | 1 211 668 | 57% | 32% | 7% | 4% |

(Source: Filocom 2005)

³⁵ Cf. Annexe 30 - Evolution de la vacance dans le parc social – source : EPLS 2001 à 2005

³⁶ Cf. Annexe 31 - Durée de la vacance dans le parc social – source : EPLS 2001 à 2005

⇒ L'offre de logements sociaux sur le territoire de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine au regard des obligations légales (art.55 loi S.R.U.)

- Une offre de logements sociaux en-dessous des objectifs de l'article 55 de la loi SRU³⁷

La plupart des communes ont un taux de logements sociaux inférieur à 20 %, en 2006, hormis les communes de Sartrouville (31,11 %) et Carrières-sur-Seine (20,05 %).

| | Part de logements sociaux dans le parc des résidences principales | | | | | |
|---------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
| Carrières-sur-Seine | 18,45% | 18,11% | 17,35% | 19,41% | 19,68% | 20,05% |
| Chatou | 12,50% | 12,04% | 11,98% | 12,00% | 12,51% | 12,64% |
| Croissy-sur-Seine | 9,54% | 9,91% | 10,15% | 10,21% | 10,09% | 10,14% |
| Houilles | 11,87% | 11,82% | 11,74% | 11,67% | 11,95% | 12,20% |
| Le Vésinet | 7,99% | 7,91% | 7,95% | 7,98% | 8,05% | 8,08% |
| Montesson | 12,67% | 12,99% | 12,92% | 12,79% | 12,81% | 13,16% |
| Sartrouville | 31,37% | 30,75% | 30,84% | 31,43% | 31,29% | 31,11% |

Source: DDE 78

Des efforts ont été réalisés dans la période récente, avec un taux de logements sociaux dans le parc total des résidences principales en augmentation entre 2001 et 2006 ; 540 logements sociaux ont été réalisés sur cette période³⁸. Ils demeurent insuffisants au regard des obligations triennales de chaque commune :

- une obligation annuelle, sur le territoire intercommunal, de réalisation de 183 logements sociaux ;
- des obligations de construction annuelle moyenne variant de 0 à 55 logements selon les communes.

| Nombre total lgts sociaux au sens de l'art. 55 de la loi SRU en 2006 | |
|--|------|
| Carrières-sur-Seine | 1157 |
| Chatou | 1572 |
| Croissy-sur-Seine | 391 |
| Houilles | 1606 |
| Le Vésinet | 532 |
| Montesson | 708 |
| Sartrouville | 2846 |

| | Obligation triennale 2005-2007 |
|---------------------|--------------------------------|
| Carrières-sur-Seine | 4 |
| Chatou | 149 |
| Croissy-sur-Seine | 56 |
| Houilles | 165 |
| Le Vésinet | 120 |
| Montesson | 57 |
| Sartrouville | 0 |

source: DDE78

³⁷ Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

³⁸ Cf Annexe 32 - Evolution de la part de logements sociaux entre 2001 et 2006 – source : DDEA 78

⇒ Une offre de logements sociaux qui ne permet pas de satisfaire pleinement la demande locale

Les données sur les demandeurs de logements sociaux des communes de Montesson et de Sartrouville n'ont pas pu être mobilisées

- La demande potentielle en logements sociaux est en augmentation :

En 2005, les deux tiers des ménages de la C.C.B.S. sont éligibles au logement social, dont près de la moitié sont éligibles au logement social de type P.L.U.S. et très social de type P.L.A.I.³⁹.

Cette proportion de ménages éligibles au logement social (P.L.U.S.) et très social (P.L.A.I.) a augmenté entre 2003 et 2005, avec une augmentation de respectivement + 8,9 % et + 23,2 %. Cette augmentation suit les tendances régionales et départementales.

| Libellé | Ménages éligibles PLAI | Ménages éligibles PLUS | Ménages éligibles PLS | Ménages Autres | Ménages éligibles PLAI | Ménages éligibles PLUS | Ménages éligibles PLS | Ménages Autres | Taux d'évolution du nombre de Ménages éligibles PLAI 2003-2005 | Taux d'évolution du nombre de Ménages éligibles PLUS 2003-2005 | Taux d'évolution du nombre de Ménages éligibles PLS 2003-2005 | Taux d'évolution du nombre de Ménages Autres 2003-2005 |
|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|--|---|--|
| | Nb de rev impos < 60% plfd HLM | entre 60% et 100% des plafonds HLM | Nb 100<rev impos<130 % plfd HLM | Nb rev impos >130% plfd HLM | Nb de rev impos < 60% plfd HLM | Nb 60<rev impos <100% p HLM | Nb 100<rev impos<130 % plfd HLM | Nb rev impos >130% plfd HLM | | | | |
| Carrières-sur-Seine | 1 027 | 1 437 | 958 | 1 640 | 1 308 | 1 661 | 987 | 1 459 | 27,4% | 15,6% | 3,0% | -11,0% |
| Chatou | 1 786 | 2 928 | 2 000 | 4 872 | 2 202 | 3 270 | 2 112 | 4 164 | 23,3% | 11,7% | 5,6% | -14,5% |
| Croissy-sur-Seine | 404 | 661 | 541 | 2 032 | 521 | 766 | 561 | 1 831 | 29,0% | 15,9% | 3,7% | -9,9% |
| Houilles | 2 546 | 3 964 | 2 396 | 3 254 | 3 186 | 4 240 | 2 429 | 2 561 | 25,1% | 7,0% | 1,4% | -21,3% |
| Le Vésinet | 724 | 1 087 | 910 | 3 629 | 925 | 1 248 | 933 | 3 194 | 27,8% | 14,8% | 2,5% | -12,0% |
| Montesson | 818 | 1 378 | 997 | 1 738 | 1 037 | 1 542 | 966 | 1 509 | 26,8% | 11,9% | -3,1% | -13,2% |
| Sartrouville | 5 318 | 6 090 | 3 090 | 3 592 | 6 377 | 6 371 | 2 830 | 2 818 | 19,9% | 4,6% | -8,4% | -21,5% |
| CCBS | 12 623 | 17 545 | 10 892 | 20 757 | 15 556 | 19 098 | 10 818 | 17 594 | 23,2% | 8,9% | -0,7% | -15,2% |
| Yvelines | 106 318 | 143 801 | 86 981 | 157 707 | 129 429 | 159 175 | 85 159 | 131 835 | 21,7% | 10,7% | -2,1% | -16,4% |
| Île-de-France | 1 218 523 | 1 255 668 | 691 835 | 1 204 566 | 1 474 207 | 1 367 516 | 656 603 | 970 487 | 21,0% | 8,9% | -5,1% | -19,4% |

(Sources : METATM - Filocom 2003)

(Source:Filocom 2005)

La demande en logement social enregistrée auprès des services communaux est soutenue.

L'exploitation des fichiers des demandeurs communaux⁴⁰ et préfectoraux fait apparaître certaines spécificités :

³⁹ Cf. Annexe 33 - Ressources des ménages de la CCBS en 2005 – source : Filocom 2005

⁴⁰ L'exploitation des fichiers communaux et de leurs différents items n'a pas pu être réalisée de la même façon sur l'ensemble des communes, les fichiers étant hétérogènes et ne contenant pas les mêmes critères.

⇒ Le profil socio-démographique des demandeurs (consulter annexes 34 et suivantes)

Une part importante de demandeurs en logement social réside, au moment de leur demande, sur le territoire intercommunal⁴¹;

- les demandeurs sont majoritairement salariés⁴²;
- les demandeurs sont majoritairement locataires de leur logement au moment de leur demande⁴³;
- la composition familiale des demandeurs indique une forte proportion de couples sans enfant et de familles monoparentales.

Les demandes sont orientées majoritairement vers des logements de type T2 et T3 puis sur les 4 pièces. La demande en grand logement est faible au regard des indicateurs statistiques, mais réelle et relativement importante au regard de la faiblesse de l'Offre.

⁴¹ Cf. Annexe 34- La demande en logements sociaux 1 – source : exploitation des fichiers communaux

⁴² Cf. Annexe 35 - La demande en logements sociaux 2 – source : exploitation des fichiers communaux

⁴³ Cf. Annexe 36 - La demande en logements sociaux 3 – source : exploitation des fichiers communaux

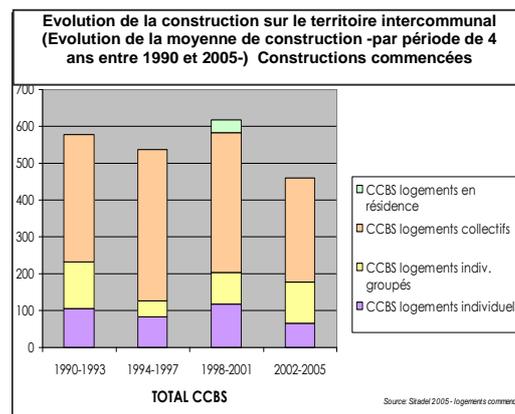
2. Le marché immobilier

a. L'activité de construction sur le territoire de la Communauté de communes de la Boucle de la Seine

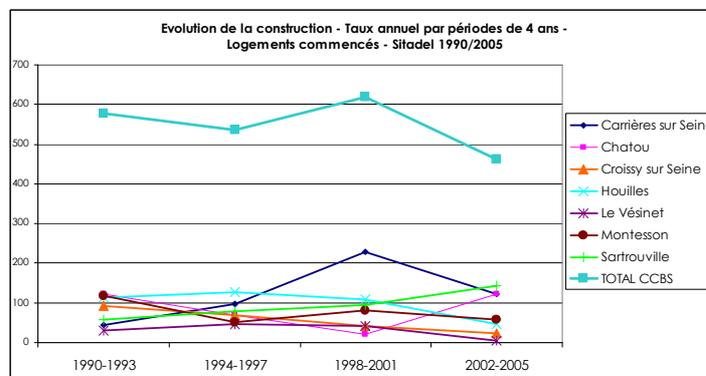
⇒ Une activité de construction qui reflète les opérations d'urbanisation du territoire, avec une légère tendance à la baisse sur la période 2002-2005

Entre 1990 et 2005, la production de logements sur le territoire de la CCBS s'élève en moyenne à 661 logements autorisés par an et 549 logements commencés par an⁴⁴.

De 1990 à 1997, la production moyenne s'est maintenue entre 579 et 537 logements commencés par an⁵⁵, avant de croître à 618 logements commencés par an pour la période de 1998 à 2001, puis de chuter, de 2002 à 2005, à 461 logements commencés par an. Plus particulièrement, au sein de cette période 2002-2005, la moyenne des logements commencés par an est de 309 en 2003, stagne à 315 en 2004, avant de connaître un bond en 2005 pour atteindre 766 logements.



D'autre part, cette évolution moyenne sur le territoire de la CCBS ne reflète pas une activité de construction uniforme pour chacune des communes. Ainsi, si les communes de Carrières-sur-Seine, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Vésinet et Montesson ont enregistré une baisse du nombre moyen de logements commencés entre 1998 et 2005. Les communes de Chatou et Sartrouville elles, ont connu une augmentation⁴⁵.



D'une manière générale, ces caractéristiques (diminution du nombre de logements commencés entre 1998-2001 et 2002-2005, évolution de la construction différenciée selon les communes) reflètent les opérations d'aménagement de chaque commune engagées sur la période.

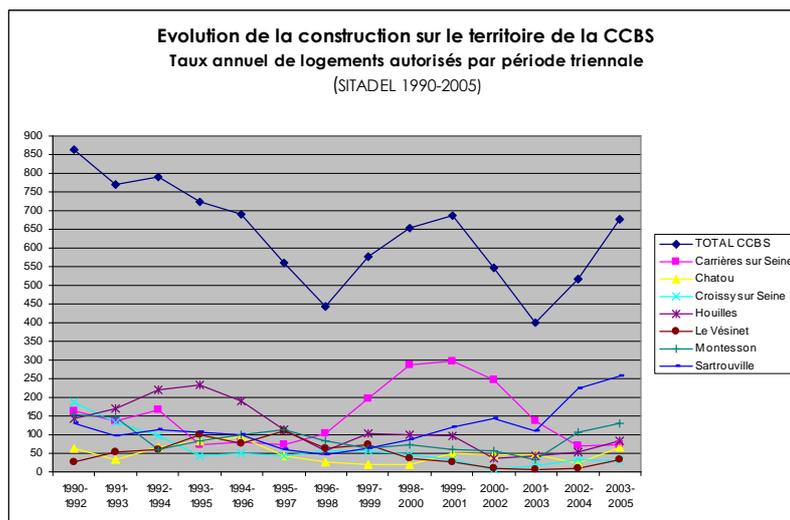
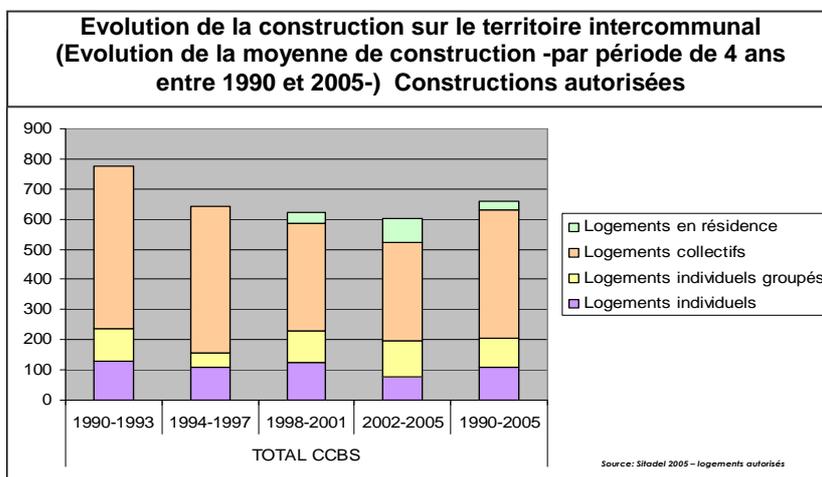
⁴⁴ Cf. Annexe 38 - L'activité de construction en baisse – source Sitadel 2005

⁴⁵ Cf. Annexe 38 - L'activité de construction en baisse – source Sitadel 2005

Parallèlement, le nombre de logements autorisés connaît lui aussi une baisse continue sur la période 1994-2005, passant de 643 logements autorisés en moyenne par an entre 1994 et 1997, à 624 de 1998 à 2001, pour atteindre 603 logements autorisés par an de 2002 à 2005⁴⁶.

Entre 1998 et 2005, le nombre de logements autorisés fluctue fortement : plus de 700 logements sont autorisés pour les années 1999 et 2000, avant que leur nombre ne diminue (535 logements autorisés en 2001, 383 en 2002) et chute à 279 en 2003. A partir de 2004 le nombre de logements autorisés augmente brusquement pour dépasser les 850 logements autorisés par an (893 en 2004 et 856 en 2005).

On retrouve également des variations et des évolutions diversifiées selon les communes⁴⁷. Entre 1990 et 2005, seule la commune de Chatou a un nombre de logements autorisés relativement stable. A l'opposé, trois communes (Croissy sur Seine, Houilles et Le Vésinet), connaissent une baisse marquée du nombre de logements autorisés. Montesson et Sartrouville présentent une tendance à la hausse, alors qu'on observe un ralentissement du nombre d'autorisations à Carrières sur Seine.



⁴⁶ Cf. Annexe 38 - L'activité de construction en baisse – source Sitadel 2005

⁴⁷ Cf. Annexe 39- Une activité de construction propre à chaque commune –source Sidatel 2005 (logements autorisés)

b. Comparaison de la production de logements aux besoins théoriques

⇒ Rythme de construction et point mort

Entre 1990 et 1999, 5 888 logements ont été commencés, ce qui correspond à une moyenne de 588 logements par an. Ce volume de construction permettait de couvrir les besoins endogènes de la population de la CCBS, dont le point mort pour la période était évalué à 559 logements par an⁴⁸.

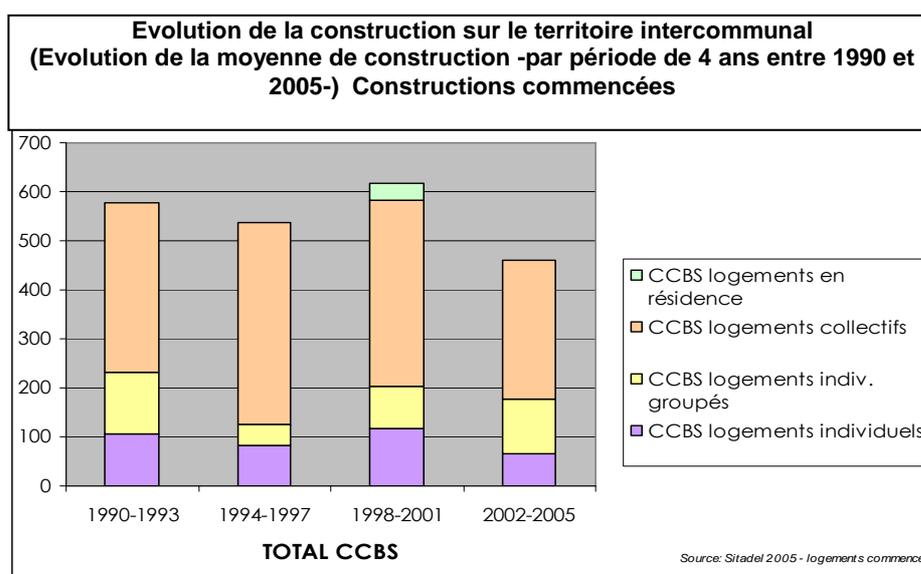
Au cours de la période 2000-2005, 2 889 logements ont été commencés, soit une moyenne de 481 logements par an, un nombre très inférieur au précédent point mort. Ainsi le nombre de logements commencés sur le territoire de la CCBS depuis 2000 ne permettrait pas de répondre aux besoins de desserrement d'une population qui a augmenté depuis 1999.

Des constructions orientées majoritairement vers la production de logements collectifs avec une légère diversification dans la production récente

Entre 1990 et 2005, une moyenne de 65% des logements commencés est de type collectif, soit une moyenne de 355 logements par an⁴⁹.

Sur cette même période, le nombre de logements collectifs commencés a atteint son maximum entre 1994 et 1997 (412 logements, soit 77% de la production), pour ensuite décroître sur les périodes 1998-2001 et 2002-2005, respectivement à hauteur de 379 logements (61%) et 284 logements (62%).

En parallèle, sur cette période 1990-2005, la part de logements individuels groupés commencés a connu une décroissance entre les périodes 1990-1993 et 1994-1997 passant de 22% de la production (126 logements) à 8% (42 logements) pour ensuite croître à 14 % (86 logements) sur 1998-2001 puis à 24 % (110 logements) sur 2002-2005.



⁴⁸ Cf. Annexe 49 - Calcul du point mort actualisé pour la période 2006-2015 (sur 10 ans) – Source RGP 1990, 1999 et DGI 2005

⁴⁹ Cf. Annexe 40 - Une activité de construction propre à chaque commune – source Sidatel 2005 (logements commencés)

⇒ Une construction de logements sociaux restant inférieure à 20% de la construction neuve

Sur la période 2001-2005, l'Etat a accordé des financements à la construction de 570 logements sociaux sur le territoire de la CCBS, majoritairement en faveur de logements de type PLAI (54 logements) et PLUS (409 logements).

| | PLAI | PLUS | PLS | total |
|---------------------|-----------|------------|------------|------------|
| Carrières-sur-Seine | 3 | 184 | 26 | 213 |
| Chatou | 12 | 125 | 35 | 172 |
| Croissy-sur-Seine | 8 | 35 | 20 | 63 |
| Houilles | 13 | 28 | 7 | 48 |
| Le Vésinet | 17 | 0 | 8 | 25 |
| Montesson | 8 | 40 | 39 | 87 |
| Sartrouville | 3 | 15 | 30 | 48 |
| CCBS | 64 | 427 | 165 | 656 |
| | 10% | 65% | 25% | 100% |

Source: DDE 78

Ceci représente un financement de 114 logements sociaux par an en moyenne.

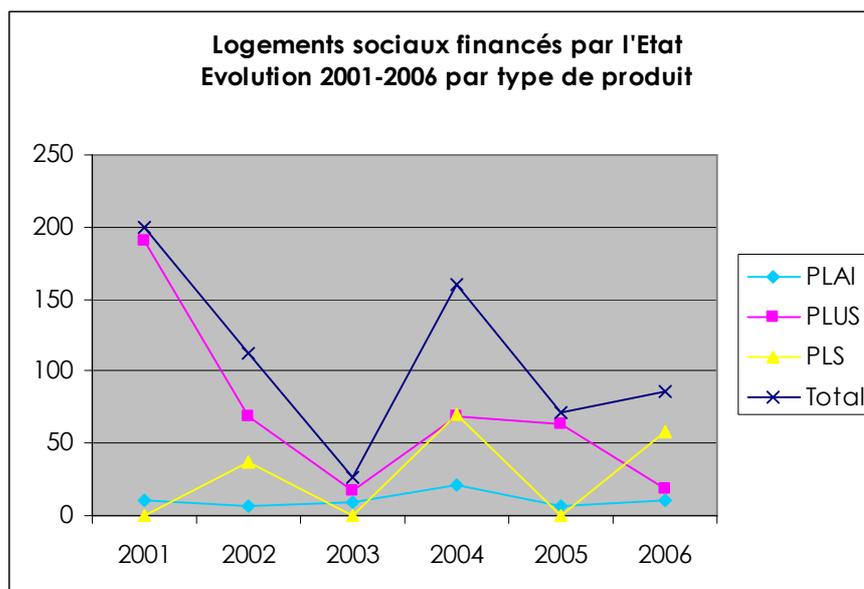
Sachant que la construction de 2 945 logements a été autorisée sur cette même période⁵⁰, on peut en déduire que la part de logements sociaux construits entre 2001 et 2005 sur le territoire de la Communauté de communes est de 19,35%.

⇒ Des produits qui favorisent le locatif social intermédiaire dans la période récente...

Entre 2001 et 2006, les financements de l'Etat ont majoritairement été accordés en faveur des logements sociaux de type PLUS⁵¹. Ces financements ont été diminués en 2006 en faveur de ceux accordés aux logements de type PLS.

Les financements des logements de type PLAI ont connu une relative stabilité entre 2001 et 2006.

La production de logements intermédiaires (P.L.S.) représente un risque en termes de développement et pour les parcours résidentiels des ménages puisqu'elle fait concurrence au locatif libre et à l'accession à la propriété des primo-accédants, et parce qu'elle défavorise des ménages ayant des difficultés économiques.



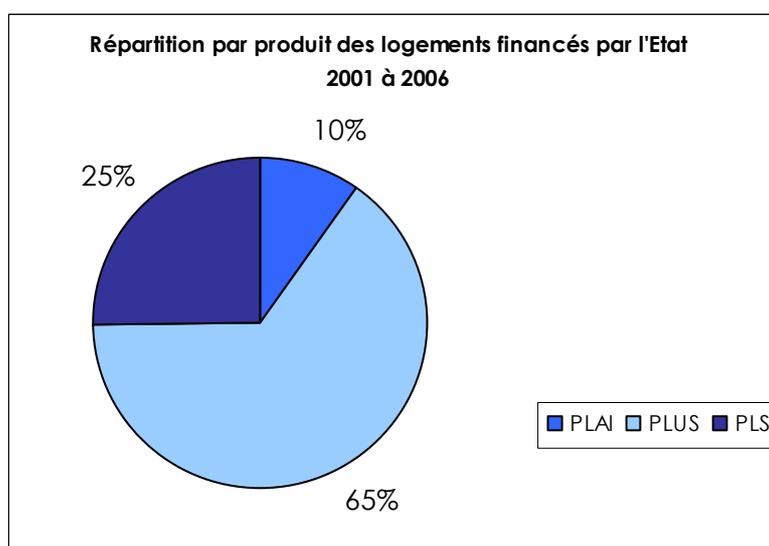
⁵⁰ Cf. Annexe 38 - L'activité de construction en baisse – source Sitadel 2005

⁵¹ Cf. Annexe 41- Financements de l'Etat par type de produits de 2001 à 2006 – Source DDE 78

⇒ ...caractérisée sur la période 2001 à 2006

Cette période se caractérise par :

- une majorité des logements financés sous forme de produits PLUS (427 logements soit 65% des financements de l'Etat)
- un quart des logements financés sous forme de produits PLS (logements intermédiaires – 165 PLS, soit 25% des financements de l'Etat)
- une faible part de financements pour le produit PLAI (logement social d'intégration – 64 PLAI, soit 10% des financements)
- une absence de produits PSLA (produit location-accession) sur l'ensemble du territoire de la CCBS.



c. Les caractéristiques du marché immobilier sur la Boucle

Les orientations décrites dans ce paragraphe découlent d'entretiens avec des experts immobiliers exerçant sur le territoire de la Communauté de communes.

⇒ Un marché immobilier tendu

Une synthèse des éléments communiqués par les experts immobiliers du territoire permet de caractériser le marché immobilier par :

- une stabilisation des prix après une période de forte hausse sur l'ensemble du territoire;
- une forte demande en logements des ménages venant du département des Hauts-de-Seine;
- une tendance à l'acquisition plutôt qu'à la location;
- une tendance à la sur-occupation de logements de petite et moyenne taille.
- Le marché de l'accession
 - ✓ On observe un fort développement de l'accession à la propriété. Les produits majoritairement demandés sont les logements de type T3/T4 en maisons individuelles, localisés sur l'ensemble du territoire.
 - ✓ Une attente envers les biens de prestige, localisés au sein d'une large moitié Sud du territoire, est également exprimée.
 - ✓ L'accessibilité aux logements est cependant contrastée selon les communes dans lesquelles les prix au m² varient fortement.

| Prix moyens des logements à l'acquisition | Appartement (€/m ²) | Maison (€/m ²) |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| Carrières-sur-Seine | 3 940 | 4 197 |
| Chatou | 4 364 | 5 390 |
| Croissy-sur-Seine | 4 516 | 5 107 |
| Houilles | 3 531 | 3 955 |
| Le Vésinet | 4 502 | 6 392 |
| Montesson | 3 627 | 3 300 |
| Sartrouville | 2 748 | 3 539 |
| CC de la Boucle de la Seine | 3 890 | 4 554 |

(Source:FNAIM, janvier 2007, sur la base d'un échantillon de 556 offres)

| | 3ème trimestre 2006 prix au m ² médians | 2005/2006 évolution annuelle |
|---------------------|---|---------------------------------|
| Carrières-sur-Seine | 3 643 € | 5,7% |
| Chatou | 3 532 € | 5,5% |
| Croissy-sur-Seine | 4 217 € | 14,7% |
| Houilles | 3 059 € | 8,7% |
| Le Vésinet | 4 155 € | 14,2% |
| Montesson | 3 456 € | 7,8% |
| Sartrouville | 2 731 € | 9,3% |

- Le marché de la location
 - ✓ A travers l'analyse du marché de la location, on peut distinguer deux types de communes :
 - celles dont les prix moyens à la location sont égaux ou excèdent 15€/m² : Chatou, Le Vésinet et Sartrouville
 - celles dont les prix moyens à la location sont au deçà de 15€/m² : Carrières-sur-Seine, Houilles et Montesson

| | Nombre de personnes de référence entre 25 ans et 39 ans | Part des personnes de référence ayant entre 25 et 39 ans | Part des personnes de référence ayant entre 25 et 39 ans PO | Part des personnes de référence ayant entre 25 et 39 ans Locataire HLM | Part des personnes de référence ayant entre 25 et 39 ans Locataire Logt Privé | Part des personnes de référence ayant entre 25 et 39 ans Autres |
|----------------------|---|--|---|--|---|---|
| Carrières-sur-Seine | 1 887 | 33,3% | 52,3% | 15,8% | 28,4% | 3,4% |
| Chatou | 3 322 | 27,1% | 42,1% | 9,8% | 44,6% | 3,5% |
| Croissy-sur-Seine | 845 | 22,0% | 39,4% | 16,8% | 41,2% | 2,6% |
| Houilles | 3 686 | 28,4% | 46,6% | 11,9% | 38,9% | 2,6% |
| Le Vésinet | 1 394 | 21,4% | 34,4% | 12,8% | 48,6% | 4,2% |
| Montesson | 1 230 | 23,4% | 48,5% | 17,4% | 30,9% | 3,3% |
| Sartrouville | 5 310 | 27,6% | 38,2% | 34,1% | 24,6% | 3,1% |
| CCBS | 17 674 | 26,8% | 42,6% | 19,3% | 34,9% | 3,2% |
| Yvelines | 137 977 | 26,1% | 39,2% | 23,5% | 32,8% | 4,5% |
| Ile-de-France | 1 338 373 | 28,6% | 30,6% | 21,9% | 42,7% | 4,8% |

(Source: Filocom 2005)

- ✓ Une augmentation générale des loyers sur l'année 2005 est observée sur l'ensemble du territoire de la CCBS.
- ✓ Les prix à la location connaissent une forte augmentation sur les communes de Chatou, Houilles et Carrières-sur-Seine (respectivement de 5%, 4% et 3,9%), une relative stabilisation sur les communes du Vésinet et de Sartrouville (1,8% et 0,6%) avec une relative baisse sur la commune de Montesson (-1,2%).

| | Studio et 1 pièce | | 2 pièces | | 3 pièces | | 4 pièces | | 5 pièces et plus | | Total logements | | Total logements | |
|---------------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|--|----------------|
| | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2005 en €/m ² | variation 2005 | Niveau des loyers 2006 en €/m ² | variation 2006 |
| CARRIERES SUR SEINE | 20,2 | 38,3% | 13,7 | 4,5% | 14,3 | 7,6% | 7,6 | 3,7% | 14,8 | 4,5% | 14,3 | 8,0% | 14,3 | 3,9% |
| CHATOU | 16,8 | 7,1% | 14,0 | 6,7% | 13,7 | 4,3% | 14,7 | 23,3% | 21,4 | -8,3% | 15,0 | 7,1% | 16,0 | 5,0% |
| CROISSY-SUR-SEINE | Absence de données | | | | | | | | | | | | | |
| HOUILLES | 16,2 | 5,0% | 14,6 | 5,0% | 11,8 | 2,2% | 10,5 | 1,9% | 8,9 | 4,5% | 13,9 | 3,9% | 14,5 | 4,0% |
| LE VESINET | 19,1 | 18,0% | 16,1 | 2,0% | 12,8 | 7,2% | 15,4 | 4,5% | 20,0 | 6,7% | 16,4 | 7,8% | 16,1 | 1,8% |
| MONTESSEON | 18,3 | -5,9% | 12,6 | 4,8% | 12,3 | 3,3% | 15,2 | 4,5% | 12,1 | 4,5% | 13,5 | 2,6% | 13,2 | -1,2% |
| SARTROUVILLE | 18,2 | 8,7% | 15,5 | 6,3% | 12,2 | 3,8% | 10,5 | 9,4% | 13,2 | 24,3% | 15,1 | 7,1% | 15,1 | 0,6% |

(Source:www.clameur.fr, mise à jour février 2007)

- ✓ Ce marché de la location des logements privés est également marqué par un fort taux de rotation.

3. Les parcours résidentiels

61,6% des propriétaires occupent leur logement (P.O.), 19,5% sont locataires du parc privé et 16,3%, locataires de logements institutionnels.

Cette structure de l'offre immobilière a des incidences sur les parcours résidentiels des habitants.

a. Des parcours résidentiels ascendants sur le territoire de la CCBS...

⇒ Le parcours résidentiel des moins de 25 ans

Les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans, occupent majoritairement des logements locatifs de type privé (67,5%) ou institutionnel (17,9%). Cette caractéristique se confirme à l'échelle de chaque commune.

Sur les communes de Carrières-sur-Seine et de Sartrouville, environ un tiers de ces ménages est locataire de logements institutionnels (respectivement 26,9% et 29%).

Sur les communes de Houilles et Sartrouville, une part relativement importante de cette catégorie de ménages accède à la propriété (12,4% et 12,1%).

| | Nombre de personnes de référence de moins de 25 ans | Part des personnes de référence ayant moins de 25 ans | Part des personnes de référence ayant moins de 25 ans PO | Part des personnes de référence ayant moins de 25 ans Locataire HLM | Part des personnes de référence ayant moins de 25 ans Locataire Logt Privé | Part des personnes de référence ayant moins de 25 ans Autres |
|----------------------|---|---|--|---|--|--|
| Carrières-sur-Seine | 93 | 1,6% | - | 26,9% | 61,3% | 11,8% |
| Chatou | 106 | 0,9% | - | 14,2% | 85,8% | - |
| Croissy-sur-Seine | 18 | 0,5% | - | - | 100,0% | - |
| Houilles | 210 | 1,6% | 12,4% | 9,5% | 78,1% | - |
| Le Vésinet | 41 | 0,6% | - | - | 100,0% | - |
| Montesson | 51 | 1,0% | - | - | 100,0% | - |
| Sartrouville | 290 | 1,5% | 12,1% | 29,0% | 59,0% | - |
| CCBS | 879 | 1,3% | 9,8% | 17,9% | 67,5% | 4,9% |
| Yvelines | 7 775 | 1,5% | 6,7% | 24,4% | 63,3% | 5,6% |
| Île-de-France | 80 013 | 1,7% | 6,6% | 20,9% | 67,1% | 5,4% |

(Source: Filocom 2005)

⇒ Les jeunes familles

Les ménages, dont la personne de référence a entre 25 et 39 ans, sont essentiellement des propriétaires occupants (42,6%).

Les jeunes familles sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale à Carrières-sur-Seine (52,3%), Houilles (46,6%) et Montesson (48,5%) ; locataires du secteur privé à Chatou (44,6%), Croissy-sur-Seine (41,2%) et le Vésinet (48,6%).

On observe qu'à Sartrouville ces ménages sont proportionnellement répartis entre les différents types d'occupation.

⇒ Les plus de 45 ans

Les ménages, dont la personne de référence a plus de 45 ans, sont majoritairement des propriétaires occupants (69,8%)⁵².

Ceci se vérifie sur l'ensemble des communes du territoire.

On observe que 26,2% de ces ménages sont locataires de logements institutionnels à Sartrouville et que 20,5% sont locataires de logements privés à Chatou.

| | Nombre de personnes de référence de plus de 45 ans | Part des personnes ayant plus de 45 ans | Part des personnes ayant plus de 45 ans PO | Part des personnes ayant plus de 45 ans Locataire HLM | Part des personnes ayant plus de 45 ans Locataire Logt Privé | Part des personnes ayant plus de 45 ans Autres |
|----------------------|--|---|--|---|--|--|
| Carrières-sur-Seine | 3 682 | 65,0% | 72,2% | 16,0% | 9,2% | 2,6% |
| Chatou | 8 847 | 72,1% | 67,5% | 9,7% | 20,5% | 2,2% |
| Croissy-sur-Seine | 2 974 | 77,5% | 75,1% | 8,4% | 14,3% | 2,2% |
| Houilles | 9 101 | 70,0% | 75,3% | 11,6% | 10,9% | 2,2% |
| Le Vésinet | 5 080 | 78,0% | 73,1% | 7,1% | 16,4% | 3,4% |
| Montesson | 3 969 | 75,6% | 74,7% | 11,9% | 11,1% | 2,3% |
| Sartrouville | 13 638 | 70,9% | 63,1% | 26,2% | 8,8% | 1,8% |
| CCBS | 47291 | 71,8% | 69,8% | 15,1% | 12,8% | 2,3% |
| Yvelines | 382 012 | 72,4% | 67,5% | 16,8% | 12,7% | 3,0% |
| Île-de-France | 3 259 899 | 69,7% | 56,4% | 21,0% | 18,6% | 4,0% |

(Source: Filocom 2005)

⁵² Cf. Annexe 42 - Répartition par statut d'occupation des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 45 ans – source Filocom 2005

b. ... avec une orientation préférentielle vers l'accèsion à la propriété

Entre 1999 et 2003, les emménagés récents se tournent vers l'accèsion sur l'ensemble de la Communauté de communes (46,3%).

Sur la période, les logements locatifs privés accueillent également une part importante des emménagés récents (33,0%). Ceci reflète la structure de l'offre de logement, et laisse supposer qu'une certaine part des emménagés récents ont des difficultés à trouver une offre adaptée.

Sartrouville sur la période 1999 - 2003 est la seule commune du territoire de la Boucle à accueillir une part importante de ses emménagés récents au sein de logements locatifs institutionnels (32,3%).

Les personnes emménageant sur le territoire entre 1999 et 2003, s'installent majoritairement dans les logements de type collectif (71,3%). Ainsi sur les communes Carrières-sur-Seine, Chatou et Sartrouville, les emménagés récents se sont installés à plus de 70% dans cette typologie de logements.

Une corrélation⁵³ peut être faite entre la répartition des statuts d'occupation des logements, les niveaux de prix proposés et les classes d'âges des personnes de référence des ménages emménagés récents.

| | Nombre d'emménagés récents (entre 1999 et 2003) | Statut d'occupation emménagés récents | | | | Type de logements occupés emménagés récents | |
|-----------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|---|--------------|
| | | Propriétaires occupants | Locataires secteur privé | Locataires HLM SEM | Autres statuts | Collectif | Individuel |
| Carrières-sur-Seine | 2 659 | 53,6% | 28,0% | 14,7% | 3,7% | 71,3% | 28,7% |
| Chatou | 5 726 | 46,9% | 41,0% | 9,0% | 2,9% | 77,8% | 22,1% |
| Croissy-sur-Seine | 1 679 | 50,3% | 36,0% | 11,1% | 2,6% | 61,9% | 38,1% |
| Houilles | 5 928 | 49,4% | 35,5% | 11,9% | 3,0% | 67,9% | 32,1% |
| Le Vésinet | 3 076 | 44,2% | 39,7% | 11,9% | 4,2% | 68,5% | 31,5% |
| Montesson | 2 331 | 52,2% | 30,8% | 13,6% | 3,4% | 63,3% | 36,7% |
| Sartrouville | 8 436 | 39,8% | 24,8% | 32,3% | 3,1% | 74,6% | 25,4% |
| CCBS | 29 835 | 46,3% | 33,0% | 17,5% | 3,2% | 71,3% | 28,6% |
| Yvelines | 237 757 | 43,5% | 31,2% | 21,2% | 4,2% | 68,5% | 31,5% |
| Ile-de-France | 2 237 983 | 33,3% | 40,6% | 21,5% | 4,6% | 81,7% | 18,3% |
| France entière | 11 350 275 | 38,5% | 39,5% | 17,9% | 4,1% | 58,2% | 41,8% |

(Source: Filocom 2003 - METM d'après DGI)

⁵³ Cf. Annexe 36- La demande en logements sociaux 3 – source : exploitation des fichiers communaux

c. Le profil socio –démographique des emménagés récents

⇒ La structure par âge des emménagés récents indique une mobilité importante de personnes âgées de 25 à 39 ans...

50,2% des personnes de référence de ménages emménagés entre 1999 et 2003 sur le territoire de la Boucle ont entre 25 et 39 ans, suivant la tendance départementale et régionale.

Ces personnes représentent 56,9% des emménagés récents de Carrières-sur-Seine, 53,2% de ceux de Houilles et 51,5% de ceux de Sartrouville.

| | Nombre d'emménagés récents (entre 1999 et 2003) | Age de la personne de référence du ménage emménagés récents | | | | |
|-----------------------|---|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Moins de 25 ans | De 25 à 39 ans | De 40 à 59 ans | De 60 à 75 ans | 75 ans et plus |
| Carrières-sur-Seine | 2 659 | 2,7% | 56,9% | 32,3% | 4,6% | 3,4% |
| Chatou | 5 726 | 2,1% | 50,4% | 33,9% | 8,0% | 5,6% |
| Croissy-sur-Seine | 1 679 | 1,1% | 45,2% | 43,1% | 7,7% | 2,9% |
| Houilles | 5 928 | 4,2% | 53,2% | 31,7% | 6,5% | 4,4% |
| Le Vésinet | 3 076 | 1,7% | 41,8% | 39,2% | 8,6% | 8,6% |
| Montesson | 2 331 | 2,8% | 45,5% | 39,4% | 7,7% | 4,7% |
| Sartrouville | 8 436 | 4,3% | 51,5% | 32,8% | 7,3% | 4,1% |
| CCBS | 29 835 | 3,2% | 50,2% | 34,5% | 7,3% | 4,8% |
| Yvelines | 237 757 | 3,6% | 48,8% | 35,3% | 8,0% | 4,4% |
| Ile-de-France | 2 237 983 | 4,0% | 50,9% | 33,0% | 7,8% | 4,3% |
| France entière | 11 350 275 | 5,2% | 44,0% | 32,3% | 11,3% | 7,1% |

(Source: Filocom 2003 - MTETM d'après DGI)

⇒ ...avec une représentation forte des ménages d'une personne et des familles...

Les ménages ayant emménagé entre 1999 et 2003 sur les communes de la Boucle sont à :

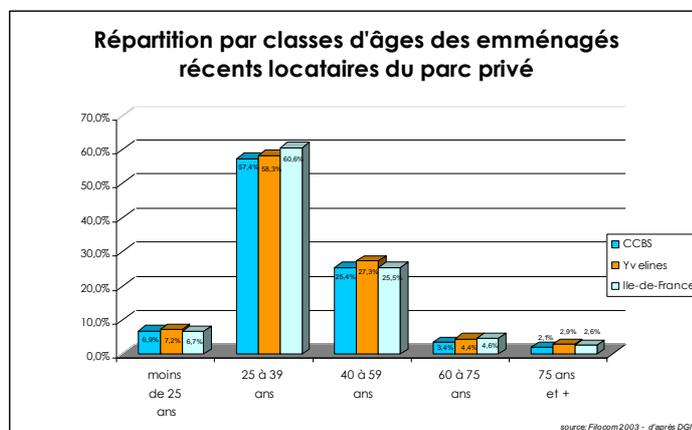
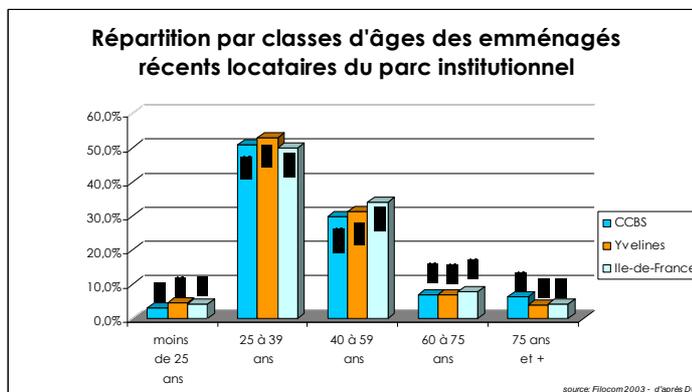
- 35,1% des familles de 3 à 5 personnes
- 32,9% des ménages de 1 personne
- 24,4% des ménages de 2 personnes
- 7,5% des familles de 6 personnes et plus.

| | Nombre d'emménagés récents (entre 1999 et 2003) | Composition de l'ensemble des ménages emménagés récents | | | |
|-----------------------|---|---|--------------|-----------------|---------------------|
| | | 1 personne | 2 personnes | 3 à 5 personnes | 6 personnes et plus |
| Carrières-sur-Seine | 2 659 | 32,2% | 24,5% | 36,2% | 7,1% |
| Chatou | 5 726 | 34,3% | 25,9% | 34,4% | 5,4% |
| Croissy-sur-Seine | 1 679 | 30,8% | 22,4% | 39,5% | 7,4% |
| Houilles | 5 928 | 36,2% | 24,4% | 33,6% | 5,8% |
| Le Vésinet | 3 076 | 34,4% | 24,3% | 33,6% | 7,6% |
| Montesson | 2 331 | 27,0% | 23,9% | 41,0% | 8,0% |
| Sartrouville | 8 436 | 31,5% | 24,0% | 34,5% | 10,0% |
| CCBS | 29 835 | 32,9% | 24,4% | 35,1% | 7,5% |
| Yvelines | 237 757 | 31,6% | 23,9% | 35,6% | 9,0% |
| Ile-de-France | 2 237 983 | 40,2% | 23,2% | 28,4% | 8,2% |
| France entière | 11 350 275 | 40,1% | 24,6% | 29,2% | 6,1% |

(Source: Filocom 2003 - MTETM d'après DGI)

⇒ ...dont plus de la moitié se dirige vers le parc locatif...

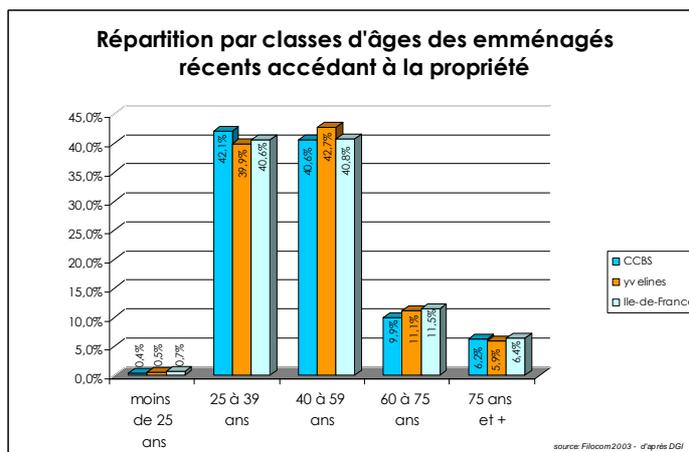
Entre 1999 et 2003, 50,5% des ménages emménagés s'orientaient vers la location d'un logement⁵⁴.



⇒...même si l'accèsion reste importante

Entre 1999 et 2003 :

- 46,3% des emménagés récents acquerraient un logement⁵⁵.
- 42,1% des acquéreurs avaient entre 25 et 39 ans⁵⁶.
- 40,6 % avaient entre 40 et 59 ans.



⁵⁴ Cf. Annexe 43- Les emménagés récents - source : Filocom 2003, d'après DGI

⁵⁵ Cf. Annexe 43- Les emménagés récents - source : Filocom 2003, d'après DGI

⁵⁶ Cf. Annexe 44 - Répartition du statut d'occupation des logements des emménagés récents en fonction de la classe d'âge de la personne de référence - Source Filocom 2003, d'après DGI

d. Les populations aux besoins spécifiques

⇒ Les étudiants

Le territoire de la CCBS est situé à proximité de trois pôles universitaires (Cergy-Pontoise, Nanterre, Versailles/Saint-Quentin) sur lesquels la demande en logements étudiants est importante.

L'offre d'hébergement étudiant développée sur le territoire de la Boucle est organisée autour de trois structures⁵⁷ :

- une résidence étudiante à Carrières-sur-Seine (150 places) connaissant un taux de rotation important
- deux foyers Sonacotra à Sartrouville au sein desquels des étudiants peuvent se loger.

Cette offre semble répondre aux besoins du territoire étant donné le nombre limité de demandes adressées à la résidence de Carrières-sur-Seine. La proximité des pôles universitaires et les prix à la location poussent, en effet, les étudiants à habiter dans le foyer parental.

⇒ Les personnes âgées

Un territoire doté en offre spécifique pour les personnes âgées
Le territoire de la Boucle est structuré par un ensemble d'établissements adaptés à l'accueil des personnes âgées (structures médicalisées, maisons de retraite...)⁵⁸. On recense ainsi 388 lits sur le territoire intercommunal.

- Des faiblesses des dispositifs à prendre en compte
 - ✓ Le maintien des personnes âgées sur le territoire nécessite des mesures adaptées envers:
 - les logements vétustes, notamment en centre ville;
 - le coût de l'offre dans les structures spécialisées (de 50 à 110€/jour), qui oblige les personnes à quitter le territoire (vers le Val d'Oise, l'Eure...);
 - les structures spécialisées parfois saturées (foyer de logement) ou manquantes (maison de retraite médicalisée);
 - l'offre publique de services de maintien à domicile est réparti de manière hétérogène sur le territoire de la Boucle, et ne couvre pas l'ensemble des besoins enregistrés sur le territoire communautaire
- Les besoins exprimés
 - ✓ Devant le vieillissement de la population, des attentes peuvent être formulées :
 - l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc social et privé
 - la mise en place et le renforcement des dispositifs d'aide au maintien à domicile
 - la construction de logements neufs adaptés

⁵⁷ Cf. Annexe 45 - Les logements étudiant sur le territoire de la CCBS - Source : Guide YFJ – Espacité

⁵⁸ Cf. Annexe 46 - Liste des établissements d'accueil pour les personnes âgées – Source : ORS, Guide des établissements pour personnes âgées,

- la possibilité de programmer des produits spécialisés et à faible loyer dans les projets en cours/à venir, notamment dans les maisons de retraite
- le développement des relations trans-générationnelles entre étudiants, jeunes et personnes âgées.

⇒ Les personnes handicapées

- Un niveau d'équipements spécialisé comparativement élevé...
 - ✓ Le territoire dispose d'un ensemble de structures (11 établissements⁵⁹) couvrant un champ large de handicaps, avec des possibilités d'accueil diversifiées. L'un des enjeux futurs de ces structures est leur adaptation aux comportements découlant du vieillissement des personnes.
- ...mais qui pourrait être encore davantage en adéquation avec les besoins des personnes handicapées
 - ✓ Des améliorations envers certains types de structure peuvent être réalisées afin que l'accompagnement proposé au sein du territoire soit mieux adapté aux besoins des publics handicapés. Ainsi un développement des structures suivantes devra être envisagé :
 - les foyers médicalisés capables d'accueillir des handicaps lourds
 - les foyers de vie capables d'accueillir les futures personnes handicapées vieillissantes (les structures actuelles du territoire étant à leur limite de capacité d'accueil)
 - les logements individuels adaptés
 - ✓ Ce développement devra prendre en compte :
 - les handicaps lourds
 - l'autonomie des personnes handicapées en développant leur installation dans des appartements individuels
 - l'adaptation des moyens existants au vieillissement des personnes handicapées.

⇒ Les personnes défavorisées

- Un taux d'équipement faible pour les personnes défavorisées
 - ✓ Le territoire de la Boucle présente une faible offre d'hébergement des personnes en grande difficulté puisqu'il ne propose que 26 places⁶⁰ sur tout le territoire et qu'il n'existe pas de Centre d'Hébergement d'Urgence ou de Réinsertion Sociale. De plus cette offre est peu diversifiée et ne permet pas notamment l'accueil des femmes en situation d'urgence.

⁵⁹ Cf. Annexe 47 – Liste des établissements d'accueil pour les personnes handicapées – Source : ORS, Guide des établissements et des services pour les enfants et adultes handicapés 2006

⁶⁰ Cf. Annexe 48 - Les places d'hébergement pour les personnes défavorisées – Source : ORS, Guide des lieux d'accueil pour les personnes en difficulté 2006/2007, PDALPD 2006

- ...générant des difficultés d'accès au logement
 - ✓ Cette carence de l'offre entraîne une sur-occupation des logements et favorise le développement d'un parc privé social de « fait » (développement d'un parc de logements atypiques : Caves, cabanons...).
- Des besoins tournés vers
 - ✓ Des structures d'accueil en faveur de certains publics, notamment les femmes avec enfants
 - ✓ Des places d'hébergement temporaires permettant de répondre aux situations d'urgence
 - ✓ L'hébergement à l'intention des jeunes entrant sur le marché du travail.

⇒ Les gens du voyage

Une offre identifiée pour l'accueil des gens du voyage

Le territoire de la Boucle, situé en dehors des zones de grand passage, n'a qu'un besoin limité de place de stationnement. Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage prévoit la réalisation de 34 places sur le territoire de la C.C.B.S. Ces dernières sont d'ores et déjà identifiées ou en cours de réalisation sur les communes de Chatou et de Montesson.

Les besoins en logement pour l'ensemble des publics spécifiques seront développés dans la phase 2 d'élaboration du P.L.H. lors de l'atelier « Publics spécifiques » , et permettront de dégager des enjeux prioritaires d'intervention.

4. Les besoins en nouveaux logements (point mort)

Ce paragraphe propose, sous forme d'un exercice théorique, un premier cadrage sur les besoins quantitatifs en nouveaux logements pour la période 2006-2015, à l'échelle du territoire de la CCBS. Cette orientation de principe devra être consolidée au cours des deux étapes suivantes de l'élaboration du P.L.H. : la phase d'orientations stratégiques ainsi que le programme d'actions.

Calculées sur la base des données INSEE/RGP 1990 et 1999 et FILOCOM 2005, deux projections sont proposées :

- Le « point mort » indiquant les besoins en nouveaux logements afin de maintenir le nombre actuel d'habitants (à l'échelle d'un territoire et pour une période définies) ;
- Deux scénarii de croissance démographique engendrant des besoins en nouveaux logements (à l'échelle du même territoire et pour la même période).

Peuvent être distingués quatre facteurs générant de besoins en nouveaux logements :

- Le desserrement des ménages : la réduction de la taille moyenne des ménages au cours de la période de prospection générant des besoins en nouveaux logements ;
- Le renouvellement du parc de logements existants : les pertes de logements liées à des opérations de démolition ou de restructuration ;
- La variation du taux de logements vacants et de résidences secondaires au cours de la période de prospection ;
- Les effets de la croissance démographique et de l'évolution de la taille moyenne des ménages sur les besoins en nouveaux logements pour la période de prospection.

Le détail des calculs présentés ci-dessous peut être consulté en annexes.

a. Les besoins pour maintenir le nombre d'habitants du territoire de la CCBS...⁶¹

- Besoins liés au desserrement des ménages :

Le calcul du point mort pour la période 2006-2015 (sur 10 ans) et à l'échelle du territoire de la CCBS s'appuie sur une estimation de la population des ménages en 2005 sous forme d'une multiplication du nombre de résidences principales (DGI 2005) par le nombre d'habitants par ménage (hypothèse de 2,36 habitants par ménage en 2005 en moyenne, par reconduction du phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages de -0.01 point par an observé pour la période 1990-1999). L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2015 (2,13 habitants par ménage en 2015, reconduction de l'évolution observée entre 1990 et 1999) génère des besoins en nouveaux logements :

- ✓ + 3 487 logements (= 70 718 résidences principales en 2015 contre 67 231 résidences principales en 2005) pour la période 2006-2015 ;
- ✓ + soit 349 logements par an.

⁶¹ Cf. Annexe 49 - Calcul du point mort actualisé pour la période 2006-2015 (sur 10 ans) – Source RGP 1990, 1999 et DGI 2005

- Besoins dus au renouvellement du parc de logements :

En ce qui concerne le renouvellement du parc de logements, nous observons, pour la période 1990-1999, que sur le territoire de la CCBS, le taux de renouvellement a été de 3,0% soit 2151 logements renouvelés pour la période :

- ✓ + 2 187 logements pour la période 2006-2015 ;
- ✓ + 219 logements par an.

- Besoins liés à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires :

Le taux de vacance et de logements secondaires sur le territoire de la CCBS retient l'hypothèse d'une légère diminution, d'ici à 2015, du taux de vacance à un niveau de 5,5 % sur l'ensemble des logements (FILOCOM 2005 : 5,6 %, soit 4 030 logements vacants). Cet objectif de remise sur le marché de logements vacants intervient ainsi, dans une logique de calcul du point mort, comme un facteur de diminution des besoins en nouveaux logements. Quant aux résidences secondaires, le calcul intègre l'hypothèse d'un maintien de leur proportion relative à un niveau de 1,5% sur l'ensemble du parc :

- ✓ - 88 logements (4 626 logements vacants et résidences secondaires en 2015, soit 7,0% de l'ensemble du parc) ;
- ✓ - 9 logements vacants par an.

Afin de maintenir son nombre d'habitants, la CCBS aura ainsi besoin de créer, pour la période 2006-2015, **5 586 nouveaux logements**, soit **559 logements par an**. Il convient de rappeler que ce volume de construction est supérieur au taux de construction moyen de la période 1990-2005 (construction de 549 logements commencés par an⁶²).

b. ...et accueillir de nouvelles populations

L'impact de la réalisation de l'échangeur A 14 sur la programmation logement a orienté le débat vers la formulation de deux scénarii de développement démographique (avec ou sans échangeur). Cependant les dernières modifications du S.D.R.I.F. ne font pas mention d'un tel projet.

- Scénario retenu: Croissance démographique basse liée à la capacité d'urbanisation "sans échangeur"

Dans le territoire de la CCBS, en considérant que l'échangeur de la Boucle n'est pas réalisé, un scénario de croissance démographique de 0,75 % est proposé pour la période 2006-2015 : **+ 47 logements par an**, ce qui correspond à environ 1 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2015.

Afin d'accompagner une croissance démographique de 5 %, la CCBS devra créer, entre 2006 et 2015, **6 056 nouveaux logements (= point mort + effet démographique), soit 606 logements par an**.

⁶² Cf. Annexe 38 - L'activité de construction en baisse – source Sitadel 2005

5. Les enjeux du secteur de l'Habitat

Le développement du secteur de l'habitat sur le territoire communautaire doit répondre à des enjeux importants, afin de proposer la population une offre de logements de qualité et adaptée à ses besoins.

- Favoriser l'utilisation des dispositifs encourageant une remise aux normes d'une part des logements privés en garantissant le maintien des populations y habitant (dispositifs départementaux, conventionnement des logements). L'ensemble de ces points seront détaillés dans l'atelier « Parc Privé »
- Profiter d'un développement de l'offre de logement (en construction neuve et en renouvellement urbain) pour pallier la carence de logements de petite et moyenne taille et, par conséquent favoriser des parcours résidentiels adaptés;
- Valoriser un patrimoine d'exception tout en évitant une sur-évaluation des biens de moyenne gamme qui pourrait avoir pour conséquence l'aggravation du déficit migratoire (fuite des jeunes, des jeunes familles, des personnes âgées modestes et des personnes défavorisées)
- Favoriser l'accueil des populations en début de parcours résidentiel (étudiant, jeunes ménages) qui ne trouvent pas une offre de logements adaptés à leurs besoins et capacités financières.
- Développer une politique de lutte contre le développement d'un habitat indigne et d'un « parc social de fait »
- Anticiper les besoins engendrés par le vieillissement de la population en proposant le développement d'une offre de logements adaptés.

L'ensemble de ces enjeux seront repris dans chacun des ateliers thématiques, au cours de la phase N° 2 d'élaboration du P.L.H.

Conclusion

Cette première phase de diagnostic a permis de dégager des risques et des enjeux de développement du secteur de l'habitat sur le territoire de la C.C.B.S, sur lesquels l'intercommunalité devra se positionner à la fois dans la deuxième phase de l'élaboration du P.L.H (ateliers d'approfondissements thématiques), et dans la troisième phase de mise en place du programme d'actions.

a. Les risques et opportunités de développement du secteur de l'habitat de la C.C.B.S.

Les risques identifiés concernant le secteur de l'habitat portent sur :

- **La dégradation du parc privé.** Paradoxalement, même si le territoire de la C.C.B.S. propose une offre de logements de grande qualité, on observe qu'une certaine frange du Parc Privé a tendance à se dégrader. Ceci s'explique à la fois par des caractéristiques architecturales particulières (un parc de logement ancien) qui entraîne des besoins lourds en réhabilitation, mais aussi par la présence de propriétaires (bailleurs ou occupants) aux revenus limités (parfois très limités) pour absorber le volume financier nécessaire à la réhabilitation de leurs biens immobiliers. Ainsi une certaine frange du secteur de l'habitat a tendance à se dégrader et à se transformer en « Parc Social de fait ».
- **Le risque d'aggravation du déficit migratoire.** On observe qu'une partie de la population a tendance à quitter le territoire communautaire pour trouver des solutions de logements plus adaptées à ses besoins sur d'autres territoires. C'est le cas des jeunes décohabitants, ou bien des jeunes ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés en termes de coûts et de taille (forte tension sur les logements de moyenne taille).
- **La mauvaise adaptabilité des logements à certains publics spécifiques.** Un certain nombre de personnes âgées ont des revenus limités, et par conséquent ne peuvent assurer l'investissement financier nécessaire à l'adaptabilité de leur logement. La stratégie de ces personnes âgées est multiple, elle consiste soit à se tourner vers des structures d'accueil spécialisées (qui sont insuffisantes et parfois trop onéreuses), soit à se tourner vers le logement social adapté (dont l'offre est insuffisante et le temps d'attente incompressible), soit à rester chez elles en acceptant des conditions de logement handicapantes.
- **La saturation des réseaux de transports.** Une étude destinée à élaborer le Plan Local de Déplacement permettra d'identifier les secteurs les plus exposés à la saturation des réseaux de transports routiers. Cependant on peut d'ores et déjà affirmer que même si l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones est conditionnée à la création d'un échangeur sur l'autoroute A 14, ce dernier ne résoudra pas les problèmes de circulation des réseaux viaires secondaires au sein du territoire de la Boucle de la Seine. Ainsi même si le territoire de la C.C.B.S offre des disponibilités foncières relativement importantes (inégalement réparties au sein du territoire communautaire), l'ouverture à l'urbanisation de ces disponibilités foncières sera conditionnée à la création de solutions de désengorgement des réseaux routiers du territoire*.

Pour autant le territoire de la C.C.B.S. offre certaines opportunités de développement qui permettront d'amoindrir ces risques et de proposer des réponses adaptées à l'ensemble des besoins en logements identifiés. Ces opportunités se concrétisent par :

- Des disponibilités foncières importantes permettant de réaliser les objectifs du point mort (maintien de la population), de corriger le retard de production de logements sociaux déclinés dans l'article 55 de la loi S.R.U (avec une volonté de diversité sociale sur le territoire), et de proposer une offre de logements adaptés aux besoins de la population (production de logements de taille moyenne et de logements adaptés aux handicaps). Néanmoins il faut rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de certaines de ces disponibilités foncières est conditionnée par l'amélioration des réseaux de transports.
- Un parc privé ancien dégradé ou en voie de dégradation. La C.C.B.S. peut saisir l'opportunité d'améliorer ce sous secteur de l'habitat, en ayant une politique d'envergure permettant de proposer une offre en logement adaptée à la fois en termes techniques (adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite) et en termes de coûts (conventionnement des logements), et ainsi saisir l'opportunité d'améliorer les conditions de logement des publics spécifiques cités précédemment. Par ailleurs à travers l'action sur le parc privé dégradé, la C.C.B.S. peut améliorer son retard de production de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi S.R.U.

b. Les ateliers d'approfondissement thématique

L'ensemble de ces risques et enjeux de développement seront repris dans chacun des 4 ateliers thématiques qui se tiendront entre avril et septembre 2007. Ces ateliers réunissent l'ensemble des acteurs de l'habitat agissant sur le territoire communautaire (élus, acteurs institutionnels, acteurs associatifs, représentants des services communaux).

Un compte rendu de l'ensemble de ces ateliers sera remis à la fin de la phase 2, permettant l'élaboration de fiches actions déclinées dans la phase 3 d'élaboration du P.L.H.

⇒ L'atelier « publics spécifiques »

Cet atelier a pour objectif d'identifier les difficultés des publics spécifiques en matière de logement à la fois quantitativement et qualitativement. Il réunira l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs concernés par cette problématique et se prononcera sur des orientations stratégiques permettant de répondre aux besoins de ces différents publics.

Ces publics spécifiques sont les suivants :

- les jeunes (étudiants ou décohabitants), ayant moins de 25 ans
- les personnes âgées : analyse des difficultés de logement des plus de 75 ans, analyse prospective des difficultés de logement des personnes de plus de 60 ans (anticiper l'impact du vieillissement)
- les personnes handicapées : analyse des conditions de logements des personnes à mobilité réduite (y compris les personnes âgées)
- les personnes défavorisées : analyse des conditions de logement des personnes cumulant des handicaps sociaux (faibles revenus, situations familiales en rupture ...).
- Les gens du voyage

⇒ L'atelier « Parc Privé »

Cet atelier a pour objectif de préciser quantitativement les besoins d'intervention sur le parc privé dégradé et sur la vacance. Par ailleurs il permettra à l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique de se positionner sur les dispositifs d'action sur l'habitat dégradé et la résorption de la vacance, et de débattre sur les éventuelles délégations de compétences à l'EPCI.

⇒ L'atelier « Foncier »

Après un travail de définition détaillée des disponibilités foncières mobilisables dans le cadre du P.L.H. auprès des services communaux et des élus de la C.C.B.S., cet atelier permettra de réunir l'ensemble des acteurs politiques et institutionnels sur les conditions d'urbanisation de ces disponibilités foncières (densité, formes urbaines, adéquation avec les documents locaux d'urbanisme, P.L.D, ...).

⇒ L'atelier « programmation de logements »

A la suite des conclusions des ateliers « foncier » et « Parc Privé », cet atelier permettra de préciser le volume de constructions de logements qu'il faudra engager sur la période du P.L.H., permettant la réalisation des objectifs du point mort et de la production de logements sociaux dans le cadre du Plan de Cohésion



Orientations stratégiques

Novembre 2007

Introduction

Cette seconde phase du PLH a pour objectif d'accompagner la CCBS dans la formulation de ses orientations stratégiques. Celles-ci ont été définies sur la base des conclusions issues du diagnostic, et suite à quatre ateliers rassemblant les élus et les différents acteurs de l'habitat du territoire.

⇒ La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partagée en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine s'appuie sur l'animation d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail commun.

Les ateliers organisés ont permis :

- d'asseoir les conclusions du diagnostic et de consolider la matrice des forces, faiblesses, opportunités et menaces ;
- d'évoquer les perspectives d'évolution du territoire et de consolider un scénario de développement pour le territoire ;
- de dégager collectivement les principaux enjeux et les principes d'intervention.

Les conclusions et orientations retenues au cours du débat partenarial en atelier alimentent la rédaction d'un document de cadrage pour les axes stratégiques du P.L.H.

Le présent document d'orientation constituera la base de travail pour la seconde série d'ateliers animée lors de la troisième phase d'élaboration du P.L.H. (définition du programme d'actions), permettant de :

- décliner les objectifs quantifiés par champ d'intervention et par secteur géographique ;
- préciser les outils et les modalités de faisabilité opérationnelle de leur mise en œuvre ;
- consolider le champ des compétences communautaires et le dispositif institutionnel du P.L.H. (activités d'observation et d'évaluation).

Le programme local de l'habitat doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants et jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...) ;
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du P.L.H..

⇒ Thèmes déclinés en axes d'intervention dans le cadre de la phase 2 du P.L.H.

Cette seconde phase s'est déclinée autour de 4 grands axes :

- **Les publics spécifiques** : préciser l'état des lieux des besoins des publics spécifiques et l'offre de logements existante correspondante afin de définir collectivement les axes d'intervention à retenir ;
- **Le parc privé** : faire un état des lieux des résidences appartenant au parc privé, identifier les segments du parc nécessitant une intervention, présenter les dispositifs d'amélioration du parc privé ;
- **Le foncier** : identifier les zones urbanisables dans les échéances du PLH 2010-2015, arrêter un scénario de densité en prenant en compte les contraintes urbaines et les besoins de constructions neuves (point mort et scénario de croissance de la population) ;
- **La programmation de logements locatifs sociaux** : sur la base du scénario de développement, programmer la part de logements sociaux dans les constructions neuves (en conformité avec le Plan de cohésion sociale), définir des orientations quant aux possibilités de création de logements sociaux par l'intermédiaire d'opérations d'acquisition-amélioration.

Ces différents axes ont donc fait l'objet de 4 ateliers dont la restitution est présentée ci- après.

I. Rappel des éléments clefs du diagnostic

1. Le scenario de croissance : une croissance mesurée

- **Le point mort** (nombre de logements à construire pour maintenir la population en place) :
 - ✓ Besoin de construire en moyenne 559 logements / an sur la période 2006 -2015
- **Scenario de croissance modérée** : croissance de la population modérée + 0,7% (+ 1200 habitants) pour la période 2006/2015
 - ✓ Point mort (559) + effet démographique (47) = 606 logts /an

2. Des infrastructures de transports qui conditionnent fortement le développement urbain

Actuellement en cours d'élaboration, le Plan Local de Déplacement (PLD) de la CCBS fait état de la saturation des infrastructures de transports (transports en commun, réseau routier) dans le territoire intercommunal.

Plusieurs causes d'encombrements des infrastructures de transports sont liées plus ou moins directement à la problématique de l'habitat :

- L'importance des déplacements pendulaires (Domicile-Travail / Travail - Domicile),
- Les projets de développement urbain et particulièrement ceux destinés à l'habitat.

Ne pouvant dissocier la problématique des transports de celle de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat prend acte de cette saturation pour proposer un développement démographique mesuré, n'aggravant pas la situation actuelle et proposant la densification des centres villes (proche des transports en commun) pour réduire l'effet d'engorgement des infrastructures de transports routiers.

3. Des besoins d'amélioration du parc privé

L'intervention dans le parc privé est apparue comme un élément prioritaire au sein du territoire intercommunal pour plusieurs raisons :

- **Les faibles disponibilités foncières** vierges mobilisables à court et moyen terme (échéance du PLH), ne permettent pas à l'ensemble des communes de se lancer dans un programme de construction neuve important (création net de logements). En effet la production de logements neufs est dépendante des capacités des communes à mener à bien des programmes de renouvellement urbain, aussi bien dans les centres villes que dans les quartiers périphériques.
- **Les besoins des ménages du parc privé** mettent en évidence la nécessité d'une intervention d'amélioration de ce segment de l'offre de logements. D'une part les prix élevés à la location et à l'achat conditionnent les parcours résidentiels des ménages vers une forme d'immobilisme ou de fuite vers d'autres territoires, d'autre part au sein du parc privé on recense un volume important de ménages éligibles au logement social. Enfin le faible volume de logements sociaux disponibles montre l'importance d'encourager la création de logements locatifs sociaux au sein du parc privé (conventionnement avec et sans travaux de l'Anah).
- **L'ancienneté du bâti** nécessite des besoins d'amélioration et de restructuration importante des logements du parc privé, soit pour améliorer les conditions de logements des ménages occupants, soit pour s'engager vers des programmes plus ambitieux de renouvellement urbain (démolition-construction).

II. Restitution des ateliers et axes d'intervention retenus

1. Atelier « Stratégie Foncière »

L'atelier « Stratégie foncière » s'est tenu le 11 septembre 2007⁶³

a. Les enjeux du référentiel foncier

- Identifier et permettre la mobilisation des disponibilités foncières à moyen terme à l'échéance du PLH (6 ans), avec un découpage en deux périodes : une période à court terme (3 premières années du PLH) qui prend en compte les projets en phase pré-opérationnelle; une période à moyen terme (3 dernières années du PLH) qui met en évidence les potentialités foncières vierges mobilisables et dévolues à l'habitat ;
- Programmer les potentialités de production de logements neufs à l'échéance du PLH, en prenant en compte les règlements d'urbanisme (POS et PLU des communes).

b. Les grandes orientations retenues

Afin de parvenir à mobiliser le foncier à vocation d'habitat pour assurer l'atteinte des objectifs de production de logements, la CCBS s'engage à réfléchir à la **définition d'une politique foncière** basée sur :

- une **connaissance** et un **suivi précis des disponibilités foncières** à vocation d'habitat,
- la mobilisation **d'outils de maîtrise foncière** adaptés,
- la détermination d'objectifs en matière de **densités et de formes urbaines**.

⇒ Les principes de densité retenus

Pour garantir la préservation des réserves foncières, répondre aux contraintes de déplacements et engager la CCBS vers un accroissement mesuré de son parc de logements, des principes de densités ont été arrêtés avec l'ensemble des partenaires de la CCBS :

- L'optimisation du foncier en centre ville et à proximité des transports en commun afin de réduire l'impact des transports automobiles sur les infrastructures routières. Cette problématique concerne essentiellement la programmation de logements situés en renouvellement urbain ;

⁶³ Suite aux changements des équipes municipales intervenus après les élections de mars 2008, les orientations stratégiques présentées dans ce document ont été actualisées en fonction des principes retenus par les nouvelles équipes au cours de la phase d'élaboration du programme d'actions.

- La possibilité de retenir des principes de densité plus faible sur les zones situées en frange urbaine, et ainsi préserver la possibilité de proposer une offre de grands logements correspondant aux besoins des jeunes familles, à la fois en accession (classique et/ou sécurisée) et en location (privée et / ou sociale).

2. Atelier « Amélioration du Parc Privé »

L'atelier Parc Privé s'est tenu le 10 juillet 2007⁶⁴

L'atelier Parc Privé poursuivait un double objectif :

- Présenter les données complémentaires au diagnostic permettant de qualifier le parc privé, montrer la limite de ces données et l'insuffisance d'indicateurs pour qualifier le parc privé
- Présenter les dispositifs mobilisables dans le cadre d'une action d'amélioration du parc privé

a. Etat des lieux issu du diagnostic

⇒ Un parc privé important

81% des ménages sont logés dans le Parc Privé (78% Yvelines, 74% en I.d.F.).

⇒ Occupé majoritairement par des propriétaires occupants (P.O) ...

61.6% des résidences principales de la C.C.B.S. (59.2% dans les Yvelines, 48% en I.d.F.) sont occupées par leur propriétaire.

19% des résidences principales de la C.C.B.S. (19% dans les Yvelines, 26% en I.d.F.) sont occupées par des locataires du parc privé.

⇒ Et composé majoritairement de logements collectifs

59.4% des résidences principales sont des logements collectifs (56.8% dans les Yvelines, 73.1% I.d.F.).

⇒ Typologie du Parc Privé

- Un parc privé ancien...
 - ✓ 41% des logements construits avant 1949 (29% dans les Yvelines; 42% en I.d.F.),
 - ✓ 21.6% des logements construits entre 1949 et 1967 (20% dans les Yvelines; 18% en I.d.F.),
- ...qui concentre le phénomène de vacance...
 - ✓ 82% des logements vacants appartiennent au parc privé (70.2% dans les Yvelines, 76.6% en I.d.F.),

⁶⁴Suite aux changements des équipes municipales intervenus après les élections de mars 2008, les orientations stratégiques présentées dans ce document ont été actualisées en fonction des principes retenus par les nouvelles équipes au cours de la phase d'élaboration du programme d'actions.

- ✓ 16% de ces logements vacants le sont depuis plus de 3 ans (25% dans les Yvelines, 22% en I.d.F.),
- Avec une part de logements sans confort plus importante chez les locataires du parc privé que chez les propriétaires occupants
 - ✓ 6.1% des logements locatifs privés ont au moins un élément de confort manquant,
 - ✓ 4.4 % des logements occupés par des propriétaires occupants ont au moins un élément de confort manquant.

⇒ Caractéristiques socio-démographiques des occupants du parc privé

- Les ménages résidents dans le parc privé ont des revenus limités :
 - ✓ 31.8% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds P.L.U.S. de logements sociaux (éligibles aux logements P.L.A.I.)
 - ✓ 33.8% des locataires du parc privé ont des revenus compris entre 60% et 100% du plafond de logements sociaux (éligibles au P.L.U.S.)
 - ✓ 42.1% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds de logements sociaux (éligibles au P.L.U.S.)
- Une sous occupation des logements relativement importante pour les grands logements :
 - ✓ 58% de sous occupation pour les T5 et 75% pour les T6
- Difficultés pour certains grands ménages d'accéder à un logement adapté :
 - ✓ Environ 40% des ménages de plus de 5 personnes habitent dans un logement non adapté à leur composition familiale
- Des emménagés récents (E.R.) qui se portent essentiellement vers l'accession à la propriété (46.3%), et qui ont des revenus relativement élevés

⇒ Adaptabilité des logements aux publics spécifiques

- Personnes âgées :
 - ✓ Une population vieillissante aux ressources parfois insuffisantes pour entretenir son logement,
 - ✓ Une offre de logements en structures spécialisées présente sur le territoire mais qui ne répond pas pleinement aux besoins,
 - ✓ Un certain volume de demande de personnes âgées vers le logement institutionnel.
- Personnes défavorisées :
 - ✓ Difficulté pour une frange de la population (situation de précarité, de rupture familiale, ...) d'accéder à un logement aux coûts maîtrisés.
- Etudiants et jeunes en insertion :
 - ✓ Une population jeune qui ne trouve pas d'offre de logement adapté en termes de coût, et qui se tourne vers d'autres territoires.

b. Les grandes orientations retenues

- **Résorber la vacance** des logements du parc privé. Cette vacance est due soit au mauvais état des logements qui les rend difficilement louables, soit à des propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas prendre de risque à les louer ;
- **Lutter contre l'insalubrité, les copropriétés dégradées et l'habitat atypique.** Faciliter la mise sur le marché d'un parc de logements de qualité, répondant aux besoins des locataires et propriétaires occupants et requalifier les quartiers anciens ou les copropriétés dégradées ;
- **Maîtriser les loyers et les charges** pour endiguer la fuite des ménages modestes vers des territoires où les loyers sont moins élevés ;
- Permettre **l'adaptabilité des logements au handicap et au vieillissement** afin de répondre aux besoins d'une population à mobilité réduite tout en permettant leur maintien à domicile ;
- **S'engager vers le développement durable** en incitant les propriétaires (et copropriétaires) à réaliser des travaux d'amélioration durables (chauffe eau solaire, panneaux solaires, récupération des eaux pluviales,...).
- **Se doter d'un dispositif de suivi efficace permettant d'agir et de réagir à la dégradation du parc privé** (cf. Annexe 10):
 - ✓ Mise en place d'un observatoire du logement (démarche partenariale de connaissance et de suivi de la vacance, de l'état du parc...). Le contenu et les modalités de mise en œuvre de l'observatoire seront définis lors de la phase 3 du PLH ;
 - ✓ Améliorer la mobilisation des subventions ANAH ;
 - ✓ Développer le parc institutionnel via des opérations d'Acquisitions – Amélioration menées par des bailleurs sociaux au sein du parc privé ;
 - ✓ Définir le portage intercommunal des actions visant l'amélioration du parc privé.

3. Atelier « Publics spécifiques »

L'atelier « Publics spécifiques » s'est tenu le 24 avril 2007⁶⁵.

a. Les éléments clés du diagnostic

La matrice des Menaces Opportunités Forces Faiblesses (M.O.F.F.), développée et validée par les communes lors du diagnostic, laisse apparaître un certain nombre d'enjeux importants relatifs au logement des publics spécifiques :

- Contenir le départ des publics les plus démunis qui ne trouvent pas d'offre de logements adaptée sur le territoire,
- Diversifier l'offre de logements adaptés, afin de répondre au mieux aux besoins de chacun,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- Eviter l'engorgement des structures d'hébergement d'urgence en encourageant l'accès des publics fragilisés au logement autonome,
- Eviter le développement d'un « parc social de fait » en répondant aux besoins en logements sociaux et en améliorant l'accessibilité à un parc privé de qualité (Atelier « Amélioration du Parc Privé »).

Pour chacun des différents publics spécifiques sont présentés un état des lieux de l'offre de logements et de places d'hébergement disponibles, une matrice MOFF (Menaces – Opportunités – Forces – Faiblesses) spécifique et les principes d'intervention retenus en atelier. Les données mobilisées lors de cet atelier feront l'objet d'un approfondissement dans la troisième phase d'élaboration du PLH.

⁶⁵ Suite aux changements des équipes municipales intervenus après les élections de mars 2008, les orientations stratégiques présentées dans ce document ont été actualisées en fonction des principes retenus par les nouvelles équipes au cours de la phase d'élaboration du programme d'actions.

b. Les personnes défavorisées

⇒ Etat des lieux de l'offre de logements adaptés aux personnes en difficulté

| Type de structure | Commune | Nom de l'établissement | Nombre de places | Publics | Tarifs | Evolutions à venir |
|-----------------------|---------------------------|--|---------------------------|--|--|---|
| FTM | Sartrouville | Foyer AFTAM | 128 | Hommes | 234 euros mensuel | Projet de démolition reconstruction, studios individuels, accueil de publics féminins |
| | | Foyer ADOMA résidence La Frette | 140 | Hommes | 254 euros mensuel | Projet de démolition reconstruction, studios individuels, accueil de publics féminins |
| | | Foyer ADOMA résidence Saint-Exupéry | 286 | Hommes | 254 euros mensuel | Projet de démolition reconstruction en 2010, studios individuels, accueil de publics féminins |
| Total CCBS | 554 | | | | | |
| Hébergement d'urgence | Chatou | Foyer Albert Viel | 18 dont 2 places niveau 2 | Hommes + 18 ans | Source ORS, Guide des lieux d'accueil pour personnes en difficulté 2006/2007 - PDALPD 2006- Espacité | |
| | Le Vésinet | CHU Maison des Aiguilleurs (CCAS du Vésinet) | 8 places | Hommes + 18 ans | | |
| Total CCBS | 28 | | | | | |
| Hôtels | Carrières sur Seine | Hôtel Paul Bert | Une douzaine | Familles, personnes en rupture de logement | | |
| Total CCBS | 12 | | | | | |
| Accueil de jour | Chatou | Foyer Albert Viel | Non renseigné | Non renseigné | | |
| Total CCBS | 594 | | | | | |
| | Total général CCBS | | 594 | | | |

⇒ Matrice MOFF

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Existence de centres d'hébergement d'urgence sur le territoire de la CCBS ✓ Un partenariat et une coopération intégrée entre les acteurs du logement et les acteurs sociaux ✓ Une préoccupation partagée par la plupart des services sociaux | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Une offre peu diversifiée pour l'accueil des populations défavorisées (accueil de la population masculine en situation d'urgence) ✓ Des difficultés de sortie des structures d'accueil pour les personnes en difficultés ✓ Une part de la population en attente d'une offre de logement adaptée (femmes seules en situation de rupture familiale, jeunes en insertion...) ✓ Une tension sur le parc social qui exclu d'autant plus les personnes en difficultés |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Des opportunités de développement d'une offre adaptée par des opérations de requalification du parc privé ✓ Saisir les nouveaux dispositifs d'aides aux personnes défavorisées (PDALPD) ✓ Prendre appui sur les projets portés par les acteurs locaux | <ul style="list-style-type: none"> ✓ La spécialisation du parc privé ancien en parc social voire très social de fait, par défaut ✓ Le report d'une frange de la population vers des situations de mal logement |
| Opportunités | Menaces |

⇒ Principes d'intervention retenus

- **Conforter l'offre de logements destinée aux publics en difficultés** (développement de centre d'hébergement d'urgence)
 - ✓ En accompagnant des projets de requalification de l'offre existante dans les foyers : Qualité des réhabilitations ; Projet social ; Sortie et lien avec le logement de droit commun ;
 - ✓ En favorisant le développement de produits à loyers très minorés, notamment dans le parc privé : utiliser des dispositifs facilitant la création d'une offre nouvelle : Bail à réhabilitation ; Logement d'insertion privé (LIP) ; Programmes d'intérêt général (PIG) ; l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) ; Aides du Conseil Général ; Aides du Conseil Régional ;
- **Favoriser la fluidité des parcours résidentiels** : le passage de l'hébergement d'urgence vers le logement social d'intégration (PLAI) ; via la mobilisation d'associations d'insertion spécialisées dans l'accompagnement social des publics spécifiques et la mobilisation des bailleurs sociaux pour le développement de leur parc de logements d'insertion ;
- **Diversifier le type de structures d'accueil** en hébergement d'urgence notamment pour les femmes seules avec enfants et sans domicile fixe ;
- Concilier **la construction d'une offre plus sociale** avec l'optimisation de l'équilibre financier des opérations, en prenant appui sur les nouvelles règles de financement du Conseil Régional d'Ile de France :
 - ✓ Programmes spécifiques destinés à l'accueil de ménages démunis : Résidences sociales ; Maisons relais ; Logements –foyers et autres produits assimilés ; Opérations à maîtrise d'ouvrage associative ;
 - ✓ Programmes mixtes comprenant une fraction de logements PLAI au sein de programmes de logements PLUS voire PLS ;
 - ✓ Mise en place d'une hôtellerie sociale de qualité (de type résidence sociale).

c. Les personnes âgées

⇒ Etat des lieux de l'offre de logements pour les personnes âgées

| Type de structure | Commune | Nom établissement | Capacité d'accueil | Dont places urgence | Dont Places Alzheimer | Places conventionnées | Tarif | Publics accueillis |
|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|--|-------------------------|--|
| Logement foyer | Carrières sur Seine | Résidences les Fermettes, AREFO | 72 | 72 | | Non | 603,64€ mensuel | Priorité aux habitants de la ville et à certaines caisses de retraites |
| | Chatou | Résidence les Grands Chênes, AREFO | 76 | | | Convention APL | 546€ mensuel | Priorité aux habitants de la ville et à certaines caisses de retraites |
| | | Résidences les Portiques, AREFO | 79 | | | Convention APL | 683,83€-815,19€ mensuel | Priorité aux habitants de la ville et à certaines caisses de retraites |
| | Houilles | Les Belles Vues | 79 | | 15 | Non | 403€ mensuel | |
| | Le Vesinet | Résidence Alphonse Pallu | 25 | | | Non | 350€- 490€ mensuel | |
| | | Résidence Sully | 51 | | | Convention APL | 500€-540€ mensuel | |
| | | Résidence Jean Laurent | 64 | | | Non | 350€-490€ mensuel | |
| | Montesson | Résidence Edouard Behuret | 75 | | | Allocation Logement Social (APL à venir) | 624,20€-636,21€ mensuel | Priorité aux habitants de la villes et à certaines caisses de retraite |
| | Sartrouville | Résidence Union CCAS | 80 | | | Convention APL | 423€ mensuel | Priorité habitants de la ville et à leur famille |
| Résidence de Benedetti | | 89 | | | Aide nominative | 800€-1100€ mensuel | | |
| Total CCBS | | | 690 | 72 | 15 | | | |
| Maison de retraite | Chatou | Vallet Jacqueline | NR | | | NR | NR | |
| | Croissy sur Seine | La Roseraie | 100 (+ 50 en juin 2007) | | | Non | 1595€-2828€ mensuel | |
| | Sartrouville | Mon Repos | 39 | | 5 | Non | 2281€-2795€ mensuel | |
| | | La Villa Berthe | 90 | | | 25 places conventionnées | 1993€-2912€ mensuel | |
| | | Les oiseaux | 120 | | | 120 | 1677€-2213€ mensuel | Priorité aux habitants de la ville et à certaines caisses de retraites |
| Total CCBS | | | 349 / 399 | 5 | | | | |
| Maison de retraite /EHPAD | Chatou | Résidence MAPI | 90 | | | 6 | 2099€-2433€ mensuel | |
| | | Résidences Marconi | 102 | | | Non | 2980€-4015€ mensuel | |
| | Houilles | Le parc du Donjon | 78 | | 15 | Non | 2129€-2494€ mensuel | |
| | Le Vesinet | Centre hospitalier | 60 | | | 60 | 1855€-2190€ mensuel | |
| | Sartrouville | Résidence Stéphanie | 93 | | | Allocation Logement Social | 1616€ mensuel | |
| Total CCBS | | | 423 | | | | | |
| | Total général CCBS | | 1512 | | 15 | | | |

Source : ORS , Guide des établissements pour personnes âgées 2005 - Espacité

⇒ Matrice MOFF

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ De nombreuses structures d'accueil pour les personnes âgées réparties dans le territoire intercommunal ✓ Volonté de participation et bonne réactivité des bailleurs sociaux à la demande d'adaptation de l'habitat | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Niveaux élevés des loyers dans l'offre spécialisée ✓ Des structures spécialisées parfois saturées ou manquantes ✓ Une offre publique de services de maintien à domicile hétérogène sur la CCBS ✓ Vétusté de certains logements dans le parc privé |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ La mobilisation des financements dédiés à l'amélioration du parc ancien (aides ANAH, CG, CNAV, caisses de retraites complémentaires...) ✓ Le développement d'opérations d'importances permettant l'intégration des personnes âgées dans des résidences de type logement-foyers | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Départ des populations concernées dû au coût élevé de l'offre ✓ Incapacité d'une partie de la population âgée d'entretenir leur logement (ressources faibles) ✓ Augmentation prévisible des besoins des personnes âgées (vieillessement de la population) |
| Opportunités | Menaces |

⇒ Les principes d'intervention retenus

- Favoriser les dispositifs de **maintien à domicile** pour prendre en compte la problématique du vieillissement par :
 - ✓ Le renforcement des interventions publiques :
 - Dans le cadre d'actions thématiques (OPAH, PIG, etc.)
 - Dans le cadre de la mobilisation des aides délivrées par le Conseil Régional et le Conseil Général
 - Dans le cadre des aides de droit commun (CNAV, caisses de retraites, etc.)
 - ✓ Le renforcement des actions d'information :
 - Evaluer l'opportunité de développer les actions d'information et de communication auprès des ménages âgés
 - Informer sur l'offre publique en matière de services de maintien à domicile et d'aides financières dédiées à l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement

- Développer une politique à destination des personnes âgées dans le parc social :
 - ✓ Encourager la mise en place d'une stratégie d'adaptation des logements en amont de l'expression des besoins dans le cadre des opérations de réhabilitation en cours / à venir (PRU)
 - ✓ Evaluer l'opportunité de prévoir un quota de logements adaptés dans la construction neuve (réflexion en cours au sein de la CCBS)
 - ✓ Etudier la possibilité de définir une politique d'attribution des logements sociaux dédiée par la mise en place d'une stratégie de priorisation
- Prévoir la programmation de produits spécialisés et à faible loyers dans les projets en cours et à venir (notamment des maisons de retraite médicalisées avec des lits conventionnés à l'aide sociale ou à l'APL) :
 - ✓ En prenant en compte les attentes des personnes âgées
 - Une localisation proche des services, des commerces de proximité et des transports en communs;
 - Un environnement calme;
 - Un logement assez spacieux afin d'y recevoir leurs proches
 - ✓ En facilitant l'accès des personnes âgées à l'offre spécialisée sur le territoire de la CCBS :
 - Projets en cours : évaluer l'opportunité de réorienter la programmation vers des produits spécifiques à loyers maîtrisés (type logements-foyers)
 - ✓ En prenant en compte la faiblesse des ressources de certaines personnes âgées
 - Une part significative des logements sans confort en propriété occupante : 61,2% du parc de logements sans confort est occupé par des propriétaires occupants et 38,8% est localisé dans le parc privé
 - Des personnes âgées contraintes de quitter le territoire pour se diriger vers des structures aux prix plus abordables dans les départements du Val d'Oise et de l'Eure : une offre privée au coût élevé (de 50 à 110 € par jour)

d. Les personnes handicapées

⇒ Etat des lieux de l'offre de logements pour les personnes handicapées

| Types de structure | Commune | Nom de l'établissement | Publics accueillis | Nombre de places |
|--|---------------------|---|---|------------------|
| IME (Institut médico-éducatif) | Carrières sur Seine | Institut de pédagogie curative- Assoc IPC | Déficiência intellectuelle | 96 |
| | | La Roseraie-Avenir APEI | Déficiência intellectuelle moyenne à importante, enfant de 6 à 20 ans | 40 |
| | Sartrouville | Le Chemin des Lauris-ARAAMIS | Déficiência intellectuelle | 65 |
| Total | | | | 201 |
| SAVS (Service d'accompagnement à la vie sociale) | Montesson | Fondation Leopold Bellan | Polyhandicap | 10 |
| Total | | | | 10 |
| Foyer de vie/occupationnel | Carrières sur Seine | Les Vignes Blanches-Avenir APEI | Déficiência intellectuelle | 12 |
| | Sartrouville | Charles Albert Houette | Déficiência intellectuelle | 49 |
| Total | | | | 61 |
| Foyer d'hébergement | Carrières sur Seine | Les Monts Carrés | Déficiência intellectuelle | 21 |
| | Houilles | Services d'appartements extérieur l'ENVOL-Avenir APEI | Déficiência intellectuelle | 10 |
| | Montesson | Leopold Bellan | Déficiência intellectuelle | 22 |
| | | Les Courlis-Avenir APEI | Déficiência intellectuelle | 40 |
| Total | | | | 93 |
| MAS (Maison d'accueil spécialisée) | Carrières sur Seine | La Roseraie-Avenir APEI | Polyhandicap | 10 |
| Total | | | | 10 |
| FAM (Foyer d'accueil médicalisé) | Carrières sur Seine | Le Moulin-APEI | Polyhandicap | 17 |
| Total | | | | 17 |
| | | | Total général CCBS | 392 |

Source : ORS, Guide des établissements et des services pour enfants et adultes handicapés 2006

⇒ Matrice MOFF

| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un niveau d'équipement spécialisé comparativement élevé sur le territoire intercommunal ✓ Une offre diversifiée permettant l'hébergement des personnes handicapées ✓ Une bonne information sur les possibilités d'hébergement sur le territoire | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Des foyers de vie tout juste capable de répondre aux besoins d'accueil actuels ✓ Une difficulté de placement des personnes handicapées dans des logements autonomes ✓ Une absence de foyers médicalisés permettant l'accueil des handicaps lourds |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Développer l'offre à destination des personnes handicapées dans les futurs projets ✓ Mobiliser les aides permettant l'adaptation des logements aux handicaps ✓ Prise en compte de la loi handicap | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Une difficulté d'accompagnement du vieillissement des personnes handicapées |
| Opportunités | Menaces |

⇒ Les principes d'intervention retenus

- **Adapter les logements** dans les différents secteurs de l'offre (parc social, privé existant et constructions neuves) afin d'anticiper l'application de la loi handicap (Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005)
- **Etudier l'opportunité de développer des structures d'hébergement** pour répondre aux besoins des personnes handicapées.

e. Les étudiants et jeunes en insertion

⇒ Etat des lieux de l'offre de logements pour les étudiants et jeunes en insertion

| Type de structure | Communes | Nom de l'établissement | publics accueillis | Tarifs | Places | Dont occupées par des étudiants |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Résidences pour étudiants | Carrières sur Seine | Résidence les Ecrivains | Non spécifié | 350€ / 450€ mensuel | 150 | 150 |
| | Houilles | Résidence Gay Lussac | Non spécifié | 371€-444€ mensuel | 84 | 84 |
| Total CCBS | | | | | 234 | 234 |
| Foyers ADOMA | Sartrouville | Résidence Saint Exupéry | Garçon | 254,00 € | 286 | 4 |
| | | Résidence La Frette | Garçon | 254,00 € | 140 | 8 |
| Total CCBS | | | | | 426 | 12 |
| | | | | | Total général CCBS | 246 |

Source : Guide YFJ - Espacité

⇒ Matrice MOFF

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Une offre dédiée au logement des jeunes et étudiants existante ✓ Une partie du territoire bien desservie en transports en commun | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un renforcement des difficultés d'accompagnement des jeunes et des populations modestes liés aux orientations du marché ✓ Une offre qui ne joue pas pleinement son rôle |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ La proximité des pôles universitaires ✓ Une stabilisation de la population étudiante dans le territoire par le développement de produits à prix compétitifs, localisés à proximité des transports ✓ Le développement de produits innovants visant la mixité inter-générationnelle ✓ Le Plan Départemental pour le Logement des Jeunes des Yvelines | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un possible départ des jeunes faute d'une offre adéquate |
| Opportunités | Menaces |

⇒ Les principes d'intervention retenus

- **Préciser les besoins en logement et en hébergement** des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle
- **Développer une offre en logements de qualité à loyers maîtrisés** (type résidence CROUS, ou résidences sociales), en s'interrogeant sur la pertinence de la localisation (accessibilité aux transports en commun),
- **Adapter l'offre de logements** étudiants dans le parc privé.

4. Atelier « Programmation de logements »

L'atelier programmation de logements s'est tenu le 11 octobre 2007⁶⁶

Sur la base du référentiel foncier élaboré par Espacité, une première programmation de logements a été retenue pour les deux périodes structurant le PLH (2010-2012, 2013-2015).

Cette programmation doit être confortée en phase 3 d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, elle permettra aux 7 communes de la CCBS de définir le volume de logements à produire, la nature de ces logements (logements sociaux, logements locatifs libres, logements en accession,..), les typologies de logements nécessaires au maintien de la population et à sa croissance.

a. Etat des lieux et enjeux d'intervention

- Un besoin de développement du parc de logements
 - ✓ Point Mort Espacité: **3 354 logements** (559 logts/an)
 - ✓ Développement démographique de + 0,7% sur la période : **280 logements** (47 logts /an)
- L'article 55 de la loi S.R.U. :
 - ✓ Les besoins théoriques de rattrapage SRU à l'échelle de la CCBS: **170 logements sociaux à produire par an** au minimum
 - ✓ **5 communes en situation de rattrapage** (Croissy sur seine, Chatou, Houilles, Le Vésinet, Montesson)
 - ✓ 2 communes ayant un taux de logement social supérieur à 20 % (Sartrouville et Carrières-sur-Seine).
- Des besoins en petits logements (pour les jeunes et les personnes âgées) et de grands logements à prix maîtrisés pour permettre aux jeunes familles de rester dans le territoire :
 - ✓ Distorsion entre la taille des ménages et celle des logements (sous-occupation des logements),
 - ✓ Fuite des petits ménages (décohabitation),
 - ✓ Demande latente de logements H.L.M. parmi les locataires du parc privé (qui remplit une fonction d'accueil social et très social),
 - ✓ Difficulté des jeunes ménages à accéder à la propriété au vue des prix élevés du marché de l'accession,
 - ✓ Des prix élevés par rapport aux ressources des ménages,
- La problématique des publics spécifiques :
 - ✓ Augmentation de la population âgée,
 - ✓ Une demande en structures spécialisées pour les personnes âgées (foyer logements, Maisons de retraite) et défavorisées (résidences sociales, hébergement temporaire),
 - ✓ Une inadaptation des logements au vieillissement et au handicap.

⁶⁶Suite aux changements des équipes municipales intervenus après les élections de mars 2008, les orientations stratégiques présentées dans ce document ont été actualisées en fonction des principes retenus par les nouvelles équipes au cours de la phase d'élaboration du programme d'actions.

- Une volonté de développement des bailleurs sur le territoire (avec des besoins de reconstitution de l'offre du projet ANRU de Sartrouville),

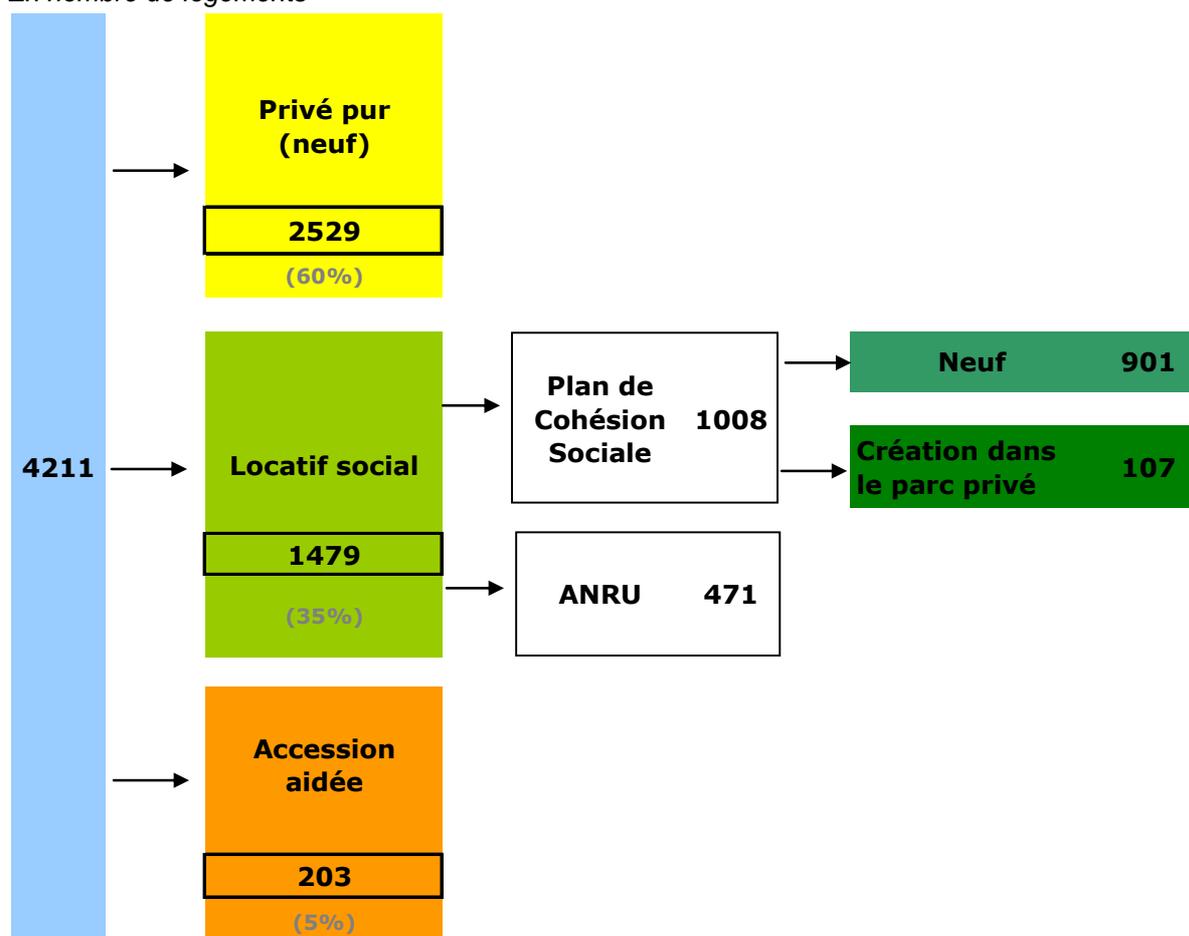
b. Les orientations arrêtées en phase 2 en matière de programmation de logements

⇒ Les principes d'intervention retenus

- Une production de logements **supérieure au point mort** et permettant un développement démographique modéré (0,7% sur la période 2010-2015)
- **35%** de la production de logements dévolue au **logement social** (à moduler selon les communes), sur l'ensemble de la période du PLH,
- Une programmation en adéquation avec les CDOR et le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson (SDBM).

⇒ La programmation détaillée de l'offre de logements pour les six années du PLH (2010 - 2015)

En nombre de logements



Afin d'affiner la définition des besoins en logements, la programmation est déclinée par **segment de l'offre**.

⇒ La production de logements locatifs aidés

- **Garantir un équilibre de mixité sociale** : mixer au sein des programmes de construction de l'accession privée et du logement locatif social et mixer les différents types de financements (PLAI - PLUS - PLS) au sein d'un même programme de construction de logements locatifs sociaux,
- **Répondre aux obligations légales** (Art. 55 de la loi SRU / loi Engagement National pour le Logement / loi pour le Droit au Logement Opposable / Plan de Cohésion Sociale).
- **Renforcer la part de logements sociaux dans l'ensemble du territoire à travers** :
 - ✓ **Une part de logement social d'environ 35 %** dans la programmation totale de logements à l'échelle intercommunale (moyenne à moduler selon les communes),
 - ✓ **La transformation du parc existant** (via des opérations d'Acquisition-Amélioration, des conventionnements ANAH, etc.)

⇒ La production de logements neufs en accession sociale à la propriété

- **Encourager une part de 5%** de la programmation totale de logements en accession aidée (à moduler selon les communes) afin de diversifier l'offre de logements à destination des ménages aux ressources intermédiaires.

⇒ L'intervention sur le parc privé existant

- **Mener une étude pré-opérationnelle** dans le parc privé et envisager la mise en place d'un **dispositif d'intervention adapté** pour lutter contre les des fonctionnements identifiés (vacance, insalubrité, précarité énergétique, besoins d'adaptation des logements au handicap, etc.)
- **Mobiliser le parc privé pour développer l'offre sociale** à travers le conventionnement des logements avec l'ANAH et les opérations d'acquisition-amélioration menées par des bailleurs sociaux.

Présentation de la phase 3

Les orientations validées en phase 2 seront déclinées et précisées lors de la phase d'élaboration du programme d'action.

La phase 3 d'élaboration du Programme Local de l'Habitat s'attache à définir des objectifs quantifiés par champ d'intervention et par secteur géographique ainsi que les outils de mise en œuvre de la stratégie communautaire retenue.

Le programme d'actions correspond à l'aboutissement de la démarche d'élaboration du P.L.H.. Il résulte d'un travail partenarial avec les acteurs locaux nécessaire pour approfondir, prioriser et décliner en fiches actions les orientations stratégiques définies lors de la deuxième phase.

Le programme d'actions décline **les interventions** à mener pour les six années à venir en précisant :

- le pilote de l'action et les partenaires associés à sa mise en œuvre,
- les moyens humains à mobiliser pour chaque action,
- les modalités de mise en œuvre,
- les modalités de financement et les engagements des partenaires financiers,
- le calendrier d'intervention,
- les indicateurs à suivre dans le cadre de l'observation et du suivi du P.L.H..

Huit thématiques seront approfondies au cours de la phase 3 :

- La programmation de logements
- L'action foncière
- L'amélioration du parc privé
- La qualité de l'habitat
- Le logement des publics spécifiques
- La mise en place de l'observatoire de l'habitat et l'évaluation du P.L.H.
- Le dispositif de pilotage du P.L.H..



Programme d'actions

Février 2010

Introduction

Le programme d'actions du programme local de l'habitat

Le présent programme d'actions correspond à l'aboutissement de la démarche d'élaboration du programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine. Il résulte d'un **travail partenarial** avec les acteurs locaux du logement qui a permis d'approfondir, de prioriser et de décliner en fiches-action les orientations stratégiques définies lors de la deuxième phase.

Le programme d'actions présente donc :

- les objectifs opérationnels du programme local de l'habitat formulés dans le document d'orientation, quantifiés par champs d'intervention et par communes,
- les interventions envisagées pour atteindre ces objectifs en précisant leurs modalités de faisabilité et de mise en œuvre,
- les dispositifs à mettre en place pour consolider les compétences communautaires et assurer le suivi et l'évaluation du PLH.

La Communauté de Communes de la Boucle de la Seine et ses partenaires s'engagent plus particulièrement sur les points faisant l'objet de **fiches actions thématiques** :

- Fiche action N°1 : *Programmation de logements,*
- Fiche action N°2 : *Action foncière,*
- Fiche action N°3 : *Amélioration du parc privé,*
- Fiche action N°4 : *Qualité de l'habitat,*
- Fiche action N°5 : *Le logement des publics spécifiques,*
- Fiche action N°6 : *Observatoire du PLH,*
- Fiche action N°7 : *Suivi et évaluation du PLH.*

Il est rappelé que le programme local de l'habitat doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
 - **Requalifier les parcs de logements** et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnel et privé,
 - **Répondre aux besoins spécifiques** en logement et en hébergement (les personnes défavorisées, les étudiants, les personnes âgées ou handicapées, les gens du voyage,...),
- Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine.

Fiche action N°1 : Programmation de logements

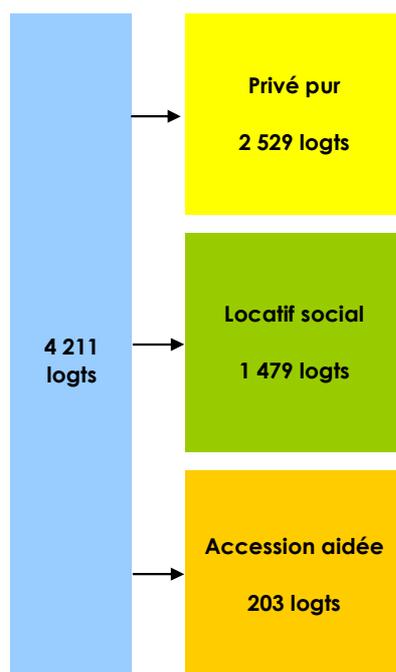
Enjeux

- **Développer les segments manquants de l'offre et anticiper les besoins émergents des habitants,**
- **Proposer des produits adaptés aux profils et aux attentes des demandeurs pour fluidifier les parcours résidentiels,**
- **Garantir un équilibre de mixité sociale en renforçant la part de logements locatifs sociaux dans le territoire et en développant des produits en accession sociale à la propriété.**

Introduction

Afin d'établir la programmation de logements pour la période 2010-2015, les élus de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine se sont positionnés lors de la deuxième phase d'élaboration du PLH en faveur du scénario de croissance suivant : un accroissement de 0,7 % de la population pour la période 2006 à 2015, ce qui correspond à un objectif de population supplémentaire de 1 180 habitants en 2015.

Afin de répondre aux besoins en logements de la population en place, aux besoins correspondant à l'accueil de nouveaux habitants et aux besoins en logements correspondant au renouvellement du parc (notamment du parc social dans le cadre de l'ANRU), le programme local de l'habitat prévoit la production d'au minimum 4211 logements à échéance du PLH.



Cet objectif de programmation intègre les **471 logements locatifs sociaux produits** correspondant à la reconstitution de l'offre relative au programme de rénovation urbaine de Sartrouville dans le territoire de la Boucle de la Seine.

AXE N°1 : Produire 4 211 logements à échéance du PLH

Enjeux

- Permettre la programmation de logements nécessaires pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la Boucle de la Seine,
- Combler les segments manquants de l'offre et anticiper les besoins émergents des habitants,
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en diversifiant l'offre de logement.

| | |
|--|--|
| Objectifs | - Produire 4 211 logements à échéance du PLH. |
| Programmation de logements à l'échelle de la CCBS | <p style="text-align: center;">Programmation détaillée de l'offre de logements sur la période 2010-2015</p> <p style="text-align: center;">La programmation détaillée de la production de 4211 logements au total se décline comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 529 logements privés neufs, - 1 479 logements locatifs sociaux, dont 471 en reconstitution de l'offre relative au programme de rénovation urbaine de Sartrouville. - 203 logements en accession aidée à la propriété. |

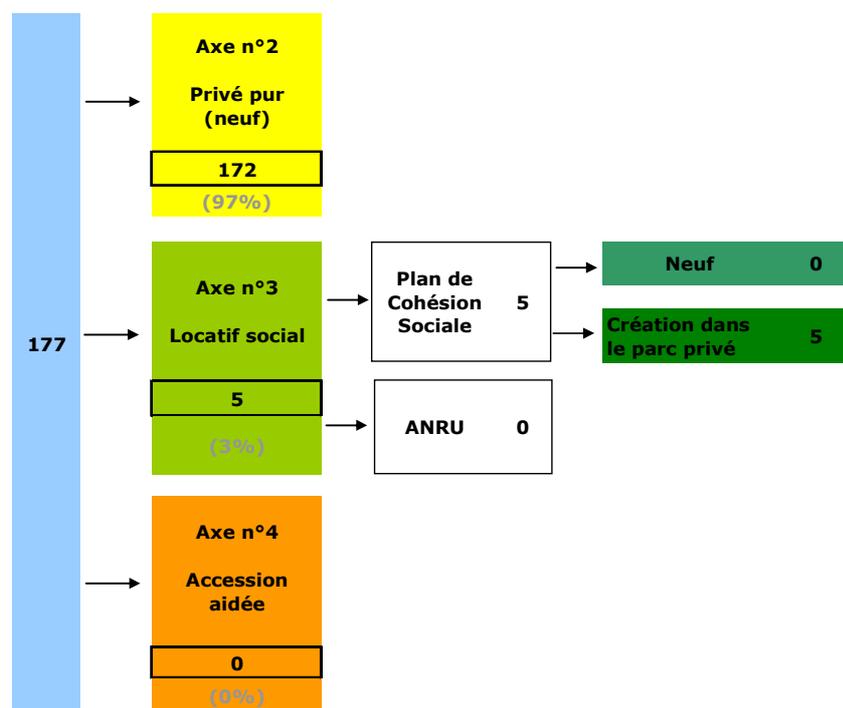
Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Carrières-sur-Seine

Traversée uniquement par des axes de desserte locale, Carrières-sur-Seine est relativement isolée des autres communes de la Boucle de la Seine ainsi que du reste de l'agglomération parisienne.

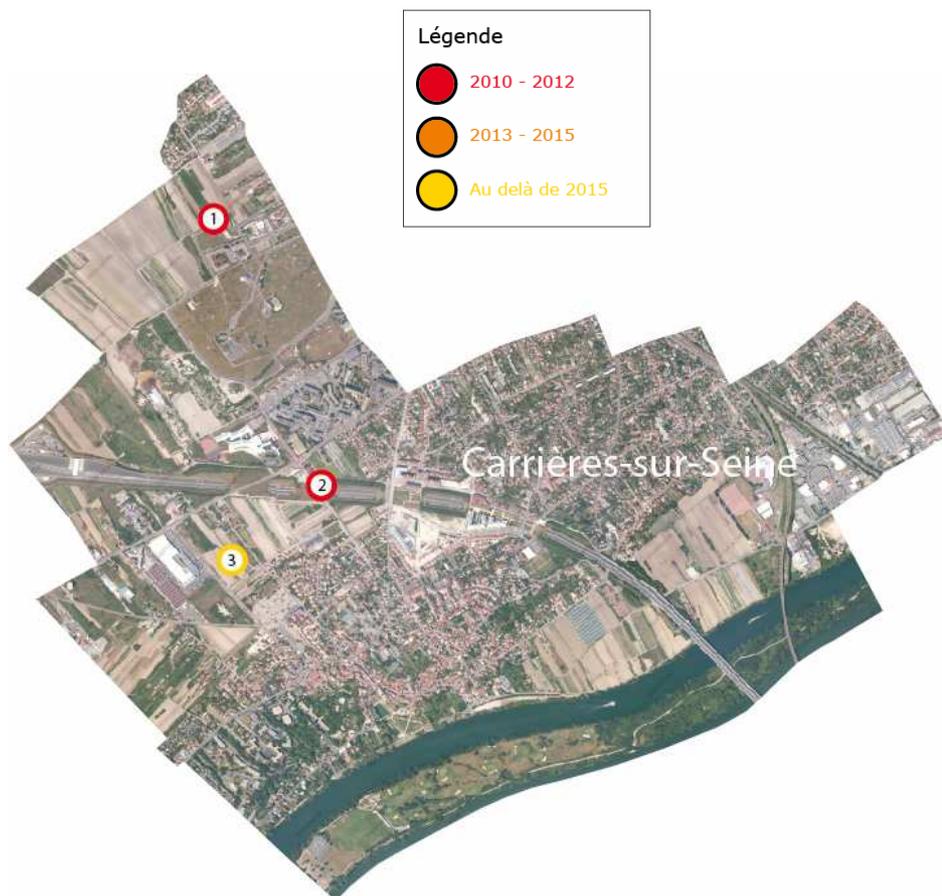
Après avoir connu un rythme de construction important au cours de la période 1990-2005 (123 logements par an), la commune souhaite désormais ralentir le rythme de production afin de maîtriser son développement. Une étude urbaine a été lancée pour définir les conditions futures d'urbanisation et de développement de la commune.

- Programmation détaillée de l'offre de logements (2010-2015)



- **177 logements sont programmés sur 6 ans**, dont 172 logements neufs et 5 logements sociaux produits dans le parc existant.

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----------|--|-------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Secteur du Printemps | 5,00 | 80 logements privés | 2013 |
| 2 | Quartier des Vignes Blanches | 11,04 | | |
| / | Diffus - logements privés neufs | / | 92 logements privés | 2010-2015 |
| | Diffus - conventionnement social ou très social de logements existants | / | 5 logts sociaux PCS | 2010-2015 |
| 3 | ZAC A 14 2ème tranche | 20,40 | Mixité habitat et équipements publics | > 2015 |

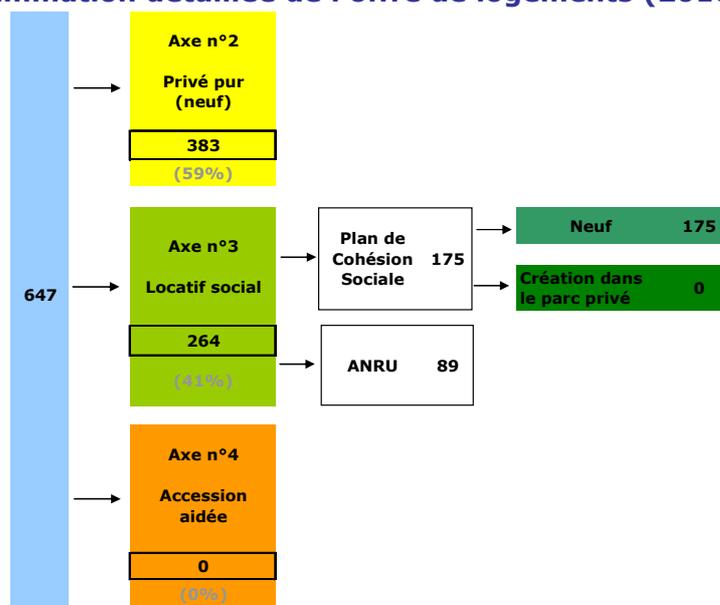
Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Chatou

Chatou bénéficie d'une bonne accessibilité notamment due à la présence d'une gare RER. L'ensemble du territoire communal est urbanisé et présente une grande diversité de typologies bâties.

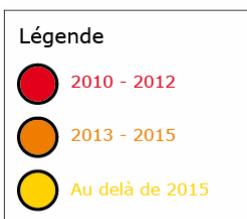
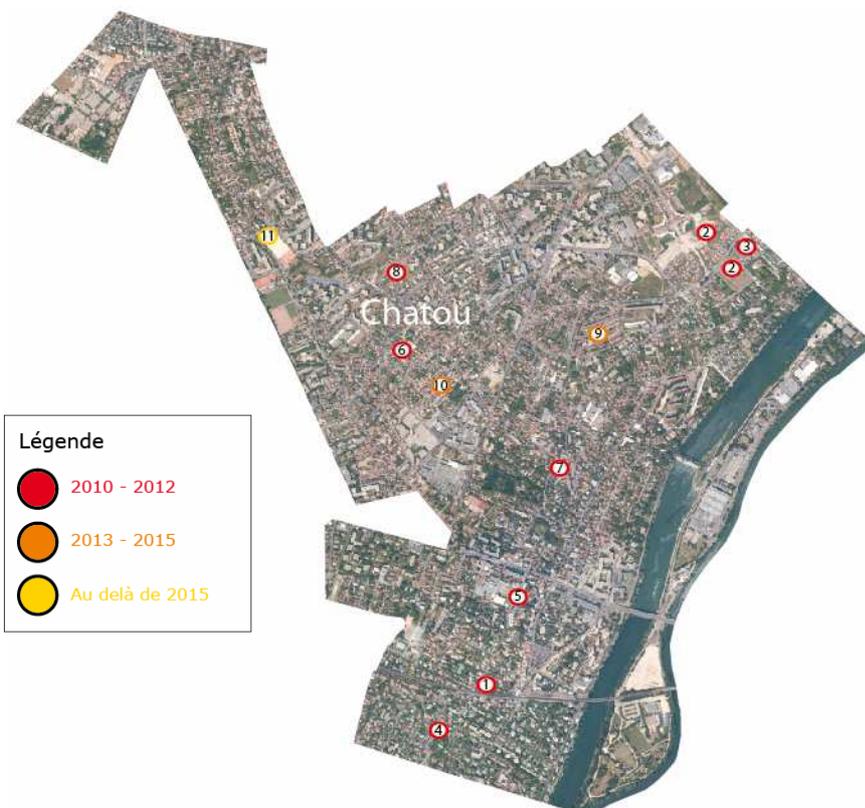
La commune désire accroître son parc de logements en développant une offre diversifiée et en veillant à renforcer la mixité sociale de l'habitat.

- Programmation détaillée de l'offre de logements (2010-2015)



- **647 logements sont programmés sur la durée du PLH** (soit environ 15% de la programmation intercommunale). La totalité de ces logements est programmée en construction neuve, dont **89** dans le cadre de la reconstitution de l'offre sociale démolie à Sartrouville.
- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Chatou s'est engagée à produire **41%** de logements locatifs sociaux, soit **264 logements** à échéance du PLH.

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----|--------------------------------|-----|---|-----------|
| 1 | Place M. Berteaux | 0,1 | 40 logts sociaux PCS | 2010 |
| 2 | ZAC Chatou-Plateau | 5 | 35 logts privés | 2010 |
| 3 | Route de Carrières | 0,3 | 21 logts sociaux PCS 14 logts privés | 2010 |
| 4 | Rue Guynemer | 0,3 | 24 logts sociaux ANRU | 2010 |
| 5 | 3 rue des Ecoles | 0,3 | 13 logts sociaux PCS 52 logts privés | 2010 |
| 6 | Rue des Cormiers | 0,5 | 18 logts privés | 2010 |
| 7 | 25 rue Gal Lelcerc | 0,1 | 4 logts sociaux PCS 19 logts privés | 2010 |
| 8 | Foyer Albert Viel | 0,1 | 14 logts sociaux PCS | 2012 |
| 9 | Cité des Marolles | 3,0 | Démolition 100 logts + 65 logts sociaux ANRU + 91 logts sociaux PCS | 2013 |
| 10 | Squarre Debussy | 0,3 | 25 logts sociaux PCS | 2015 |
| / | CDOR diffus Etat | / | 15 logts sociaux PCS | 2010-2013 |
| | CDOR diffus collectif | / | 52 logts sociaux PCS 144 logts privés | 2010-2013 |
| | CDOR diffus individuel | / | 101 logements privés | 2010-2013 |
| 11 | Secteur du Délaissé des Landes | 0,6 | Programmation à l'étude (environ 35 logts sociaux) | > 2015 |

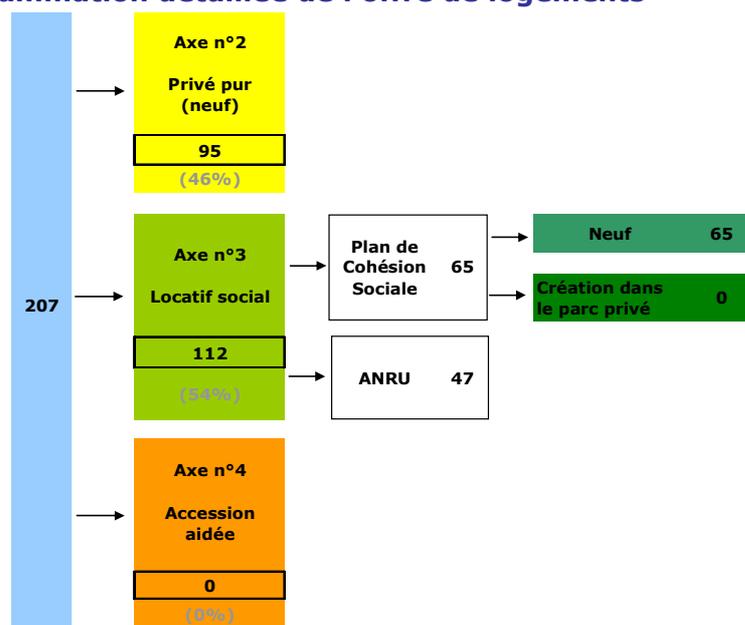
Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Croissy-sur-Seine

Le territoire de la commune de Croissy-sur-Seine est largement urbanisé. Elle est desservie indirectement par la ligne A du RER, au niveau de la station « Chatou-Croissy » située sur le territoire de la première.

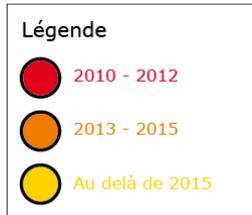
Depuis 1990, la commune présente un rythme de production annuel moyen de 57 logements neufs, ce qui constitue un rythme relativement faible au regard des autres communes de la CCBS.

- Programmation détaillée de l'offre de logements



- **207 logements sont programmés sur 6 ans** (soit 15% de la programmation intercommunale). La totalité de ces logements est programmée en construction neuve, dont **47** dans le cadre du programme ANRU de Sartrouville.
- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Croissy-sur-Seine s'engage à produire à minima l'objectif de rattrapage assigné par les services de l'Etat, soit **102 logements sociaux** sur la période du PLH. Cependant, la commune poursuit un objectif de production sociale légèrement supérieur correspondant à 112 logements sociaux au cours de la période 2010-2015 (soit 54 % de la programmation totale de la commune) .

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



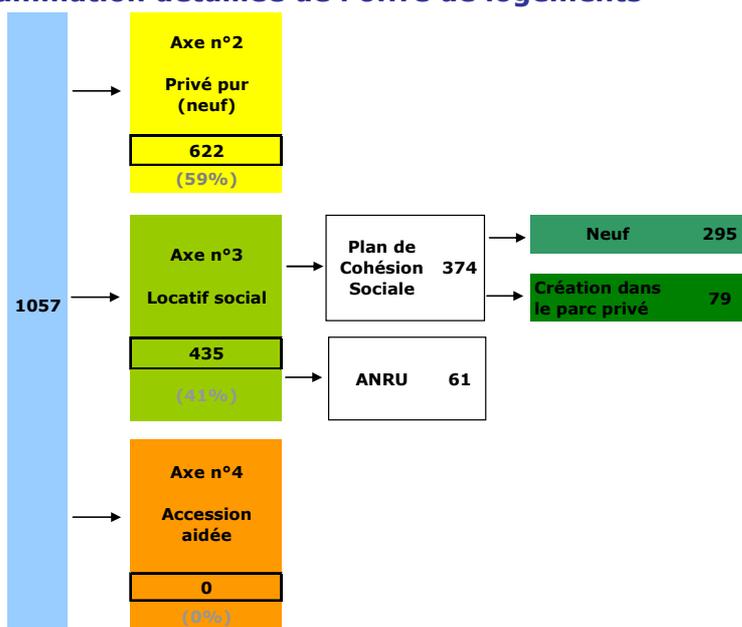
| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|--|-------------------------------|-----|--|-----------|
| 1 | Rue des Ponts | 0,1 | 20 logts sociaux PCS | 2011 |
| 2 | Rue de La Procession (1ère T) | 0,5 | 20 logts sociaux ANRU | 2012 |
| 3 | Bd. Hostachy | 0,2 | 18 logts sociaux ANRU 27 logements privés | 2012 |
| 4 | 18-20 Bd. Hostachy | 0,2 | 10 logts sociaux PCS 15 logements privés | 2013 |
| 5 | Rue de La Procession (2ème T) | 0,2 | 9 logts sociaux ANRU | 2013 |
| / | Diffus CDOR | / | 35 logts sociaux PCS 53 logts privés | 2010-2013 |
| 6 | Av. Gal De Gaulle | 0,1 | | > 2015 |
| 7 | ZAC multi-sites Rue de Seine | 0,2 | | > 2015 |
| 8 | Milvoy - Av. Carnot | 0,1 | | > 2015 |
| 9 | APEI | 0,5 | | > 2015 |
| 10 | EHPAD Chemin de Ronde | 0,7 | | > 2015 |

Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Houilles

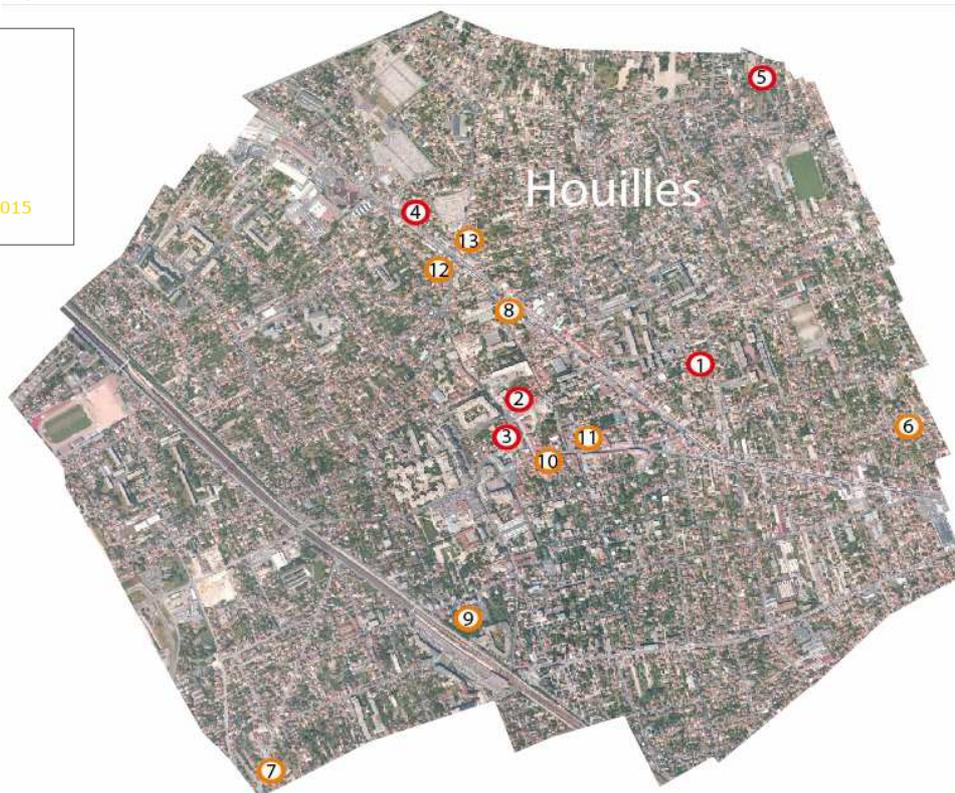
Bénéficiant d'une bonne accessibilité, Houilles est une commune résidentielle : 80% des actifs travaillent en dehors de la commune. Le territoire communal est entièrement urbanisé et partage un tissu urbain continu avec Carrières-sur-Seine. La création dans les années 1990 de deux ZAC a permis la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine visant à requalifier des espaces bâtis dégradés et des friches non bâties.

- Programmation détaillée de l'offre de logements



- **1 057 logements sont programmés sur 6 ans** (soit 25% de la programmation intercommunale), dont 978 logements neufs et 79 logements créés dans le parc privé existant.
- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Houilles s'engage à produire à minima les **312 logements sociaux** (dont 61 logements dans le cadre du programme ANRU de Sartrouville) correspondants à l'objectif de rattrapage assigné par les services de l'Etat. Dans la mesure du possible, la commune entend poursuivre un objectif plus ambitieux, de l'ordre de **435 logements sociaux**, soit environ 40 % de la programmation communale.

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



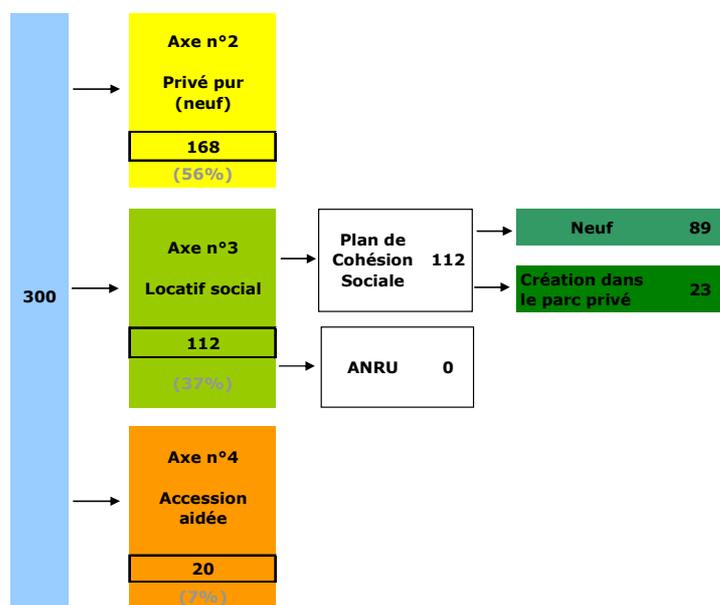
| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----|-------------------------------|-----|--|-----------|
| 1 | rue Daumesnil | 0,1 | 12 logts sociaux ANRU | 2010 |
| 2 | ZAC de l'Eglise | 0,2 | 38 logts sociaux PCS | 2011-2012 |
| 3 | ZAC de l'Eglise | 0,1 | 22 logts sociaux PCS | 2011-2012 |
| 4 | 120-122 Bd H. Barbusse | 0,2 | 25 logts sociaux ANRU | 2010 |
| 5 | 56 rue Ambroise Croizat | 0,2 | 79 logements existants conventionnés | 2010 |
| 6 | 40-44 Rue Vauqelin | 0,3 | 25 logts sociaux PCS | 2014 |
| 7 | Rue du Réveil Matin | 0,2 | 23 logts sociaux PCS | 2014 |
| 8 | 73 Bd H. Barbusse | 0,2 | 24 logts sociaux ANRU | 2015 |
| 9 | ZAC de la Gare | 1,8 | 40 logts sociaux PCS 95 logements privés | 2015 |
| 10 | ZAC de l'Eglise | 0,7 | 286 logements privés | 2015 |
| 11 | ZAC de l'Eglise | 0,1 | 53 logts sociaux PCS | 2014-2015 |
| 12 | Rue C. Bernard / C. Pelletan | 0,2 | 13 logts sociaux PCS | 2015 |
| 13 | 4 rue des M. de la Resistance | 0,1 | 15 logts sociaux PCS | 2015 |
| / | Diffus CDOR | / | 66 logts sociaux PCS 241 logements privés | 2010-2013 |

Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Montesson

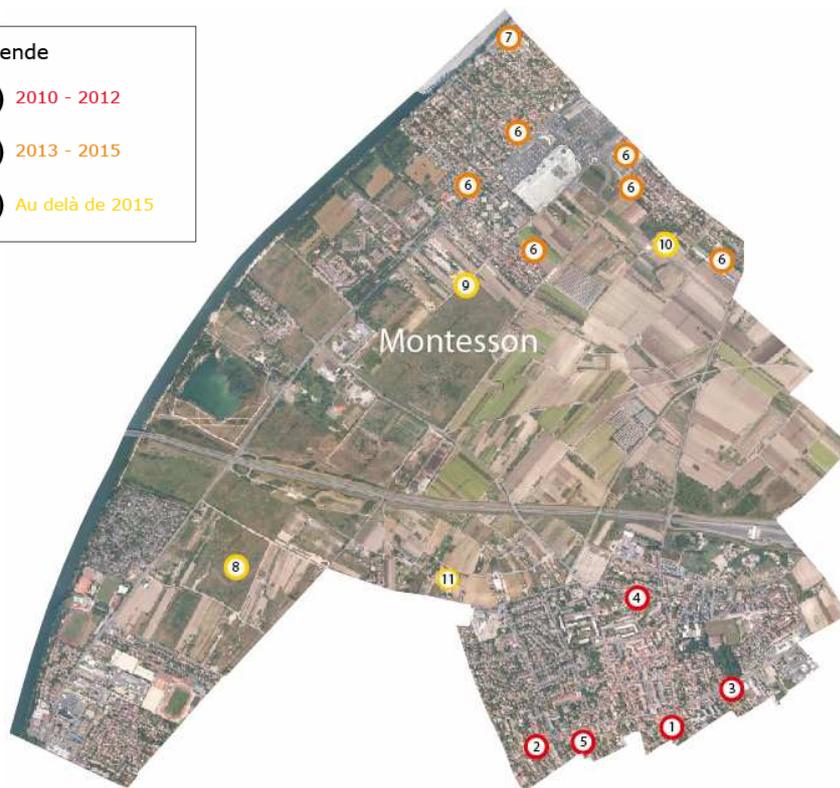
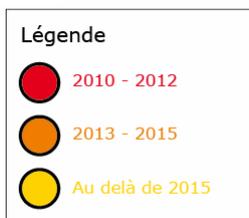
D'une superficie de 765 hectares, le territoire de la commune de Montesson est urbanisé sur environ 400 hectares qui se répartissent en trois quartiers nettement séparés et localisés en continuité des communes riveraines. Ces quartiers sont séparés par une zone agricole d'environ 340 hectares que la commune souhaite préserver. Montesson souhaite poursuivre un objectif de développement diversifié de l'offre de logements. La production neuve est envisagée soit en extension du tissu urbain existant, soit en renouvellement urbain.

- Programmation détaillée de l'offre de logements



- **300 logements sont programmés sur 6 ans**, dont 277 logements neufs et 23 logements produits dans le parc privé existant.
- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune de Montesson s'est engagée à produire **37%** de logements locatifs sociaux, soit **112 logements** à échéance du PLH.
- Par ailleurs, la commune entend développer des logements en accession aidée à la propriété à hauteur de **7 %** de sa programmation totale de logements (soit **20 logements**).

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



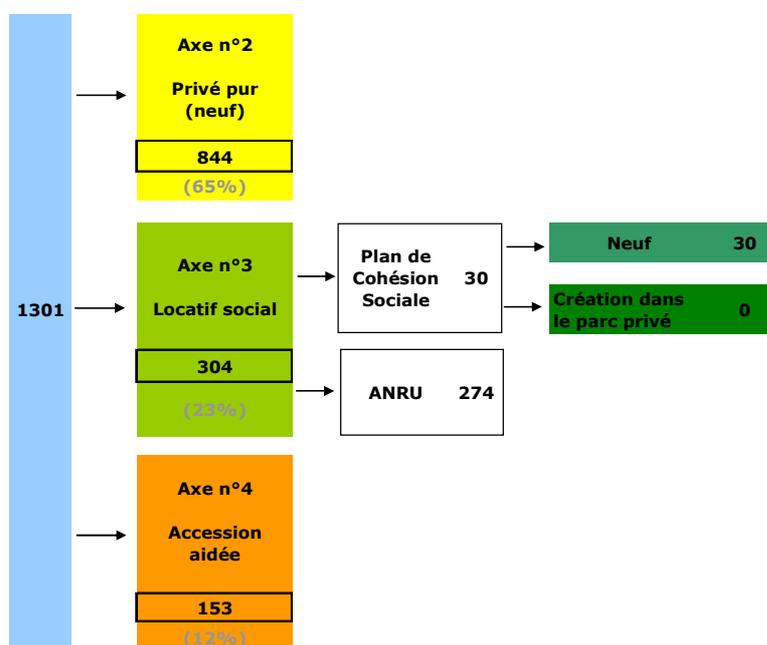
| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----|---------------------------|-------|--|-----------|
| 1 | Av. Jean Jaurès | 0,03 | 4 logts privés | 2010 |
| 2 | Av. Aristide Briand | 0,06 | 7 logts sociaux PCS | 2010 |
| 3 | Av. Paul Doumer | 0,06 | 7 logts privés | 2010 |
| 4 | Rue J.C. Bézanier | 0,12 | 6 logts privés | 2010 |
| / | Av. Léon Morane | 0,07 | 3 logts privés | 2010 |
| / | Rue des Merlettes | 0,04 | 3 logts privés | 2010 |
| / | Av. Alphonse Daudet | 0,08 | 2 logts privés | 2010 |
| / | 52 rue P.L. Guyard | 0,03 | 2 logts privés | 2010 |
| 5 | 3 bis rue Pasteur | 0,24 | 10 logts sociaux PCS 5 logements privés | 2010-2011 |
| / | 21 Av. Gabriel Péri | 0,05 | 1 logt privé | 2011 |
| / | 13 rue Félicien Lesage | 0,03 | 1 logt privé | 2013 |
| 6 | ZAC de la Borde | 12,00 | 66 logts sociaux PCS 134 logts privés 20 accession sociale | 2013-2015 |
| 7 | Quai Georges Sand | 0,32 | 6 logts sociaux PCS | 2014 |
| / | Diffus | / | Conventionnement de 23 logts sociaux | 2013-2015 |
| 8 | Les Terres Blanches 2 | 19,0 | | >2015 |
| 9 | Mont Royal | 13,6 | | >2015 |
| 10 | Espérance 3 | 6,6 | | >2015 |
| 11 | Côte du Val | 17,9 | | >2015 |

Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune de Sartrouville

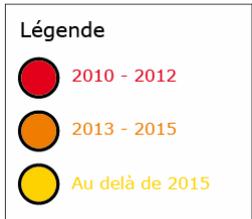
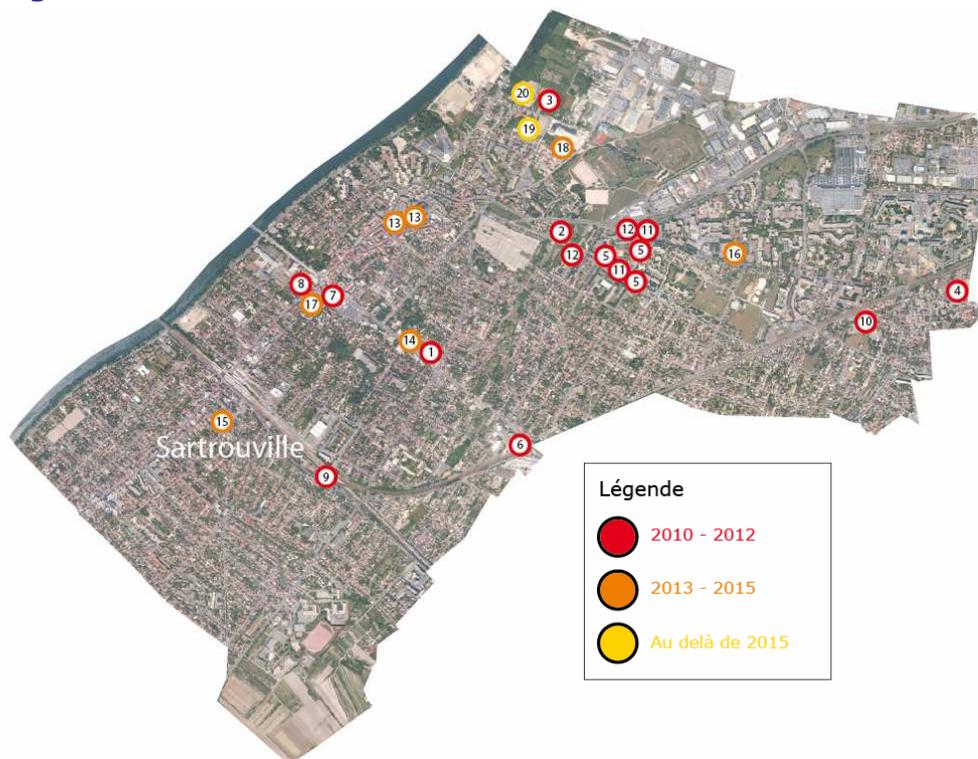
Située au nord du territoire intercommunal, Sartrouville est la deuxième ville des Yvelines par sa population. Elle dispose d'une forte accessibilité due à la présence d'une gare située au cœur des quartiers Sud de la commune. Urbanisée à 80 %, la commune s'est engagée dans un vaste projet de rénovation urbaine visant au désenclavement et à l'amélioration du secteur du Plateau qui occupe 25 % du territoire. Dans le PADD du PLU, la commune entend maintenir la diversité de son parc de logements, notamment en valorisant le tissu bâti existant et en renforçant le centre ville.

- Programmation détaillée de l'offre de logements



- **1 301 logements sont programmés pour les 6 années du PLH** (soit 31 % de la programmation intercommunale). La totalité de ces logements est programmée en construction neuve, dont 274 en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du programme de rénovation urbaine engagé par la commune.
- La commune de Sartrouville s'est engagée à produire **23 %** de logements locatifs sociaux, soit **304 logements** à échéance du PLH et 12% de logements en accession aidée à la propriété, soit **153 logements**.

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----|--------------------------------|------|---|-----------|
| 1 | Av. M. Berteaux | 0,26 | 68 logements privés | 2010 |
| 2 | Les Trois Noyers Nord | 0,43 | 13 logements privés 3 logements en accession sociale | 2011 |
| 3 | Jours Heureux | 0,82 | 30 logts sociaux PCS | 2011 |
| 4 | Rue de Lutèce (Opievoy) | 0,18 | 22 logts sociaux ANRU | 2011 |
| 5 | Quatre Chemins | 0,42 | 69 logts sociaux ANRU | 2011 |
| 6 | Ilot Fabert | 0,39 | 81 logements privés 10 logts sociaux ANRU 10 logements en accession sociale | 2012 |
| 7 | Ilot Pasteur (1ère tranche) | 0,38 | 72 logements privés 38 logts sociaux ANRU 11 logements en accession sociale | 2011 |
| 8 | 28 av. J. Jaurès | 0,21 | 45 logements privés 10 logts sociaux ANRU | 2011 |
| 9 | Rue de l'Ilot | 0,24 | 10 logts sociaux ANRU | 2011 |
| 10 | Rue Brossolette | 0,21 | 12 logts sociaux ANRU | 2011 |
| 11 | Quatre Chemins | 0,56 | 103 logts sociaux ANRU | 2012 |
| 12 | Quatre Chemins (Bd. De Bezons) | 0,69 | 50 logements privés | 2012 |
| 13 | Rue Zacharie | 0,44 | 23 logements en accession sociale | 2013 |
| 14 | Av. M. Berteaux | 0,11 | 35 logements privés | 2013 |
| 15 | 8 rue Jules Ferry | 0,15 | 33 logements privés | 2013 |
| 16 | Pl. Alexandre Dumas | 2,80 | 130 logements privés 70 logements en accession sociale | 2014 |
| 17 | Ilot Pasteur (2ème tranche) | 0,65 | 72 logements privés 18 logements en accession sociale | 2015 |
| 18 | SCI Croix Joly | 0,65 | 62 logements privés 18 logements en accession sociale | 2015 |
| / | Diffus | / | 183 logements privés | 2010-2015 |
| 19 | Mont Olivet Sud | 1,25 | | |
| 20 | Les Trembleaux | 4,20 | | |

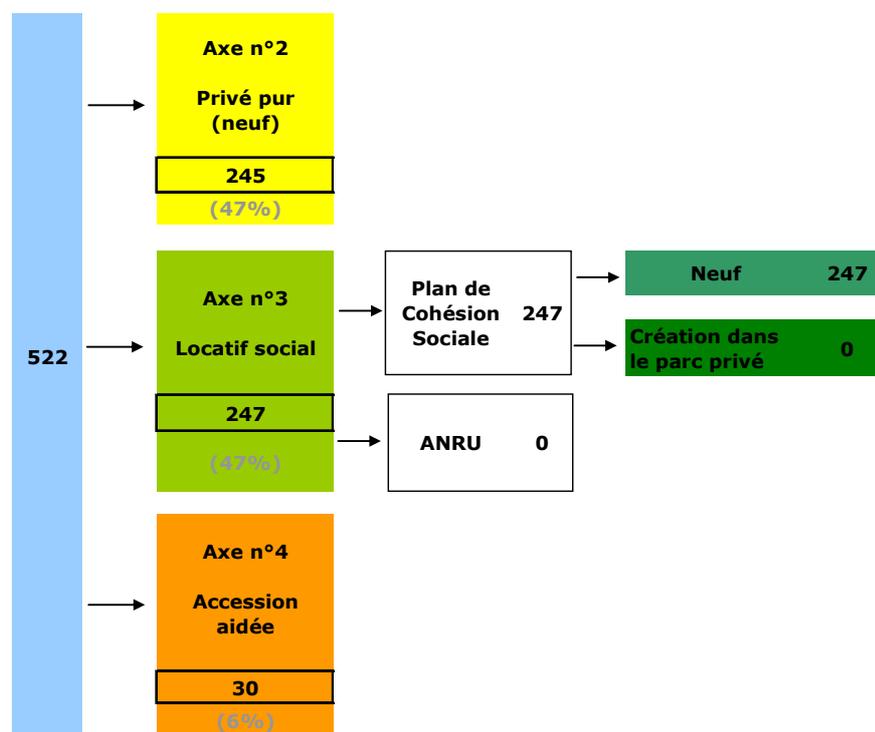
Programmation de logements à l'échelle des communes

Commune du Vésinet

Le Vésinet est une commune résidentielle fortement urbanisée et dont le parc de logement est principalement composé d'habitations individuelles. La commune est desservie par deux stations du RER A : « Le Vésinet-Centre » et « Le Vésinet-Le Pecq ».

Le développement de l'offre de logements est envisagé principalement au sud de la commune, sur les « terrains de l'hôpital ». A échéance du PLH, cette zone constitue un potentiel d'environ 400 logements neufs.

- Programmation détaillée de l'offre de logements



- **522 logements sont programmés pour les 6 ans du PLH** (soit 12% de la programmation intercommunale). La totalité de ces logements est programmée en construction neuve.

- Etant redevable au titre de l'art. 55 de la loi SRU, la commune du Vésinet s'est engagée à produire **47 %** de logements locatifs sociaux, soit **247 logements** ainsi que **6%** de logements en accession aidée à la propriété, soit **30 logements**.

- Localisation prévisionnelle du développement de l'offre de logements



| N° | Dénomination/localisation | ha | Programme | Échéance |
|----|---------------------------|-------|---|-----------|
| 1 | Quartier Princesse | 0,04 | 8 logts sociaux PCS | 2012 |
| 2 | 43/43 bis rue Pallu | 0,04 | 19 logts sociaux PCS | 2012 |
| 3 | Rue Ernest André | 0,03 | 18 logts sociaux PCS | 2013 |
| 4 | Terrain de l'Hôpital | 16,00 | 160 logts sociaux PCS 210 logts privés 30 accession sociale | 2014 |
| 5 | Terrain des Aiguilleurs | 0,40 | 30 logts sociaux PCS | 2014 |
| / | Diffus CDOR | / | 35 logts privés 12 logts sociaux PCS | 2012-2015 |
| 6 | Terrain de l'Hôpital | 5,9 | Programmation à l'étude : environ 200 logements | >2015 |

| | |
|---|--|
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS / Communes - Partenaires : DDT, Anah, Conseil Régional, Conseil Général, EPF des Yvelines, Préfecture, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement (1 % Logement). |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Production de logements privés (hors accession aidée) : pas de financements particuliers, - Production de logements locatifs aidés : cf. Fiche action N°1 – Axe N°3 - Production de logements en accession sociale : cf. Fiche action N°1 – Axe N°4 |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements produits en précisant la nature du logement (production neuve, production dans l'existant, taille, typologie) et sa localisation, - Profil des ménages logés dans les nouveaux logements : niveau de ressources, composition familiale... |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°2 – Action foncière, - Fiche action N°3 – Amélioration du parc privé, - Fiche action N°4 – Qualité de l'habitat, - Fiche action N°5 – Logement des publics spécifiques, - Fiche action N°6 – Observatoire du PLH, - Fiche action N°7 – Pilotage, suivi et évaluation du PLH. |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Programmation de logements ; production neuve ; production dans l'existant ; logements privés ; logements locatifs aidés ; logements en accession aidée à la propriété. |

AXE N°2 : Produire 2 529 logements privés neufs

Enjeux

- **Permettre la programmation de logements privés nécessaires pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la Boucle de la Seine,**
- **Comblent les segments manquants de l'offre,**
- **Accompagner et maîtriser le marché de l'offre neuve dans le parc privé.**

| Objectifs | - Produire 2 529 logements privés neufs à échéance du PLH. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------|---|---------------------|-----|--------|-----|-------------------|----|----------|-----|------------|-----|-----------|-----|--------------|-----|-------------------|-------------|
| Principes de programmation | <table border="1" data-bbox="608 745 1289 1270"> <thead> <tr> <th>Communes</th> <th>Production de logements privés purs 2010-2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Carrières-sur-Seine</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>Chatou</td> <td>383</td> </tr> <tr> <td>Croissy-sur-Seine</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>Houilles</td> <td>622</td> </tr> <tr> <td>Le Vésinet</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>Montesson</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>Sartrouville</td> <td>844</td> </tr> <tr> <td>Total CCBS</td> <td>2529</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="459 1317 1449 2049"> - Orientations sur la taille des logements neufs dans le parc privé : favoriser la production de petits et moyens logements <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Publics cibles</u> : les jeunes, les personnes seules, les seniors et les décohabitants, ○ <u>Objectif</u> : produire des T2/T3 afin de conforter la fonction d'accueil des petits ménages, ○ <u>Moyen d'action</u> : inscrire une proportion de petits et moyens logements dans les cahiers de charges des promoteurs développant des programmes d'importance dans le territoire, en particulier dans les programmes de logements collectifs. - Proposer des logements privés neufs adaptés au vieillissement et aux handicaps : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Publics cibles</u> : les personnes âgées et les personnes handicapées ○ <u>Objectif</u> : Produire 5 à 10 % de logements adaptée dans la production de logements privés neufs, ○ <u>Moyen d'action</u> : inscrire une proportion de logements adaptés au vieillissement et aux handicaps dans les cahiers de charges des promoteurs développant des programmes d'importance dans le territoire. </p> | Communes | Production de logements privés purs 2010-2015 | Carrières-sur-Seine | 172 | Chatou | 383 | Croissy-sur-Seine | 95 | Houilles | 622 | Le Vésinet | 245 | Montesson | 168 | Sartrouville | 844 | Total CCBS | 2529 |
| Communes | Production de logements privés purs 2010-2015 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carrières-sur-Seine | 172 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chatou | 383 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Croissy-sur-Seine | 95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Houilles | 622 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Le Vésinet | 245 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Montesson | 168 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sartrouville | 844 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total CCBS | 2529 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, Anah, Conseil Régional, Conseil Général, EPFY, Préfecture, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement. |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> o Les contrats de développement de l'offre résidentielle (C.D.O.R.) qui peuvent être conclus par les communes ou par un EPCI ayant adopté un PLH : 2000 € par logement supplémentaire produit au-delà de la moyenne de production sur la période 2000-2004 (Cf. Annexe 2) |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits en précisant la nature du logement (taille, typologie) et sa localisation, - Profil des ménages logés dans les nouveaux logements : niveau de ressources, composition familiale... |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – Programmation de logements - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> - Fiche action N°4 – <i>Qualité de l'habitat</i> - Fiche action N°5 – <i>Le logement des publics spécifiques</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <p>Programmation de logements ; logements privés ; parc privé ; taille des logements, logements adaptés.</p> |

AXE N°3 : Produire 1 479 logements locatifs sociaux

Enjeux

- **Répondre à la demande latente et exprimée par les habitants du territoire et à la demande future,**
- **Répondre aux attentes de l'Etat** (obligation émanant de la loi SRU et du Plan de Cohésion Sociale),
- **Diversifier l'offre de logements aidés** (offre très sociale, sociale et intermédiaire),
- **Prendre en compte la reconstitution de l'offre en logements sociaux** induite par le projet de rénovation urbaine de Sartrouville,
- **Développer une offre sociale respectueuse de l'environnement.**

| | |
|---|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Produire 1 479 logements locatifs sociaux. - Produire à minima les logements locatifs sociaux correspondant aux objectifs de rattrapage liés à au respect de l'article 55 de la SRU pour les cinq communes qui y sont soumises. |
| Principe de programmation n°1 : <i>Les différents segments de l'offre et la segmentation de l'offre aidée</i> | <ul style="list-style-type: none"> - La programmation de 1 479 logements locatifs aidés se décline comme suit : <ul style="list-style-type: none"> o 1 008 logements aidés au titre du Plan de Cohésion Sociale : <ul style="list-style-type: none"> - 901 logements aidés neufs, - 107 logements aidés produits dans le parc privé par l'intermédiaire (cf. Fiche action N°3 – Axe N°3) : <ul style="list-style-type: none"> o d'opérations d'<u>acquisition-amélioration</u> menées par les bailleurs sociaux, o en <u>conventionnement des logements du parc privé avec l'Anah,</u> o 471 logements aidés au titre de la reconstitution de l'offre relative au Programme de Rénovation Urbaine de Sartrouville (dans le cadre de l'ANRU) <div data-bbox="580 1697 1353 1951" style="text-align: center;"> <pre> graph LR A["Axe n°3 Locatif social 1479 (35%)"] --> B["Plan de Cohésion Sociale 1008"] A --> C["ANRU 471"] B --> D["Neuf 901"] B --> E["Création dans le parc privé 107"] </pre> </div> |

- **Programmation détaillée de l'offre sociale à l'échelle des communes**

- o Chaque commune de la CCBS participe au renforcement de l'offre locative à caractère sociale.
 - o Les **cinq communes soumises au rattrapage lié à l'art. 55 de la loi S.R.U. s'engagent à produire à minima les logements nécessaires pour atteindre leurs objectifs SRU**, soit :
 - Chatou : 264 logements,
 - Croissy-sur-Seine : 102 logements,
 - Houilles : 312 logements,
 - Le Vésinet : 228 logements,
 - Montesson : 112 logements.
- ⇒ Trois des communes en rattrapage S.R.U. (Croissy-sur-Seine, Houilles et Le Vésinet) souhaitent, dans la mesure du possible, poursuivre des objectifs supérieurs.

| Communes | Production de logements locatifs sociaux (2010 - 2015) | | | | | Rappel SRU | |
|---------------------------|--|-----------------------------|-------------|------------|------------------|--------------|----------|
| | Plan de Cohésion Sociale (PCS) | | | ANRU | Total PCS + ANRU | Objectif | Atteinte |
| | Neuf | Création dans le parc privé | Total PCS | | | | |
| Carrières-sur-Seine | 0 | 5 | 5 | 0 | 5 | / | / |
| Chatou | 175 | 0 | 175 | 89 | 264 | 264 | ✓ |
| Croissy-sur-Seine | 65 | 0 | 65 | 47 | 112 | 102 | ✓ |
| Houilles | 295 | 79 | 374 | 61 | 435 | 312 | ✓ |
| Le Vésinet | 247 | 0 | 247 | 0 | 247 | 228 | ✓ |
| Montesson | 89 | 23 | 112 | 0 | 112 | 112 | ✓ |
| Sartrouville | 30 | 0 | 30 | 274 | 304 | / | / |
| Total CCBS (6 ans) | 901 | 107 | 1008 | 471 | 1 479 | 1 018 | ✓ |

- **Segmentation de l'offre aidée :**

- o La segmentation de l'offre aidée entre les différents produits de logements aidés (très social, social et intermédiaire) a été établie à l'échelle des communes sur la base de plusieurs critères (Cf. Annexe 3) :
 - le type de logements financés pour la période 2001-2006,
 - l'éligibilité des habitants aux différents types de produits locatifs sociaux,
 - Les besoins identifiés de la population.
- o Les objectifs arrêtés en termes de segmentation de l'offre aidée visent à assurer une **diversification des produits aidés** proposés en réponse aux besoins identifiés dans le territoire :
 - **15 à 20 % de PLA-I** (logement très social) selon les communes, à l'exception de Sartrouville qui est engagée dans un Projet de Rénovation Urbaine visant au rééquilibrage de l'offre sociale de la commune,
 - **60 à 65 % de PLUS** (logement social),
 - **0 à 20 % de PLS** (logement social intermédiaire).

| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 188 783 322">Communes</th> <th data-bbox="783 188 1062 322">Objectif total de production de logements localifs sociaux (2010 - 2015)</th> <th data-bbox="1062 188 1362 322">Segmentation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 322 783 400">Carrières-sur-Seine</td> <td data-bbox="783 322 1062 400">5</td> <td data-bbox="1062 322 1362 400">- P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 400 783 479">Chatou</td> <td data-bbox="783 400 1062 479">264</td> <td data-bbox="1062 400 1362 479">- P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 479 783 557">Croissy-sur-Seine</td> <td data-bbox="783 479 1062 557">112</td> <td data-bbox="1062 479 1362 557">- P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 557 783 636">Houilles</td> <td data-bbox="783 557 1062 636">435</td> <td data-bbox="1062 557 1362 636">- P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 636 783 714">Le Vésinet</td> <td data-bbox="783 636 1062 714">247</td> <td data-bbox="1062 636 1362 714">- P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 714 783 792">Montesson</td> <td data-bbox="783 714 1062 792">112</td> <td data-bbox="1062 714 1362 792">- P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 15 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 792 783 871">Sartrouville</td> <td data-bbox="783 792 1062 871">304</td> <td data-bbox="1062 792 1362 871">- P.L.A.-I. : 7 % - P.L.U.S. : 93 % - P.L.S. : 0 %</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 871 783 972">CCBS</td> <td data-bbox="783 871 1062 972">1 479 (247 logts /an)</td> <td data-bbox="1062 871 1362 972">- P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 %</td> </tr> </tbody> </table> | Communes | Objectif total de production de logements localifs sociaux (2010 - 2015) | Segmentation | Carrières-sur-Seine | 5 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 % | Chatou | 264 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 % | Croissy-sur-Seine | 112 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 % | Houilles | 435 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 % | Le Vésinet | 247 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 % | Montesson | 112 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 15 % | Sartrouville | 304 | - P.L.A.-I. : 7 % - P.L.U.S. : 93 % - P.L.S. : 0 % | CCBS | 1 479 (247 logts /an) | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 % | |
|--|--|--|--|--------------|---------------------|---|--|--------|-----|--|-------------------|-----|--|----------|-----|--|------------|-----|--|-----------|-----|--|--------------|-----|--|------|--------------------------|--|--|
| Communes | Objectif total de production de logements localifs sociaux (2010 - 2015) | Segmentation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carrières-sur-Seine | 5 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chatou | 264 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Croissy-sur-Seine | 112 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Houilles | 435 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 60 % - P.L.S. : 20 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Le Vésinet | 247 | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 20 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Montesson | 112 | - P.L.A.-I. : 20 % - P.L.U.S. : 65 % - P.L.S. : 15 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sartrouville | 304 | - P.L.A.-I. : 7 % - P.L.U.S. : 93 % - P.L.S. : 0 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CCBS | 1 479 (247 logts /an) | - P.L.A.-I. : 15 % - P.L.U.S. : 70 % - P.L.S. : 15 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Principe de programmation n°2 <i>La typologie des logements aidés et les logements adaptés</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Orientations sur la taille des logements aidés <ul style="list-style-type: none"> o Favoriser la production de petits et moyens logements : <ul style="list-style-type: none"> - <u>Publics cibles</u> : les jeunes, les personnes seules, les seniors et les décohabitants, les jeunes familles, - <u>Objectif</u> : rééquilibrer l'offre globale de logements aidés, - <u>Moyen d'action</u> : négocier avec les bailleurs sociaux la construction de logements aidés selon les taux suivants : <ul style="list-style-type: none"> • entre 20 et 30 % de T1/T2, • entre 30 et 50 % de T3/T4, • entre 30 à 40 % de T5 et plus. - Proposer des logements sociaux neufs adaptés au vieillissement et aux handicaps : <ul style="list-style-type: none"> o <u>Publics cibles</u> : les personnes âgées et les personnes handicapées o <u>Objectif</u> : Produire 5 à 10 % de logements adaptés dans la production de logements sociaux neufs, o <u>Moyen d'action</u> : Imposer aux bailleurs sociaux un quota de 5 à 10 % de logements adaptés (en faire une condition pour l'octroi de subventions pour les programmes de logements sociaux). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Principe de programmation n°3 : <i>S'inscrire dans une démarche de développement durable</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un habitat social s'inscrivant dans une démarche de développement durable (Cf Fiche-Action N°4 – Qualité de l'Habitat): <ul style="list-style-type: none"> o <u>Objectifs</u> : Promouvoir une programmation urbaine et architecturale de qualité, améliorer le cadre de vie, préserver les ressources naturelles, o <u>Moyen d'action</u> : La CCBS et les services des communes examineront uniquement les projets des bailleurs sociaux respectueux de l'environnement (soit les projets obtenant à minima la certification Habitat et Environnement). | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, Anah, Conseil Régional, Conseil Général, EPFY, Préfecture, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement. |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droit commun pour les logements sociaux : subventionnement des logements de type PLUS, PLUS-CD et PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLS, PLUS, PLUS-CD et PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres organismes bancaires. (les financements des PLAI et PLUS comportent une dimension développement durable et économie d'énergie – Cf. Fiche Action N°4 – Qualité de l'habitat) - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> o Les contrats de développement de l'offre résidentielle (C.D.O.R.) qui peuvent être conclus par les communes ou par un EPCI ayant adopté un PLH : 2000 € par logement supplémentaire produit au-delà de la moyenne de production sur la période 2000-2004 (Cf. Annexe 2). - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> o Aide à la création de logements sociaux financés en prêts PLUS ou PLAI : <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations financées en PLUS sont subventionnées à hauteur de 5% du coût des travaux et honoraires éligibles (10% dans le cadre d'une opération de construction-démolition), - Les opérations financées en PLAI sont subventionnées à hauteur de 20 à 30 % du prix de revient éligible dans la limite de plafond de 305 à 700 €. o Aide à l'acquisition de foncier et d'immobilier destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS), d'accession à la propriété, par une aide à l'emprunt : prise en charge des intérêts des emprunts contractés (taux maximum de 4,2 % hors assurance, durée du portage foncier inférieure ou égale à 7 ans). - Subventions d'Action Logement (1% Logement) : taux et plafonds variables selon la nature des opérations. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS à la production de logements aidés : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux (en échange de droit de réservation), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains pour la construction de logements aidés, o Et / ou subvention directe des opérations dont le montant est à définir (les subventions directes pour les opérations de construction de logements aidés seront soumises à des conditions telles que l'accessibilité des logements, le respect de l'environnement, le pourcentage de PLAI, etc.) ⇒ Enveloppe financière allouée par la CCBS à la production de logements aidés : 500 000 € par an, soit 3 000 000 € à échéance du PLH. - Contribution des Communes à la production de logements aidés, 3 M€ minimum sur la durée du PLH : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux (en échange de droit de réservation), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains pour la construction de logements aidés, o Et / ou subvention directe des opérations dont le montant est à définir (les subventions directes pour les opérations de construction de logements aidés seront soumises à des conditions telles que l'accessibilité des logements, le respect de l'environnement, le pourcentage de PLAI, etc.) |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements aidés construits en précisant leur typologie (individuel, collectif), leur taille et leur localisation, - Indicateur de mixité sociale : suivi de la segmentation pour les logements sociaux (taux de PLAI, PLUS et PLS), - Profil des ménages logés dans les nouveaux logements : niveau de ressources, composition familiale... |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS - Partenaires : Communes, DDT, ANAH, Conseil Régional, Conseil Général, Préfecture, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement. |
| <p>Liens avec les autres fiches actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> - Fiche action N°3 – <i>Amélioration du parc privé</i> - Fiche action N°4 – <i>Qualité de l'habitat</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| <p>Mots-clés</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Programmation de logements ; logement aidé ; loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ; taille des logements ; conventionnement dans le parc privé ; Programme de Rénovation Urbaine (PRU) ; opérations d'acquisition-amélioration ; Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ; Prêt Locatif Social (PLS) ; Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). |

AXE N°4 : Produire 203 logements en accession aidée

Enjeux

- **Diversifier l'offre de logements,**
- Encourager l'accession aidée à la propriété pour **fluidifier les parcours résidentiels des ménages,**
- **Réduire la tension observée dans le parc locatif social.**

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | - Produire 203 logements en accession aidée/sociale |
| Principes de programmation | <ul style="list-style-type: none"> - Produire 203 logements en accession aidée <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour proposer des logements en accession à prix maîtrisés, plusieurs dispositifs et aides sont mobilisables. A titre d'exemples, le PSLA et le PASS-FONCIER sont deux dispositifs dédiés à l'accession sociale à la propriété : - Le Prêt Social Location Accession (PSLA) <ul style="list-style-type: none"> ○ Prêt conventionné dédié à la location-accession, le PSLA permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). ○ Une location-accession comporte deux phases : <ul style="list-style-type: none"> - Une phase locative, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive, - Une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine. - Le PASS-FONCIER (Cf. Annexe 4) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le PASS-FONCIER s'adresse aux ménages primo-accédants de leur résidence principale, bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété d'une ou plusieurs collectivités locales et dont les revenus fiscaux respectent les plafonds du Prêt Social Location Accession (PSLA). ○ Le PASS-FONCIER « individuel » permet une accession en deux temps : <ul style="list-style-type: none"> - 1^{ère} phase : construction de la maison - 2^{ème} phase : acquisition du terrain (lorsque le prêt principal souscrit pour la construction ou l'acquisition du logement est remboursé (au bout de 25 ans, bail prolongé de 15 ans maximum). ○ Le PASS-FONCIER « collectif » ou prêt PASS-FONCIER prend la forme d'un prêt à remboursement différé et concerne principalement les logements vendus en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans le cadre du PASS-FONCIER, l'ADIL peut être mobilisée pour jouer un rôle d'interface entre les ménages potentiellement bénéficiaires, l'organisme Action Logement et les collectivités locales (CCBS et communes). Elle peut par exemple procéder à l'analyse de la recevabilité juridique et financière du dossier, en vérifiant l'éligibilité des ménages au dispositif. |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, ANAH, Conseil Régional, Conseil Général, Préfecture, bailleurs sociaux, ADIL, promoteurs privés, Action, Logement. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Subventionnement des logements de type Prêt Social de Location-Accession (PSLA) par l'Etat. - Dispositif PASS-FONCIER développé par Action Logement. (Cf. Annexe 4) - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> ○ Aide à l'acquisition de foncier et d'immobilier destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS), d'accession à la propriété, par une aide à l'emprunt : prise en charge des intérêts des emprunts contractés (taux maximum de 4,2 % hors assurance, durée du portage foncier inférieure ou égale à 7 ans). - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les contrats de développement de l'offre résidentielle (C.D.O.R.) qui peuvent être conclus par les communes ou par un EPCI ayant adopté un PLH : 2000 € par logement supplémentaire produit au-delà de la moyenne de production sur la période 2000-2004 (Cf. Annexe 2). Les subventions versées dans le cadre du CDOR peuvent être notamment mobilisées pour le versement par les communes ou l'intercommunalité d'une subvention aux ménages dans le cadre du dispositif PASS-FONCIER. - Subvention accordée par l'Etat aux collectivités locales dans le cadre du PASS-FONCIER® : 1 000 à 3 000 € pour les collectivités locales qui accordent une aide à l'accession aux ménages de 3 000 à 5 000 € par PASS-FONCIER® (aide valable en 2010). - Aide financière de la CCBS : si nécessaire pour équilibrer les opérations et sous réserve d'un cofinancement communal, versement d'une aide de 2 000 à 2 500 € par logement selon la composition familiale des ménages (2 000 € pour des ménages de 3 personnes et moins et 2 500 € pour des ménages de 4 personnes et plus), dans la limite d'enveloppe de 450 000 € sur la durée du PLH sous la forme : |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ de subvention ou de bonification de prêt dans le cadre du PASS-FONCIER, ○ d'une subvention pour les ménages bénéficiant du PSLA ou d'une autre forme d'aide à l'accession sociale à la propriété. <p>- Aide financière des Communes : si nécessaire pour équilibrer les opérations, versement d'une aide de 2 000 à 2 500 € par logement selon la composition familiale des ménages (2 000 € pour des ménages de 3 personnes et moins et 2 500 € pour des ménages de 4 personnes et plus), dans la limite d'enveloppe de 450 000 € sur la durée du PLH sous la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de subvention ou de bonification de prêt dans le cadre du PASS-FONCIER, ○ d'une subvention pour les ménages bénéficiant du PSLA ou d'une autre forme d'aide à l'accession sociale à la propriété. |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la réalisation des opérations d'accession aidée et de PSLA, en précisant la localisation, l'opérateur et le prix de vente du logement, - Profil des ménages logés dans les nouveaux logements : niveau de ressources, composition familiale... |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> - Fiche action N°4 – <i>Qualité de l'habitat</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Programmation de logements ; accession sociale à la propriété ; accession aidée ; Prêt Social Location Accession (PSLA) ; PASS-FONCIER. |

Fiche action N°2 : Action foncière

Enjeux

- **Généraliser les outils de maîtrise foncière aux échelles communales** afin d'intervenir de manière adaptée sur les disponibilités foncières mobilisables à échéance du PLH,
- **Donner la possibilité aux communes de lutter contre l'étalement urbain** en agissant notamment sur les formes urbaines,
- **Permettre un suivi de l'évolution du marché immobilier** pour s'assurer du respect des objectifs du PLH.

AXE N°1 : Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour respecter les objectifs du PLH, à travers les documents locaux d'urbanisme

| | |
|---------------------------------------|---|
| Objectifs | - Améliorer la capacité des communes et de la CCBS à mobiliser le foncier disponible en vue de réaliser des logements. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Principes d'action <ul style="list-style-type: none"> o Soumettre au DPU l'ensemble des terrains : <ul style="list-style-type: none"> - classés en U et AU dans les PLU, - classés en U et NA dans les POS. o Dans certains cas et dans des secteurs particuliers, envisager de déléguer le Droit de Préemption Urbain à un aménageur, une SEM, ou à l'EPFY. o Utiliser la technique des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements (Loi SRU). - Conditions de mise en œuvre <ul style="list-style-type: none"> o En cas de nécessité : mise en conformité des POS et des PLU après délibération du Conseil Municipal, o Détermination par les communes des objectifs communaux à inscrire dans les PADD en compatibilité avec les objectifs du PLH, o Veille de la CCBS sur la cohérence entre les documents d'urbanisme locaux et le PLH. En ce sens, l'intercommunalité peut éventuellement assurer une mission de conseil auprès des communes qui le souhaitent. |
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : Communes, - Partenaire : CCBS. |

| | |
|---|---|
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <p>2010 fin 2015</p> |
| Financements mobilisables | - Aucun financement particulier. |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | - Nombre et localisation des préemptions effectuées par an, - Nombre et localisation des emplacements réservés. |
| Liens avec les autres fiches actions | - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | - Documents locaux d'urbanisme ; Plan Local d'Urbanisme (PLU); Plan d'Occupation des Sols (POS) ; Droit de Préemption Urbain (DPU) ; emplacements réservés. |

AXE N°2 : Se saisir de l'opportunité de mobiliser l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (E.P.F.Y.)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | - Mobiliser l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (E.P.F.Y.) afin de définir, de faciliter et d'accélérer la réalisation des programmes de logements. |
| Modalités de mise en œuvre | - Définition : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'Etablissement Public Foncier des Yvelines est un des principaux dispositifs permettant de contribuer à la construction de logements à l'échelle départementale. IL intervient en amont de l'aménagement opérationnel dans le but : <ul style="list-style-type: none"> - d'aider les communes à définir les conditions de faisabilité des opérations d'aménagement (repérage des disponibilités foncières, appui au montage d'opérations d'aménagement), - de faciliter et d'accélérer leur réalisation, - de préparer et/ou de mettre en œuvre le CDOR passé entre une collectivité territoriale (communes, EPCI) et le Conseil Général, - de contribuer à la régulation des prix des marchés fonciers. ○ Dans le cadre du CDOR, l'E.P.F.Y. accompagne les collectivités territoriales dans les études (analyse de la faisabilité des opérations), dans l'assistance à maîtrise foncière, dans le choix des opérateurs de logement ainsi que dans la veille foncière active (recherche d'opportunités foncières, réflexion sur l'évolution des documents d'urbanisme, acquisitions par voie de délégation du Droit de Préemption Urbain) |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ L'E.P.F.Y. peut prendre en charge l'acquisition du foncier pour réaliser les objectifs de développement des collectivités locales dans le cadre de conventions et la remise en état des biens acquis. - Conditions de mise en œuvre <ul style="list-style-type: none"> ○ L'E.P.F.Y. intervient en appui des maîtres d'ouvrages (communes, E.P.C.I., établissements publics) dans un cadre conventionnel. ○ Des conventions peuvent donc être signées entre l'E.P.F.Y. et les communes et/ou la CCBS afin de définir l'objet de l'intervention de l'E.P.F.Y., les modalités d'acquisition et de portage foncier, ainsi que les conditions de revente des biens. |
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : Communes et CCBS, - Partenaires : EPFY, DDT, ANAH, Conseil Régional, Conseil Général, Préfecture, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Action Logement. |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p>Sur toute la durée du PLH</p> <p>2010 fin 2015</p> |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements produits en lien avec l'intervention de l'EPFY, - Nature, typologie et localisation des logements. |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> - Fiche action N°4 – <i>Qualité de l'habitat</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | EPFY, Programmation de logements ; action foncière, opérations d'aménagement. |

AXE N°3 : Lutter contre l'étalement en agissant sur les formes urbaines et la densité

| | |
|---------------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'étalement urbain en optimisant le potentiel foncier disponible en renouvellement urbain - Définir des objectifs en matière de densité et de formes urbaines |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations arrêtées en matière de densité : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une densité moyenne de 35 à 50 logements/ha (voirie et équipements inclus) différenciée en fonction de la localisation de la parcelle à bâtir en centre ville ou en continuité urbaine. <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Application d'un principe de densification privilégiée dans les secteurs de renouvellement urbain dans les centres-villes : 50 à 80 logements /ha ⇒ Application d'une densité plus modérée dans les secteurs de continuité urbaine : 25 à 50 logements /ha |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations arrêtées en termes de formes urbaines : <ul style="list-style-type: none"> o Dans les secteurs de renouvellement urbain à proximité des transports : maintenir une densité élevée et développer des constructions sous la forme de petits collectifs ou de maisons de villes, o En continuité urbaine : favoriser une urbanisation qui permette une maîtrise de l'étalement urbain en développant de l'habitat individuel relativement dense et des petits collectifs |
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : Communes et CCBS, - Partenaires : EPFY, DDT, Opérateurs de la construction neuve privée et sociale, aménageurs,... |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p>Sur toute la durée du PLH</p> <p>2010 fin 2015</p> |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Forme urbaine et densité des programmes de logements neufs (en fonction de la localisation) |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> - Fiche action N°4 – <i>Qualité de l'habitat</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | Densité ; formes urbaines ; construction neuve |

AXE N°4 : Assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Détenir de l'information sur les disponibilités foncières de l'agglomération, - Suivre la programmation de logements au fil de l'eau, - Permettre des ajustements dans l'action des élus locaux et de leurs partenaires. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Principes d'action <ul style="list-style-type: none"> o Mettre en place et alimenter un outil de suivi des disponibilités foncières et des opérations de construction de logements, sur la base du référentiel foncier et grâce aux informations communiquées par les communes, o Mettre en perspective cet outil avec les analyses issues de l'observatoire du PLH (notamment en lien avec les indicateurs portant sur les marchés immobiliers). |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Conditions de mise en œuvre <ul style="list-style-type: none"> o Créer un outil permettant de suivre la consommation des disponibilités foncières et de suivre l'atteinte des objectifs du PLH en matière de production de logements : confier la création de cet outil à un prestataire ou le créer en régie. o Mettre en place une procédure d'échange d'informations régulier (semestrielle) entre les communes et la CCBS, o Prise en charge de l'actualisation et du suivi du référentiel foncier par la CCBS qui détient ainsi la connaissance nécessaire pour évaluer le respect des objectifs du PLH et permettre aux communes de réajuster leurs actions. |
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes. |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - ● : Mise en place de l'outil de suivi, - Sur toute la durée du PLH : Suivi des disponibilités foncières et des opérations de construction de logements et alimentation régulière de l'outil par les communes, - ● : Bilan annuel des disponibilités foncières et de la construction de logements. |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Création de l'outil de suivi : mise à disposition des moyens humains (Cf. Fiche action n°7 – Axe N°2) si l'outil est créé en régie OU coût estimé à 10 000 € si cette mission est confiée à un prestataire extérieur. o Actualisation de l'outil et réalisation des bilans annuels : mise à disposition des moyens humains (Cf. Fiche action n°7 – Axe N°2) |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi et localisation des disponibilités foncières, - Suivi et localisation des opérations de construction de logements. |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Disponibilités foncières ; outil de suivi foncier ; suivi des opérations de constructions. |

AXE N°5 : Privilégier les procédures permettant une maîtrise optimale des opérations d'urbanisme

| | |
|--|--|
| <p>Objectifs</p> | <p>- Mettre en œuvre et/ou poursuivre la mise en œuvre des procédures d'aménagement disponibles afin de permettre un contrôle du marché foncier sur les communes de l'agglomération.</p> |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <p>Trois procédures d'aménagements peuvent être utilisées prioritairement par les communes (cf. Annexes 6 à 9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Sa création peut se faire de deux manières : <ul style="list-style-type: none"> o En régie : les opérations sont conduites directement par la commune qui en a pris l'initiative et qui devient, de fait, son propre aménageur, o Par la signature d'une convention d'aménagement avec une mise en concurrence des aménageurs publics et privés. L'aménageur assure la réalisation des études et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement de l'opération. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la convention. - Le lotissement communal Il permet de produire des terrains à bâtir dans les mêmes conditions qu'un lotisseur privé mais en permettant l'utilisation des prérogatives de puissance publique pour acquérir les terrains nécessaires à l'opération (DUP, expropriation...). Il peut se faire : <ul style="list-style-type: none"> o En régie : la commune fait appel à des entreprises pour effectuer les travaux mais garde la responsabilité de la cession des lots, o Par une concession d'aménagement. L'acquisition des terrains par la commune est une condition indispensable à la réalisation d'un lotissement communal. - La ZAD (Zone d'Aménagement Différé) Elle est créée par arrêté préfectoral désignant un titulaire du droit de préemption (Etat, collectivité locale, établissement public ou SEM), sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI en ayant compétence. Si la commune ou l'EPCI donnent un avis défavorable, la création de la ZAD peut être prononcée par décret en Conseil d'Etat. Une ZAD intercommunale existe dans le territoire de la Boucle de la Seine depuis avril 2006. La CCBS est titulaire du droit de préemption urbain, elle dispose ainsi d'un moyen de contrôler le marché foncier en se substituant à l'acquéreur d'un bien situé à l'intérieur du périmètre de la ZAD. Pour l'heure, la CCBS réalise des réserves foncières en vue de mettre en œuvre des projets de développement économique et d'équipements d'intérêt communautaire. La démarche actuellement en cours d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) intègrera un volet spécifique au devenir de la ZAD. |

| | |
|---|--|
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | - Pilotage : Communes et CCBS (pour la ZAD intercommunale) |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 Fin 2015</p> |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la création d'une ZAC : <ul style="list-style-type: none"> o Une partie du coût des équipements publics à réaliser peut être mise à la charge de l'aménageur de la zone. Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'appartenant pas à l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur doit préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. o La commune n'est donc pas obligée de préfinancer le coût des équipements dans la limite de l'application des principes de proportionnalité. - Dans le cadre d'un lotissement : <ul style="list-style-type: none"> o La collectivité est tenue de voter son budget en équilibre réel, or, les recettes issues de la vente des lots ne vont pas, le plus souvent, figurer dans un seul exercice budgétaire (en raison du délai nécessaire à la commercialisation) contrairement aux dépenses engagées pour la viabilisation des terrains. La commune doit donc trouver une autre source de financement (emprunt à faire figurer dans le budget). |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | - Suivi des procédures d'aménagement (ZAD, ZAC et lotissements) réalisées par les services des communes et de la CCBS |
| Liens avec les autres fiches action | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | - Procédures d'aménagement ; outils de maîtrise foncière ; Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ; lotissement communal ; Zone d'Aménagement Différé (ZAD). |

D'autres outils sont également à la disposition des communes dans l'objectif de mettre en œuvre une politique foncière volontariste sur leur territoire (cf. Annexe 11).

Fiche action N°3 : Amélioration du parc privé

Enjeux

- **Lutter contre l'insalubrité, les copropriétés dégradées et l'habitat atypique** par la mobilisation des aides publiques en faveur de l'amélioration des logements
- **Accompagner les propriétaires occupants et les bailleurs d'un logement inconfortable à améliorer la qualité des logements**
- Accompagner les ménages dans la réalisation de travaux d'**adaptation des logements au vieillissement de la population et aux handicaps**
- **Réduire la vacance dans le parc privé**
- **Favoriser le conventionnement des logements avec l'Anah** afin de développer un parc privé à loyers maîtrisés
- **Favoriser les opérations d'acquisition-amélioration** menées par les bailleurs sociaux pour créer des logements aidés dans le parc privé

AXE N°1 : Mener une étude pré-opérationnelle afin de mettre en place un dispositif pour résorber les dysfonctionnements du parc privé

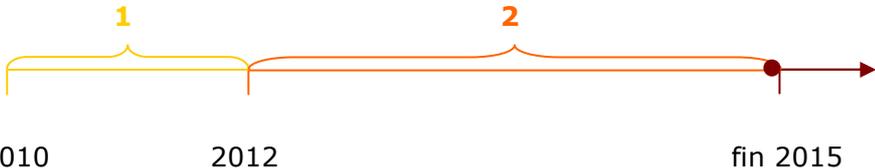
| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Créer et animer un comité partenarial pour encadrer et piloter la démarche d'identification des dysfonctionnements du parc privé qui associerait communes, partenaires institutionnels, associations, etc., pour : <ul style="list-style-type: none"> o mettre en exergue les problématiques à traiter en priorité (vacance, insalubrité, adaptabilité des logements) et les secteurs d'intervention à privilégier, o définir les publics à aider (propriétaires occupants modestes, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées...). - Réaliser une étude pré-opérationnelle à l'échelle de la CCBS permettant de préciser les dysfonctionnements à traiter dans le parc privé et de définir le mode d'intervention le plus adapté (OPAH, PIG, MOUS...). |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Contenu de l'étude pré-opérationnelle <ul style="list-style-type: none"> o Déclinaison précise des besoins à l'échelle de la CCBS, o Définition d'un objectif quantifié de logements à requalifier ou adapter sur la durée du PLH, o Définition des secteurs opérationnels où l'action est jugée prioritaire : possibilité d'une intervention multi-site pour participer à la requalification de différents secteurs, o Choix du dispositif d'amélioration du parc privé le plus adapté aux problématiques du territoire. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droit commun pour l'amélioration des logements du parc privé (cf. Annexe 1) : aides de l'Anah et d'Action Logement. - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> o Soutien à la requalification des parties communes et privatives des copropriétés en difficulté, par l'aide à la réalisation de travaux dans le cadre d'OPAH copropriété dégradée, de plan de sauvegarde,... Financement de travaux de réhabilitation sur les parties communes et privatives de la copropriété : taux de subvention variable de 20 à 40 % selon les conditions de ressources des copropriétaires dans la limite de 13 000 € par lot d'habitation, o Soutien à la requalification des parties communes des copropriétés construites avant 1960, par l'aide à la réalisation de travaux dans le cadre d'une OPAH ou d'un Programme Intercommunal de l'Habitat (PIH) : taux de subvention des travaux de réhabilitation sur les parties communes de 20 à 30 % selon les conditions de ressources des copropriétaires, dans la limite de 11 000 € par lot d'habitation. - Aide spécifique à solliciter auprès du Pact-Arim des Yvelines : <ul style="list-style-type: none"> o Subvention pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants : travaux effectués dans des immeubles d'habitation construits depuis 10 ans. Taux et plafonds de subvention variables en fonction des ressources des ménages éligibles (Taux de subvention de 15 à 30 % des travaux subventionnables dans la limite de 1 125 à 3 000 € par logement), - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> o Subvention complémentaire de celles attribuées par l'ANAH en faveur de la production de Programmes Sociaux Thématiques (P.S.T.) et de Logements d'Insertion Privés (L.I.P.). La subvention accordée est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration des logements et au conventionnement « très sociaux » des logements réhabilités. Subvention maximale de 2 325 € par logement aidé. La participation de la commune permet un abondement complémentaire par le Conseil Général, à parité du financement communal, dans la limite de 1 525 €. La subvention maximale s'élève donc à 3 850 € /logt. - La CCBS et les Communes pourront, sous réserve des conclusions et des objectifs de l'étude pré-opérationnelle, participer financièrement au dispositif d'amélioration de l'habitat. |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre, localisation et propriété (bailleur ou occupant) des logements requalifiés, - Nombre, localisation et propriété des logements adaptés au vieillissement ou au handicap, - Nombre de logements indignes ou potentiellement indignes, - Nombre de logements vacants remis sur le marché, - Nombre de logements loués à des niveaux de loyers maîtrisés réparti par type d'opération : bail à réhabilitation, acquisition-amélioration... |

| | |
|--|---|
| Liens avec les autres fiches action | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°3 – Amélioration du parc privé - Fiche action N°7 – Pilotage, suivi et évaluation du PLH |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Parc privé ; vacance ; insalubrité ; Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ; Programme d'Intérêt Général (PIG) ; Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ; Agence Nationale de l'Habitat (Anah). |

AXE N°2 : Informer et accompagner les particuliers dans leurs démarches d'amélioration des logements du parc privé

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des actions d'information et de communication pour favoriser les démarches d'amélioration des logements du parc privé, - Assister les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants et les locataires pour la mobilisation des aides existantes visant à requalifier et à réhabiliter les logements du parc privé. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Mener des actions d'information et de communication à destination des particuliers pour favoriser la mobilisation des aides et dispositifs existants relatifs à : <ul style="list-style-type: none"> o L'amélioration des logements du parc privé, o La réalisation de travaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable et d'économies de charges, o La lutte contre la vacance, o L'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps. - Afin d'assurer un accompagnement des particuliers dans leurs démarches liées à l'amélioration de leur logement, deux leviers d'action sont mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> o Avoir recours à un prestataire extérieur, o Renforcer les compétences internes de la CCBS. - Avoir recours à un prestataire extérieur chargé d'assurer une permanence d'aide juridique et administrative dans le territoire de la communauté de commune. <ul style="list-style-type: none"> o Définir les missions du prestataire : <ul style="list-style-type: none"> - informer gratuitement les particuliers sur les aides mobilisables, - assister les ménages dans le montage des dossiers de subventions, o Sélectionner le prestataire (association ou organisme de type ADIL, Pact-Arim) et définir la fréquence des permanences (hebdomadaire, bimensuelle, mensuelle, etc.). |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - OU renforcer les compétences internes de la CCBS en matière d'intervention pour l'amélioration des logements du parc privé : <ul style="list-style-type: none"> o Création d'un poste de référent à l'échelle intercommunale spécialisé sur les questions de logement (0,5 ETP), chargé : <ul style="list-style-type: none"> - d'informer les particuliers sur les dispositifs existants et aides mobilisables et de les orienter, - de servir d'interface avec l'ensemble des partenaires afin de recueillir les informations nécessaires à l'activité d'information et d'orientation des particuliers, - de relayer les informations relatives aux projets d'amélioration du parc privé en cours auprès des communes, - d'aider les ménages dans la constitution des dossiers de demande de subventions pour l'amélioration de leur logement, - de participer à la définition, à la mise en œuvre et au suivi des opérations d'amélioration du parc privé. |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, ANAH, DDASS, Conseil Régional, Conseil Général, Préfecture, ADEME, associations spécialisées, Pact-Arim, ADIL. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une permanence :  <ul style="list-style-type: none"> - 1 : identification des structures potentiellement mobilisables pour effectuer la permanence, rédaction d'un cahier des charges, sélection de l'opérateur et rédaction d'une convention déclinant les modalités de mise en œuvre et le budget qui lui est alloué, - 2 : lancement de la permanence jusqu'à l'échéance du PLH, - ● : évaluation de la permanence et éventuelle reconduite du dispositif pour le PLH suivant. - Renforcement des compétences internes de la CCBS :  <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Définition de la fiche de poste et du profil souhaité, - ● : Recrutement. |

| | |
|---|---|
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Développement de supports et d'actions de communication : mise à disposition de moyens humains (cf. Fiche action n°7 – Axe N°2), o Mise en place d'une permanence (prestataire extérieur) : 20 000 € par an environ pour une permanence mensuelle d'une demi-journée, soit 120 000 € sur la période du PLH, <p style="text-align: center;">OU</p> o Renforcement des compétences internes de la CCBS : mise à disposition de moyens humains – environ 0,5 ETP - (cf. Fiche action n°7 – Axe N°2). |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions et de supports de communication développés, - Nombre annuel de ménages renseignés, - Nombre de dossiers de demande de subventions montés par la permanence ou le référent à l'échelle de la CCBS. |
| <p>Liens avec les autres fiches action</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°3 – <i>Amélioration du parc privé</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| <p>Mots-clés</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Habitat privé ; Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ; Pact-Arim ; information ; communication ; accompagnement ; adaptation des logements ; handicap ; vieillissement. |

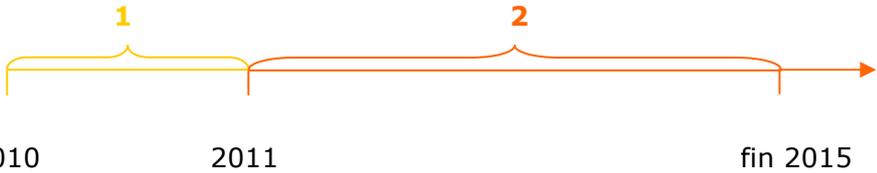
Axe n°3 : Mettre en place et promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires

| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Engager la communauté de communes dans la mise en place d'un dispositif de gestion des risques locatifs, - Réduire la vacance dans le parc de logements privés en incitant les propriétaires à louer les logements inoccupés, - Assouplir les règles d'accès au logement, - Promouvoir ce type de dispositif auprès des propriétaires bailleurs et des locataires. |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la mobilisation du dispositif de Gestion des Risques Locatifs (PASS-GRL) : <ul style="list-style-type: none"> o Définition : Opérationnel depuis début 2007, le PASS-GRL est destiné aux propriétaires bailleurs qui souhaitent louer leur bien en toute sécurité tout en facilitant l'accès et le maintien au logement pour le plus grand nombre. Le PASS-GRL est un dispositif d'assurance souscrit par le bailleur ou le professionnel de la gestion locative, en vue de couvrir les risques de loyers impayés, la prise en charge des détériorations immobilières ainsi que les frais de justice en cas de contentieux. Il assouplit les critères d'accès au logement, dispense de caution et propose l'accompagnement du locataire en difficulté. |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Mise à disposition des moyens humains nécessaires pour la production et la diffusion des supports de communication (Cf. Fiche action n°7 – Axe N°2), |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de contrats de gestion des risques locatifs souscrits et nature du souscripteur (particuliers, agences immobilières) - Caractéristiques et localisation des logements ayant fait l'objet d'un contrat de gestion des risques locatifs, - Caractéristiques des ménages locataires de ce type de logements (composition familiale, revenus, etc.) |
| Liens avec les autres fiches action | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°3 – <i>Amélioration du parc privé</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Logements privés ; parc privé ; gestion des risques locatifs ; contrat d'assurance ; relations bailleurs-locataires. |

AXE N°4 : Saisir les opportunités au sein du parc privé pour produire des logements sociaux

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Saisir, notamment au sein des opérations de requalification des centres-villes, les opportunités de création de logements conventionnés (Anah/Etat) et de réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration dans le souci des équilibres urbains et sociaux (Cf. Fiche Action N°1 – Axe N°2) - Favoriser le développement d'une offre sociale dans le parc privé afin : <ul style="list-style-type: none"> o d'encourager l'intervention des opérateurs publics dans le parc privé, o d'orienter l'action des propriétaires privés de biens vacants localisés notamment dans les centres-villes de l'agglomération, o d'activer des dispositifs qui permettent de contrer les logiques d'investisseurs, o de développer une action visant à maîtriser le coût des charges locatives du logement, o d'intervenir en faveur des besoins en logements des publics spécifiques : logements étudiants, logements adaptés au vieillissement et au handicap, logements sociaux voire très sociaux pour les personnes défavorisées. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Mesures pour encourager le conventionnement ANAH avec ou sans travaux : <ul style="list-style-type: none"> o Mobiliser le dispositif de subvention de l'ANAH (subvention pour le conventionnement de logements privés pour une durée de 6 à 9 ans) et notamment les « Programmes Sociaux Thématiques » (Cf. Fiche action N°5 – Axe N°3) |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Conseiller et accompagner les propriétaires dans leur projet : service assuré par une permanence d'information ou par la CCBS (cf. Axe N°2), - Mesures pour encourager les opérations d'acquisition-amélioration menées par les bailleurs sociaux (Cf. Annexe 16 : exemple d'opération d'acquisition-amélioration à Croissy-sur-Seine): <ul style="list-style-type: none"> ○ Sensibiliser les bailleurs sociaux à l'intérêt des opérations d'acquisition-amélioration, ○ Conseiller et accompagner les propriétaires dans leur projet : service assuré par la CCBS (cf. Axe N°2). - Principes d'action : <ul style="list-style-type: none"> ○ Respecter l'objectif quantifié de production de logements conventionnés ou produits par l'intermédiaire d'opérations d'acquisition-amélioration : à minima 107 logements sur la période 2010 – 2015, soit environ 18 logements par an, ○ Respecter la segmentation définie pour la production de logements locatifs sociaux : envisager une part significative de PLA-I en faveur des publics spécifiques de l'ordre de 15 à 20 % des logements. |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, Anah, Préfecture, Conseil Régional, Conseil Général, EPFY, ADIL, DDASS, CAF, Action Logement, bailleurs sociaux, associations spécialisées, Pact-Arim , opérateurs publics et privés. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> |  <p>2010 2011 fin 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Définition des mesures prises pour favoriser les conventionnements et les opérations d'acquisition amélioration, - 2 : Mise en place du dispositif de sécurisation des locations et mise en place des actions de communication et d'accompagnement auprès des opérateurs et des particuliers. |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Sollicitation des aides de l'Anah (cf. Annexes 1 et 13), - Mobilisation des aides de droit commun dans le cas de la création de logements sociaux pérennes par l'intermédiaire d'opérations d'acquisition-amélioration : subventionnement des logements de type PLUS et PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLS, PLUS, PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres organismes bancaires. - Possibilité de mettre en œuvre la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (cf. Annexe 11), |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> o La construction de logements PLS est subventionnée à hauteur de 107 à 122 € par m² de surface utile selon la localisation (agglomération parisienne ou non), o La construction de logements en PLUS est subventionnée à hauteur de 5 % du coût des travaux et honoraires éligibles, o La construction de logements en PLAI est subventionnée à hauteur de 305 à 640 € par m² se surface utile selon la localisation de l'opération (agglomération parisienne ou non). - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> o Subvention complémentaire de ceux attribués par l'Anah en faveur de la production de programmes sociaux thématiques (P.S.T.) et de logements d'insertion privés (L.I.P.). La subvention accordée est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration des logements et au conventionnement « très sociaux » des logements réhabilités. Subvention maximale de 2 325 € par logement aidé. La participation de la commune permet un abondement complémentaire par le Conseil Général, à parité du financement communal, dans la limite de 1 525 €. La subvention départementale maximale s'élève donc à 3 850 € par logement. - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Mise à disposition des moyens humains nécessaires pour la production et la diffusion des actions de communication (Cf. Fiche action n°7 – Axe N°2), o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux et/ ou subventionnement sous conditions des opérations d'acquisition-amélioration menées par des bailleurs sociaux dans le territoire, o Mise en place d'un abondement financier de la CCBS par logement conventionné : 500 € par logement (soit environ 75 000 € sur la durée du PLH). - Contribution des Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux et/ ou subventionnement sous conditions des opérations d'acquisition-amélioration menées par des bailleurs sociaux dans le territoire, o Mise en place d'un abondement financier par logement conventionné : 500 € par logement (soit environ 75 000 € sur la durée du PLH). |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements conventionnés et nature du produit locatif (PLS, PLUS, PLAI), - Nombre, localisation des logements sociaux produits en acquisition-amélioration et nature des logements produits (PLS, PLUS, PLAI), - Nombre, localisation et propriété des logements adaptés au vieillissement ou au handicap. |

| | |
|--|---|
| Liens avec les autres fiches action | <ul style="list-style-type: none">- Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i>- Fiche action N°3 – <i>Amélioration du parc privé</i>- Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | - Logements aidés ; parc privé ; conventionnement Anah ; opérations d'acquisition-amélioration ; Programme Social Thématique. |

Fiche action N°4 : Qualité de l'habitat

Enjeux

- **Promouvoir une programmation urbaine et architecturale de qualité** dans la construction neuve et lors des projets de requalification,
- **Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire**

AXE N°1 : Encourager les démarches de développement durable et de qualité résidentielle

| | |
|--|---|
| <p>Objectifs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le cadre de vie et préserver les ressources naturelles, - Favoriser le développement d'un habitat s'inscrivant dans une démarche de développement durable, - Réduire les charges liées au logement, - Sensibiliser les acteurs de l'habitat à cet enjeu, - Respecter le principe de subvention du Conseil Régional selon lequel les opérations de construction de logements sociaux doivent répondre pleinement à la certification Habitat et Environnement. |
| <p>Modalités de mise en œuvre</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Principes d'action <ul style="list-style-type: none"> ○ Aider les propriétaires privés à adapter leur logement pour intégrer la démarche de développement durable afin de favoriser les économies d'énergie et la réduction des charges : mise en place de dispositifs d'informations notamment pour faire connaître les différentes subventions mobilisables, ○ Sensibilisation aux bonnes pratiques, accompagnement et information des aménageurs et des opérateurs privés et sociaux pour le développement d'une offre de logements de qualité, ○ Soutien méthodologique de la CCBS en faveur des constructions neuves labélisées. - Recommandations sur la formulation des règlements des POS/PLU <p>La rédaction des documents d'urbanisme doit permettre de favoriser le développement de constructions économes en ressources et de qualité.</p> <p>Pour ce faire, il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ d'afficher dans le PADD les orientations urbaines et environnementales retenues par la commune. Il peut y être adjoint un cahier de recommandations environnementales destiné aux acteurs de la construction et de l'aménagement pour accompagner les opérations respectueuses du développement durable (cf. Annexe 15), ○ de rédiger un règlement d'urbanisme qui incite le recours aux énergies renouvelables (cf. Annexe 17). |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Recours aux labellisations des programmes de logements (via les associations Qualitel et HQE). Il existe plusieurs procédures de certifications à proposer aux maîtres d'ouvrage (cf. Annexe 18) : <ul style="list-style-type: none"> o Pour les logements neufs : <ul style="list-style-type: none"> - Certification Qualitel (concerne également les résidences pour personnes âgées et pour étudiants), - Certification Habitat et Environnement (possibilité d'une option « Performance »), - Certification NF Logement (indicateur de qualité sur les opérations réalisées par des promoteurs certifiés). o Pour les logements réhabilités : <ul style="list-style-type: none"> - Certification Patrimoine Habitat, - Certification Patrimoine Habitat et Environnement. o Pour les logements neufs et réhabilités : « Démarche HQE », o Autres labels : HPE (Haute Performance Energétique), THPE (Très Haute Performance Energétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation). <p>La CCBS peut participer à la promotion de programmes immobiliers qui répondent aux exigences environnementales en :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Anticipant l'application de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement o Promouvant dès à présent la construction de bâtiments basse consommation. |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, DDT, Anah, Conseil Général, Conseil Régional, CAUE 78, ADEME, promoteurs privés, aménageurs, lotisseurs, organismes HLM, architectes, ABF, associations spécialisées. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> |  <p>The diagram shows a horizontal timeline with an arrow pointing right. A yellow bracket labeled '1' spans from the year '2010' to '2011'. An orange bracket labeled '2' spans from '2011' to 'fin 2015'.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Rédaction d'un cahier des recommandations environnementales encadrant les démarches en faveur de la qualité des constructions, - 2 : Information à destination de la population, des communes (recommandation sur la formulation des règlements des POS/PLU) et des promoteurs publics et privés (labels et certifications). |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'Etat : les financements des PLAI et PLUS comportent une dimension développement durable et économie d'énergie. Les opérations financées par ces prêts bénéficient d'une majoration des marges entrant dans le calcul de l'assiette de subvention dès lors que le projet inclut une démarche de certification Haute Performance Energétique (majoration de 5 %) ou Très Haute Performance Energétique (majoration de 10 %). Cette majoration vaut également |

| | |
|--|---|
| | <p>pour les projets réalisés dans le respect des normes d'accessibilité handicapés et s'accompagne d'une augmentation de la durée d'exonération de la TFPB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aides à solliciter auprès de l'ADEME : <ul style="list-style-type: none"> o Subventions sous la forme d'un crédit d'impôt et d'un taux réduit de TVA à 5,5 % pour l'achat et l'installation d'équipements visant à l'amélioration énergétique des résidences principales (cf. annexe 14) o Éco-prêt : Prêt à taux zéro sans conditions de ressources et permettant de financer la rénovation énergétique des logements construits avant le 1er janvier 1990 - Aides à solliciter auprès de l'Anah : éco-prime pour l'économie d'énergie de 1 000 € pour les propriétaires occupants « prioritaires » et 2 000 € pour les propriétaires bailleurs : conditions variables selon la nature du propriétaire (bailleur ou occupant). (cf. annexe 1 et 13) - Contributions de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o subvention en faveur des ménages investissant dans des installations durables pour des logements privés existants : maximum 250 € par foyer en fonction des travaux engagés et des subventions accordées par ailleurs (100 000 € maximum sur la durée du PLH), o financement des actions de communication : 20 000 € sur la durée du PLH, o adhésion à une association délivrant des labellisations : budget alloué par la CCBS de 1 000 € par an (soit 6 000 sur la durée du PLH), o Pilotage des actions en faveur de la qualité de l'habitat : mise à disposition de moyens humains (Cf. Fiche action n°7 – Axe N°2). - Contributions des Communes : <ul style="list-style-type: none"> o subvention en faveur des ménages investissant dans des installations durables pour des logements privés existants : maximum 250 € par foyer en fonction des travaux engagés et des subventions accordées par ailleurs (100 000 € maximum sur la durée du PLH), |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de permis de construire délivrés (autorisation de dépassement de COS), - Nombre d'opérations livrées (dont opérations certifiées), - Nombre de logements livrés (dont logements certifiés). - Nombre de logements réhabilités (dont logements certifiés) |
| <p>Liens avec les autres fiches actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°3 – <i>Amélioration du parc privé</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| <p>Mots-clés</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'habitat ; développement durable ; économies d'énergie ; certifications qualité ; labellisations Qualitel et HQE. |

Fiche action N°5 : Le logement des publics spécifiques

Enjeux

- Répondre aux besoins en logement des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes défavorisées, des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle,
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- Anticiper les futurs besoins en termes de structures spécialisées,
- Favoriser des parcours résidentiels ascendants et faciliter l'accès au logement autonome des personnes défavorisées.

AXE N°1 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées autonomes dans le parc privé et dans le parc social en adaptant les logements et en construisant une offre neuve adaptée afin : <ul style="list-style-type: none"> o de répondre à la volonté de ces publics de rester à domicile, o de ne pas engorger les structures spécialisées existantes. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien à domicile dans le parc privé existant par l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps : <ul style="list-style-type: none"> o En identifiant les dispositifs d'acteurs (ADIL, Pact-Arim, Maison Départementale des Personnes Handicapées, Habitat et Développement,...) et d'aides mobilisables (Conseil Régional, Conseil Général, Anah, CAF, APA,...) pour l'adaptation des logements, o En favorisant l'accès et la diffusion de l'information à destination des particuliers souhaitant être accompagnés dans leurs démarches d'adaptation des logements en proposant une aide juridique et administrative : <ul style="list-style-type: none"> - Soit dans le cadre de la permanence chargée d'aider les propriétaires bailleurs dans leurs démarches d'amélioration du parc privé (Cf. Fiche Action N°3 - Axe N°2), - Soit par l'intermédiaire du poste de référent à l'échelle intercommunale spécialisé sur les questions du logement (Cf. Fiche Action N°3 - Axe N°2). |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ En réduisant le reste à charge des ménages aux revenus modestes par une participation financière des communes et/ou de la CCBS. - Favoriser le maintien à domicile dans le parc social existant par l'élaboration d'une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CCBS afin : <ul style="list-style-type: none"> ○ de développer les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté des personnes âgées et handicapées aux ressources modestes (faibles retraites, revenus constitués uniquement d'aides et d'allocations), ○ d'inciter les bailleurs sociaux à identifier les logements à adapter, à réaliser les travaux nécessaires et à assurer la traçabilité des logements adaptés. - Développer une offre neuve adaptée aux besoins des personnes âgées et des personnes, dans les centres-villes à proximité des services et des commerces : <ul style="list-style-type: none"> ○ En inscrivant une clause dans le cahier des charges des promoteurs développant des programmes d'importance dans le territoire de la Boucle de la Seine, ○ En imposant un quota de 5 à 10 % de logements adaptés dans la production neuve sociale et privée (en faire une condition pour l'octroi de subventions pour les programmes de logements sociaux). |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : ADIL, Pact-Arim, Habitat et Développement, DDT, Anah, Conseil Général, Conseil Régional, Maison Départementale des Personnes Handicapées de l'Essonne, promoteurs privés, bailleurs sociaux, DDASS, Action Logement, associations spécialisées et caisses de retraite. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p>2010 fin 2015</p> |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> ○ Financements en PALULOS pour les opérations de réhabilitation visant à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Le taux de subvention est porté à 40 % du prix de revient (financements sous conditions), ○ Prêts bonifiés à l'Amélioration de l'habitat (PAM) délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations, - Aides à solliciter auprès de l'Anah pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements : 70 % du coût des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de 8 000 € HT. |

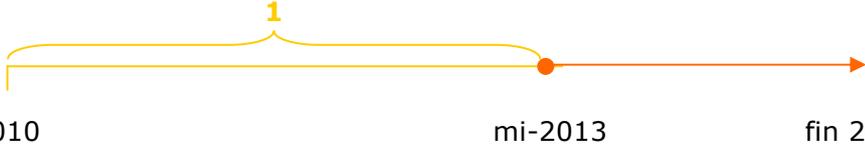
| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> o Soutien aux dépenses de travaux et d'équipement nécessitées par l'adaptation au handicap et à la dépendance des logements du parc privé à caractère social : subvention de 30 % maximum de la dépense selon les ressources des ménages dans la limite de 4 000 € par logement et pour un montant de l'opération supérieur ou égal à 3 000 €, o Soutien aux dépenses de travaux et d'équipement nécessitées par l'adaptation au handicap et à la dépendance des logements du parc social : taux de subvention variable de 30 à 60 % de la dépense et plafond variable de 3 000 € à 15 000 € selon la nature des travaux à réaliser et la nature individuelle ou collective des logements à adapter. - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> o Aide pour l'adaptation de l'habitat au vieillissement pour toute personne retraitée ou préretraitée d'au moins 50 ans. Taux de subvention de 30 % du reste à financer des travaux, après déduction des aides nationales et régionales (montant des travaux plafonné à 15 000 € TTC). Cette aide est accordée sous condition de ressources. L'instruction des dossiers est assurée par le Pact-Arim des Yvelines. o Aide pour l'adaptation de l'habitat au handicap pour toute personne propriétaire occupant ou locataire d'un logement dont le handicap est reconnu par l'Association des Paralysés de France et par le Pact-Arim des Yvelines et un médecin de la Direction de l'Action Sociale du Département des Yvelines. Taux de subvention de 30 % du reste à financer des travaux, après déduction des aides nationales et régionales (montant des travaux plafonné à 15 000 € TTC). Cette aide est accordée sous condition de ressources. L'instruction des dossiers est assurée par le Pact-Arim des Yvelines. o Allocation facultative de maintien à domicile des personnes handicapées souffrant d'un handicap lourd. L'aide prend la forme d'une allocation mensuelle servant à rétribuer une auxiliaire ou une garde à domicile et d'une allocation technique ponctuelle accordée une fois tous les trois ans. Les conditions et modalités de versement de ces deux allocations sont multiples : avoir plus de 18 ans, bénéficiaire de l'Allocation Compensatrice Tierce Personne (ACTP) à 80 % ou de la Majoration Tierce Personne (MTP), résider en France, etc. - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Aide financière en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap dans le parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) : 500 € maximum par logement en fonction des travaux engagés et des subventions accordées par ailleurs et dans la limite de 100 000 € sur la durée du PLH, o Mise à disposition des moyens humains nécessaires pour l'élaboration de la charte inter-bailleurs. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution des Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Aide financière en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap dans le parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) : 500 € maximum par logement en fonction des travaux engagés et des subventions accordées par ailleurs et dans la limite de 100 000 € sur la durée du PLH. |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements adaptés présents dans le territoire, - Nombre de logements privés ayant fait l'objet de travaux d'adaptation, bénéficiant des subventions de l'Anah, et nature des travaux réalisés, - Nombre de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés, - Nombre d'échanges d'appartements inter-bailleurs, - Identification, recensement et localisation annuels des logements neufs adaptés. |
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Personnes âgées ; personnes handicapées ; maintien à domicile ; adaptation des logements existants ; production de logements adaptés. |

AXE N°2 : Diversifier les modes d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Répondre à l'augmentation du vieillissement de la population et à la dépendance croissante des personnes âgées et handicapées, - Anticiper les besoins en matière de structures spécialisées pour les personnes âgées, - Proposer des modes d'hébergement alternatifs au maintien à domicile et aux structures spécialisées pour les personnes handicapées. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale des Yvelines : <ul style="list-style-type: none"> o Actuellement en cours d'élaboration, le schéma d'organisation sociale et médico-sociale de troisième génération du département des Yvelines vise notamment à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ établir un recensement exhaustif de l'offre en structures spécialisées à destination des personnes âgées et des personnes handicapées, ▪ mesurer les besoins non satisfaits dans le département, ▪ fixer les modalités de développement de l'offre en structures spécialisées (nature et quantité de l'offre à développer) |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Après adoption du schéma, le Conseil Général des Yvelines participera au financement du développement de l'offre en structures spécialisées par l'intermédiaire d'appels à projets auxquels les collectivités locales pourront répondre. ○ A défaut de connaître dès aujourd'hui les conclusions du schéma, les actions présentées ci-après sont celles que les élus et les partenaires ont souhaité mettre en place. <p>- Envisager la création de places d'hébergement en structures spécialisées pour les personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Créer un groupe de travail partenarial à l'échelle du territoire de la Boucle de la Seine (CCBS, CCAS des communes, Conseil Général, Conseil Régional, associations spécialisées, etc.), chargé : <ul style="list-style-type: none"> ○ De préciser les besoins en matière d'hébergement pour les personnes âgées à l'échelle de la CCBS, en lien avec les conclusions du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, ○ D'étudier l'opportunité de créer une ou plusieurs structures spécialisées à destination des personnes âgées autonomes et/ou dépendantes et ainsi de répondre aux appels à projets du Conseil Général, - Procéder au montage opérationnel et financier des opération(s) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Implantation : la localisation des structures spécialisées pour l'hébergement de personnes âgées autonomes doit être envisagée de façon préférentielle à proximité des réseaux de transports, des services et des commerces, ○ Mode de gestion : public ou privé (association spécialisée) ○ Montage financier adapté aux ménages aux revenus modestes : conventionner à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et à l'aide sociale une partie des places, <p>- Créer des places en appartements thérapeutiques pour les personnes handicapées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Définition : mode d'hébergement alternatif au maintien à domicile et aux structures spécialisées, les appartements thérapeutiques se rapprochent du logement autonome et se combinent avec un accompagnement social dispensé le plus souvent par des associations spécialisées, ○ Public cible : adultes handicapés souffrant de handicaps mentaux légers et disposant d'une certaine autonomie (notamment les personnes travaillant dans des Centres d'Aide par le Travail), ○ Mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les partenariats qui lient la CCBS avec le tissu associatif spécialisé et/ou les structures spécialisées existantes - En fonction des conclusions du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale, créer des places en |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>appartements thérapeutiques dans l'existant ou dans le cadre de constructions neuves à l'image de l'établissement « L'Envol » à Carrières-sur-Seine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation : dans les centres-villes, à proximité des commerces, des services, des réseaux de transports et des centres d'aide par le travail |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : DDT, Conseil Général, Conseil Régional, MDPH, promoteurs privés, bailleurs sociaux, DDASS, associations spécialisées et caisses de retraite. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> |  <p>2010 mi-2013 fin 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Identification des besoins, montage opérationnel et financier des projets, - ● : Livraison prévisionnelle des équipements : mi-2013. |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droit commun pour les structures utilisant les financements du logement social : subventionnement des logements de type PLUS et PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLS, PLUS, PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres organismes bancaires. - Aides spécifiques à solliciter auprès du Conseil Régional : <ul style="list-style-type: none"> ○ Soutien aux dépenses d'investissement des résidences pour personnes âgées non médicalisées de type logements-foyers (travaux, équipements, véhicules, construction, restructuration, aménagement, mise aux normes,...) : taux de subvention et plafond variables de 30 à 35 % et de 1 500 € à 320 000 € par place selon la nature des dépenses (condition d'obtention des aides liée au conventionnement à l'APL), ○ Soutien aux dépenses d'investissement relatives à la création ou à l'extension des capacités d'accueil des établissements sociaux et médico-sociaux pour adultes handicapés (travaux, construction, restructurations, aménagement, mise aux normes, véhicules,...) : taux de subvention variable de 25 à 50 % selon la nature des dépenses et plafond variable de 1 500 € par place (mobilier) à 320 000 € par place (biens immeubles). - Aide spécifique à solliciter auprès du Conseil Général : <ul style="list-style-type: none"> ○ Appels à projets pour le développement de l'offre en structures spécialisées pour les personnes âgées et les personnes handicapées, ○ Aide pour la réhabilitation ou la restructuration des établissements pour personnes âgées (maisons de retraite et appartements collectifs en milieu urbain), pour les travaux |

| | |
|--|--|
| | <p>d'aménagement ou de médicalisation de logements-foyers et pour l'acquisition de matériel et de mobilier. Ces travaux sont financés dans le cadre d'un Contrat Départemental (Cf. Annexe 2). L'aménagement d'un établissement pour personnes âgées ne peut représenter au maximum plus de 60 % du montant total subventionnable du contrat (60 % de 1 500 000 € HT.) pour les communes à dominante urbaine de plus de 2 000 habitants. En revanche il peut constituer l'opération unique du contrat pour les EPCI de plus de 2 000 habitants (dépense subventionnable plafonnée à 55 000 € H.T. par lit dans le cas d'une création et à 37 000 € H.T. par lit dans le cas d'une restructuration, d'une réhabilitation ou d'une modernisation.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Aide pour les travaux de construction, d'extension, de réhabilitation ou de restructuration de foyers d'hébergement pour personnes handicapées de compétence départementale couplés aux Centres d'Aide par le Travail (C.A.T.), ainsi que pour toutes acquisitions de premier équipement (matériel et immobilier). Ces travaux sont financés dans le cadre d'un Contrat Départemental (Cf. Annexe 2). Les aides ne peuvent représenter au maximum plus de 60 % du montant total subventionnable du contrat (60 % de 1.500.000 € HT.) pour les communes à dominante urbaine de plus de 2 000 habitants. Ces travaux peuvent constituer l'opération unique du contrat pour les EPCI de plus de 2 000 habitants. (dépense subventionnable plafonnée à 55 000 € H.T. par lit dans le cas d'une création ou d'une extension et à 37 000 € H.T. par lit dans le cas d'une restructuration, d'une réhabilitation ou d'une modernisation.) <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie de prêts dans le cas d'opérations réalisées par des bailleurs sociaux ou des associations spécialisées, ○ Et / ou mise à disposition ou cession de terrains, ○ Subventionnement directe des opérations pour la création de places d'hébergement en structures spécialisées pour les personnes âgées à hauteur de 3 000 € par place dans la limite de 150 000 € sur la durée du PLH. - Contribution de la Communes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie de prêts dans le cas d'opérations réalisées par des bailleurs sociaux ou des associations spécialisées, ○ Et / ou mise à disposition ou cession de terrains. |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places créées en structures d'hébergement pour personnes âgées, - Nombre de places créées pour l'hébergement de personnes handicapées, - Reste à charge des personnes âgées et handicapées accueillies dans ces deux types de structures. |

| | |
|---|---|
| Liens avec les autres fiches actions | - Fiche action N°7 – Pilotage, suivi et évaluation du PLH |
| Mots-clés | - Personnes âgées ; Personnes handicapées ; Structures spécialisées pour l'hébergement des personnes âgées et handicapées ; EHPAD ; maison de retraite ; appartements thérapeutiques. |

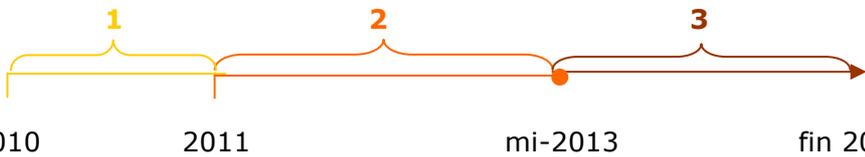
AXE N°3 : Accompagner les personnes défavorisées vers un parcours résidentiel ascendant

| | |
|--|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Fluidifier les parcours résidentiels des personnes défavorisées, - Mieux connaître l'offre existante en matière de logements temporaires dans le parc diffus (localisation, mode de financement, gestion,...) afin d'orienter au mieux les personnes en difficulté, - Développer l'offre de logements en direction des publics prioritaires, - Faciliter l'accès au logement autonome par le développement de produits à loyers minorés notamment dans le parc de logements privés. |
| Principe n°1 : L'hébergement des personnes défavorisées | <ul style="list-style-type: none"> - Comblent le déficit en matière de places d'hébergement à destination des personnes défavorisées : 82 places manquantes au regard de la loi pour le Droit Au Logement Opposable (D.A.L.O.) qui impose une place pour 1 000 habitants pour les communes situées dans l'agglomération parisienne. <ul style="list-style-type: none"> o Renforcer l'offre en hébergement pour les personnes défavorisées : en fonction des préconisations du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées actuellement en renouvellement, créer des places en résidences sociales et/ou maisons-relais. o Publics cibles : les personnes isolées, les familles avec ou sans enfants, les femmes victimes de violences, les personnes en grave difficulté économique, familiale et sociale. o Définition : Les résidences sociales peuvent proposer plusieurs modes d'hébergement (hébergement temporaire, durable, etc.). La maison-relais est une structure de petite taille, associant logements privatifs et espaces collectifs, qui favorise l'accueil et la prise en charge de publics en grandes difficultés et stabilise ces personnes dans un habitat durable de type communautaire. Un programme associant des places en maison-relais et des places d'hébergement temporaire peut être envisagé afin de répondre aux différents besoins des personnes défavorisées (double agrément). o La définition du projet social : sur la base d'un diagnostic local, il doit préciser le public prioritaire à prendre en charge parmi les personnes défavorisées au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) : par exemple les femmes seules, les familles modestes, les personnes isolées, les marginaux,... |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ L'attribution des logements : les règles d'attribution des logements feront l'objet d'un accord entre le gestionnaire, les réservataires et les services sociaux ou médico-sociaux qui auront orienté les pensionnaires vers la résidence sociale. ○ Le fonctionnement de la structure : le financement du couple d'hôtes dans le cas d'une maison-relais est validé au niveau local par un comité régional composé d'un représentant du préfet de région à qui les dossiers sont adressés, d'un représentant de la DDT et d'un représentant de la DDASS. Le dossier doit être monté en concertation entre les instances du PDALPD et les promoteurs du projet. ○ Coût / Financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droits communs pour les logements sociaux : subventionnement des logements de PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations, - Aide du Conseil Général pour la création de résidences sociales (notamment de maison-relais) : aide forfaitaire de 5 000 € par place de résidences sociales créée. - Aide du Conseil Régional pour les dépenses d'investissement des établissements et centres (type maison-relais) pour personnes sans abri et/ou femmes en difficulté : taux de subvention de 40 % maximum du coût d'acquisition des biens immeubles ou de la dépense d'investissement, plafond variable selon la nature des opérations, - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie de prêts si l'opération est réalisée par un bailleur social ou une association spécialisée, ○ Et / ou mise à disposition ou cession de terrains, ○ Subventionnement direct de l'opération à hauteur de 3 000 € par place dans la limite de 250 000 € sur la durée du PLH. - Contribution des Communes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie de prêts si l'opération est réalisée par un bailleur social ou une association spécialisée, ○ Et / ou mise à disposition ou cession de terrains, |
| <p>Principe n°2 : <i>La sortie des structures d'hébergement et l'accès à un logement autonome</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la production de 15 à 20 % de logements financés en PLAI dans l'ensemble des constructions sociales neuves : <ul style="list-style-type: none"> ○ Objectif : Faciliter l'accès à un logement des ménages aux revenus modestes. ○ Coût / Financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droits communs pour les logements sociaux : subventionnement des logements de type PLS, PLUS et PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLS, PLUS et PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations, |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des financements du Conseil Régional et du Conseil Général pour la construction de logements sociaux en PLS, PLUS et PLAI (cf. Fiche action N°1 – Axe N°2), - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux (en échange de droit de réservation), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains pour la construction de logements aidés, o Et / ou subvention directe des opérations dont le montant est à définir (les subventions directes pour les opérations de construction de logements aidés peuvent être soumises à des conditions telles que l'accessibilité des logements, le respect de l'environnement, le pourcentage de PLAI, etc.). - Contribution des Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Garantie de prêts aux bailleurs sociaux (en échange de droit de réservation), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains pour la construction de logements aidés, - Encourager le développement des baux glissants pour permettre l'accès des personnes défavorisées à un logement autonome : <ul style="list-style-type: none"> o Définition : La loi Besson offre la possibilité pour les associations agréées ou des CCAS d'être titulaires d'un bail (logements appartenant à des propriétaires privés ou publics), en vue de permettre l'hébergement des personnes en difficulté. Pendant une période de 6 mois à 1 an, le sous-locataire bénéficie d'un accompagnement social et doit démontrer sa capacité à gérer son logement de manière autonome. Après quoi, la transmission du bail s'effectue au profit du ménage aidé. o Intérêts du dispositif : <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le nombre de logements destinés aux personnes défavorisées (relevant du PDALPD, bénéficiaires du RMI ou de l'APL,...), - Les accompagner vers leur autonomie dans le logement, - Renforcer la collaboration entre les acteurs du territoire, - Limiter les risques encourus par les bailleurs (impayés de loyers, nuisances,...). o Principes d'action : Sensibiliser et mobiliser les associations, les CCAS et les bailleurs sur ce dispositif. o Appui à la démarche : Dans le cadre du conventionnement (à loyer social ou très social), l'Anah encourage les propriétaires à louer leurs logements vacants à des personnes en situation précaire. Elle leur propose de louer ces logements à des associations d'aide au logement avec la possibilité de recourir au bail glissant. |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Coût / Financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Depuis le 1^{er} janvier 2005, la compétence d'Aide à la Gestion Locative d'Insertion (AGLI) a été transférée au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) qui peut octroyer une aide au financement des suppléments de dépenses de gestion locative des associations et autres organismes. Le FSL peut donc financer les associations d'insertion par le logement disposant d'un agrément FSL assurant la médiation locative (sous location, bail glissant, gestion immobilière). Ce financement est versé sous la forme de subventions par le Conseil Général suite à la signature d'une convention avec le FSL (portant sur le contenu, le coût, la durée et les modalités de financement des mesures d'accompagnement), - Les associations peuvent aussi bénéficier de la part du Conseil Régional d'une garantie financière (sous la forme d'une garantie de paiement des loyers, par exemple) lorsqu'elles louent ou sous-louent des logements à des personnes défavorisées ou leur accordent des aides en mobilisant le dispositif régional de sécurisation des associations d'insertion par le logement géré par la FNARS, - Aide financière de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Subvention aux associations à hauteur de 500 € par bail glissant signé, dans la limite de 15 000 € sur la durée du PLH. - Aide financière des Communes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Subvention aux associations à hauteur de 500 € par bail glissant signé, dans la limite de 15 000 € sur la durée du PLH. - Promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires afin d'assouplir les règles d'accès au logement et d'encourager la mise en location de logements privés à destination des personnes défavorisées (Cf. Fiche action N°3 – Axe N°4) |
| <p>Principe n°3 : <i>Le partenariat institutionnel</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - S'intégrer dans la démarche départementale du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) des Yvelines : <ul style="list-style-type: none"> ○ Définition : Les actions en faveur du logement des plus démunis sont l'objet d'un Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Actuellement en cours de révision pour couvrir la période 2009-2011, le dernier PDALPD des Yvelines a été établi pour une période trois ans couvrant les années 2006, 2007 et 2008. ○ Public cible : Personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ou confrontées à un cumul de difficultés sociales et économiques ○ Modalités de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Suivre l'état d'avancement des réflexions engagées dans le cadre du P.D.A.L.P.D., notamment celles portant sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ les Commissions Locales d'Impayés de Loyers (C.L.I.L.), |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ les dispositifs de baux glissants, de logements passerelles, ○ l'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.). - Renforcer les partenariats qui lient la CCBS avec les services du Conseil Général et de l'Etat en charge d'animer et de mettre en œuvre le P.D.A.L.P.D. afin de décliner les actions définies au niveau du territoire de la Boucle de la Seine. ○ Coût / Financements mobilisables : contribution de la CCBS par la mise à disposition de moyens humains (cf. Fiche action N°7 – Axe 2). |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS et communes, - Partenaires : Associations d'insertion par le logement (ex. : association Solidarité Logement dans la Boucle), Conseil Général, Conseil Régional, CAF, Anah, Action Logement, CCAS, promoteurs et bailleurs sociaux. |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> | <p>Actions relatives au logement des personnes défavorisées :</p> <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> <p>Calendrier spécifique à la création de places d'hébergement pour les personnes défavorisées :</p>  <p style="text-align: center;">2010 2011 mi-2013 fin 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Elaboration du projet social de ou des structure(s), - 2 : Montage opérationnel et financier du ou des projet(s), - ● : Livraison prévisionnelle de ou des équipement(s) : mi-2013, - 3 : Evaluation annuelle de la mise en œuvre du projet social. |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places d'hébergement créées et nombre annuel de bénéficiaires, - Nombre de conventions passées entre une association ou un CCAS/CMAS et un bailleur dans le cadre des baux glissants, - Nombre de baux glissants réalisés annuellement et nombre annuel de bénéficiaires, - Nombre de conventions passées entre des associations/CCAS et l'Etat dans le cadre de l'aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, - Nombre de PASS-GRL délivrés par an, - Nombre annuel de mesures d'ASLL dispensées dans le territoire. |

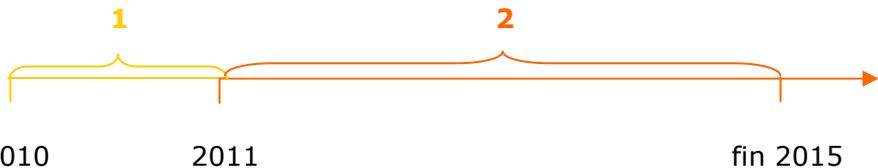
| | |
|---|--|
| Liens avec les autres fiches actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°1 – <i>Programmation de logements</i> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Le logement des personnes défavorisées ; logements d'insertion ; maison-relais ; Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ; baux glissants ; Gestion des Risques Locatifs (PASS-GRL) ; Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). |

AXE N°4 : Répondre aux besoins en logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle

| | |
|--|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Détenir une meilleure connaissance des besoins en logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle, - Développer une offre adaptée dans le territoire de la Boucle de la Seine. |
| Principe n°1 : <i>Identification précise des besoins</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Procéder à une étude diagnostic à l'échelle intercommunale pour préciser les besoins en logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle. En lien avec l'étude lancée par le Conseil Général au niveau départemental : <ul style="list-style-type: none"> o Identifier le type de publics à prendre en charge de façon prioritaire (ressources, âges, situation professionnelle, etc.), o Localiser et qualifier l'offre existante dans le territoire de la Boucle de la Seine (proximité des transports, mode de gestion, prix, etc.), o Estimer la demande existante non satisfaite et le demande potentielle en matière de logements adaptés aux besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle. o Modalités de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> - Sélectionner le prestataire chargé de mener l'étude-diagnostic, - Piloter la démarche d'identification des besoins. o Coûts / financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Estimation du coût de l'étude-diagnostic : 30 000 à 40 000 € - Aide à solliciter auprès du Conseil Général : aide pour une expertise habitat à hauteur de 80 % du coût de l'étude - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Prise en charge du coût résiduel de l'étude-diagnostic (environ 6 à 16 000 €) o Mise à disposition de moyens humains nécessaires au pilotage de l'étude-diagnostic (cf. Fiche action N°7 – Axe 2) |

| | |
|---|---|
| <p>Principe n°2 : <i>Le développement d'une offre adaptée</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Objectif : <ul style="list-style-type: none"> o Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins, aux attentes et aux moyens financiers des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle. - Créer un groupe de travail référent à l'échelle intercommunale piloté par la CCBS et chargé de réaliser le montage opérationnelle des opérations permettant de répondre aux besoins identifiés par l'étude-diagnostic. <ul style="list-style-type: none"> o Partenaires à associer : DDT, Conseil Général, Conseil Général, Universités, CROUS, Centre Régional d'Information Jeunesse, responsables de structures d'hébergement pour étudiants et jeunes travailleurs, associations spécialisées, etc. o Missions du groupe de travail : <ul style="list-style-type: none"> - Sur la base des conclusions de l'étude-diagnostic, étudier l'opportunité de bénéficier du protocole d'accord entre l'Etat et le Conseil Général pour la construction de nouvelles résidences étudiantes (universitaires, privées ou sociales), - Définir le montage opérationnel des opérations (montage financier, mode de gestion, public cible, choix de l'opérateur, localisation à proximité des réseaux de transports, etc.) o Coûts / financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des aides de droit commun pour les logements sociaux : subventionnement des logements de type PLUS et PLAI par l'Etat (cf. Annexe 1) et mobilisation des prêts PLS, PLUS, PLAI délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres organismes bancaires. - Aide à solliciter auprès du Conseil Régional : Soutien à la création de résidences conventionnées (financées en PLA-, PLUS ou PLS) pour étudiants et apprentis, par une aide à la construction. La superficie des chambres doit être supérieure ou égale à 16 m². Taux de subvention de 20 % du prix de revient éligible de l'opération dans la limite de 6 100 € pour les programmes financés en PLUS et PLA-I et de 4 600 € pour ceux financés en PLS) - Aide à solliciter auprès du Conseil Général : soutien à la production de places en résidences étudiantes financées par des prêts PLS, PLUS et PLAI : subvention à hauteur de 5 000 € par place créée en résidences pour étudiants. - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Mise à disposition des moyens humains nécessaires à l'animation du groupe de travail créé (cf. Fiche action N°7 – Axe 2), o Garanties de prêts accordées selon l'opérateur (si l'opération est menée par un bailleur social), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains, o Subventionnement des opérations à hauteur de 2 000 € par place créée dans la limite de 200 000 € sur la durée du PLH. |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution des Communes : <ul style="list-style-type: none"> o Garanties de prêts accordées selon l'opérateur (si l'opération est menée par un bailleur social), o Et / ou mise à disposition ou cession de terrains. - Proposer des petits et moyens logements (T2/T3) permettant de répondre aux besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle. <ul style="list-style-type: none"> o Dans le parc privé : <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la production de 20 à 30 % de petits et moyens logements neufs dans le cahier des charges des promoteurs produisant des programmes d'importance à proximité des réseaux de transports, - Inciter les propriétaires bailleurs de petits et moyens logements à avoir recours au conventionnement Anah pour proposer une offre compatible avec les ressources des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle (Cf. Fiche action N°3 – Axe N°3) o Dans le parc social : <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la production de 20 à 30 % de petits et moyens logements dans les opérations neuves de logements sociaux situées à proximité des réseaux de transports. - Promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires afin d'assouplir les règles d'accès au logement et d'encourager la mise en location de petits et moyens logements privés adaptés aux moyens financiers des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle (Cf. Fiche action N°3 – Axe N°4) - Encourager la « sous-location » intergénérationnelle dans le parc privé et le parc social : <ul style="list-style-type: none"> o Objectif : Favoriser la sous-location ou le partage de logements afin de proposer aux étudiants et jeunes en insertion professionnelle un chambre dans le logement d'une personne âgée en échange d'un faible loyer ou d'une présence quotidienne. o Dans le parc privé : <ul style="list-style-type: none"> - Inciter les personnes âgées propriétaires ou locataires à partager leur logement avec un jeune en contrepartie d'un faible loyer, de services et d'une présence quotidienne, - Mettre en place des actions de communication à destination des personnes âgées de la CCBS pour les informer et les sensibiliser à ce type de dispositif. - Mobiliser l'aide du Conseil Régional versée aux associations chargées de mettre en relation personnes âgées et étudiants pour faciliter cette forme de sous-location. |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans le parc social : s'inscrire dans l'application de la loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » : <ul style="list-style-type: none"> - Développer la sous-location des logements locatifs aidés à des personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an renouvelable (art. n°61) : définir avec les principaux bailleurs sociaux du territoire les actions à mener pour informer les locataires des possibilités de sous-location. ○ Coûts / financements mobilisables : <ul style="list-style-type: none"> - Aide à solliciter auprès du Conseil Régional : subvention aux associations chargées de mettre en relation personnes âgées et étudiants pour le partage de domicile. - Contribution de la CCBS : mise à disposition des moyens humains nécessaire à la mise en place des actions de communication (cf. Fiche action N°7 – Axe 2). |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, Conseil Régional, Conseil Général, CROUS, Foyers de Jeunes Travailleurs, Gestionnaires des résidences pour étudiants, bailleurs sociaux, DDT, autres associations spécialisées... |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> <p>Calendrier spécifique à la réalisation de l'étude-diagnostic, à la mise en place du groupe de travail référent à l'échelle intercommunal et à la création de nouvelles résidences universitaires :</p>  <p style="text-align: center;">2010 2011 fin 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Réalisation de l'étude-diagnostic et mise en place du groupe de travail référent sur les questions du logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle - 2 : En fonction des préconisations de l'étude-diagnostic, procéder au montage des opérations de résidences pour étudiants. |
| <p>Indicateurs de suivi et d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places en résidences pour étudiants créées, - Nombre de petits et moyens logements privés créés, - Nombre de logements privés conventionnés occupés spécifiquement par des étudiants et de jeunes en insertion professionnelle, - Nombre de petits et moyens logements sociaux créés, |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de contrats de gestion des risques locatifs souscrits, - Nombre de logements faisant l'objet d'une sous-location au profit d'étudiants et de jeunes en insertion professionnelle dans le parc privé, - Nombre de logements faisant l'objet d'une sous-location au profit d'étudiants et de jeunes en insertion professionnelle dans le parc social. |
| Liens avec les autres fiches actions | - Fiche action N°7 – Pilotage, suivi et évaluation du PLH |
| Mots-clés | - Etudiants ; Jeunes en insertion professionnelle ; résidences pour étudiants ; petits et moyens logements ; conventionnement des logements du parc privé avec l'Anah ; Sécurisation des relations bailleurs-locataires ; Sous-location intergénérationnelle. |

AXE N°5 : Poursuivre la démarche de création des aires d'accueil des gens du voyage

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une solution d'accueil des gens du voyage dans le territoire de la Boucle de la Seine, - Répondre aux obligations légales imposées par le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la création de 34 places en aire d'accueil pour les Gens du Voyage : <ul style="list-style-type: none"> o Face à l'absence de places conventionnées en aire d'accueil, le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage des Yvelines, élaboré en 2006, impose la création de 34 places à l'échelle de la CCBS. o Afin de remplir ses obligations, la CCBS a monté deux projets d'aires d'accueil : <ul style="list-style-type: none"> - Une aire d'accueil de 16 places en cours de création à Chatou (financements demandés, procédure d'expropriation en cours,), - Une aire d'accueil de 18 places à Montesson dont le projet est en cours de finalisation (permis de construire déposé, dossier de subvention finalisé en 2009) o L'ouverture des deux aires d'accueil est prévue fin 2010, la gestion sera externalisée et confiée à un opérateur à définir (association, organisme HLM ou prestataire privé spécialisé dans l'accueil des gens du voyage) par l'intermédiaire d'une concession de gestion. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Proposer des places d'hébergement pour gens du voyage sédentaires : <ul style="list-style-type: none"> o La CCBS a programmé la construction d'un terrain familial locatif de 20 places à Chatou sur un terrain jouxtant l'aire d'accueil pour gens du voyage itinérants. Les financements du terrain familial ont été sollicités et la démarche de création est en cours (procédure d'expropriation). |
| <p>Pilotage/ Dispositif d'acteurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes, Conseil Régional, Conseil Général, associations spécialisées, bailleurs sociaux, DDT,... |
| <p>Etat d'avancement et calendrier prévisionnel</p> |  <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Finalisation des projets d'aires d'accueil et du terrain familial, réalisation des travaux, sélection de l'opérateur gestionnaire des aires d'accueil - ● : Livraison et ouverture des aires d'accueil fin 2010 |
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Pour la création de places en aires permanentes d'accueil pour itinérants : <ul style="list-style-type: none"> o Aide à solliciter auprès de l'Etat : aide à hauteur de 70 % du coût H.T. des travaux (achat terrain, travaux, maîtrise d'œuvre), dépense subventionnable plafonnée à 15 245 € par place de caravane créée. o Aide à solliciter auprès du Conseil Régional : aide à hauteur de 40 % du coût H.T. des travaux (achat terrain, travaux), dépense subventionnable plafonnée à 70% de 15 245 € par place de caravane créée. o Aide à solliciter auprès du Conseil Général : aide à hauteur de 10 % du coût H.T. des travaux (achat terrain, travaux, maîtrise d'œuvre), dépense subventionnable plafonnée à 30 000 € par place de caravane créée. o Aide à solliciter auprès de la CAF de Paris (2006) : 30 % des contributions aux travaux H.T. (travaux hors VRD extérieurs et gros œuvre), subvention plafonnée à 30 %, au prorata du pourcentage de grands itinérants sur la zone (donnée CAF de Paris). - Pour la création du terrain familial : <ul style="list-style-type: none"> o Depuis 2003, les terrains familiaux locatifs réalisés par les collectivités locales sont financés dans les mêmes conditions financières que les places en aire permanente d'accueil. |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pour la gestion des aires permanentes d'accueil pour itinérants (2006) : Aide attribuée au gestionnaire d'une aire d'accueil moyennant une convention signée entre l'Etat et le gestionnaire. L'aide est versée par la CAF des Yvelines et s'élève à 132,45 € par place de caravane et par mois (montant 2005) - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Dépenses d'investissement : 1,5 millions d'€ en 2010. o Dépenses de fonctionnement des aires permanentes d'accueil des gens du voyage : environ 1 500 € par place, soit 306 000 € de 2010 à 2015. |
| Indicateurs de suivi et d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places conventionnées en aires d'accueil créées, - Nombre de places en terrain familial créées, - Nombre de personnes accueillies par an dans les aires d'accueil, - Durée de stationnement des personnes accueillies dans les aires d'accueil. |
| Liens avec les autres fiches actions | - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> |
| Mots-clés | - Gens du voyage ; aires d'accueil ; terrain familial ; sédentarisation |

Fiche action N°6 : Observatoire du PLH

Enjeux

- **Disposer d'un outil de mutualisation et de centralisation des données** relatives à la mise en place de la politique de l'habitat dans le territoire,
- **Disposer d'une structure partenariale** permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre du PLH.

AXE N°1 : Mettre en place un observatoire opérationnel d'aide à la décision

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Actualiser une base d'indicateurs permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat engagée par la CCBS, - Alimenter la réflexion autour du PLH par la mise en place d'une structure partenariale. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Les articles L. 302-1 et R. 302-1-4 du CCH spécifie que l'activité d'observation doit porter à minima sur : <ul style="list-style-type: none"> o L'analyse de la conjoncture du marché immobilier, o Le suivi de la demande en logements locatifs sociaux, o Le suivi des évolutions du parc de logements locatifs sociaux et du parc de logement privé. - Portage de l'observatoire <ul style="list-style-type: none"> o Créer un observatoire des politiques locales de l'habitat piloté par la CCBS prenant appui sur les structures déjà existantes au niveau régional, et préalablement identifiées : <ul style="list-style-type: none"> - L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF), - L'Observatoire du Logement Social (OLS) d'Ile-de-France. - Procéder au montage de l'observatoire en régie ou confier cette mission à un prestataire afin de produire le référentiel de l'observatoire. Ce document permettra de rassembler les éléments clefs de l'organisation de l'observatoire et de l'encadrement des travaux, dont : <ul style="list-style-type: none"> o Une description des différentes instances de l'observatoire et leur mode de fonctionnement (objectifs, fréquence des réunions, composition,...), o Un plan d'actions permettant de fixer le programme de travail à court ou moyen terme, o Une description de l'ensemble des données à collecter ou à produire par l'observatoire, o La mise en place d'un tableau de bord (cf. Fiche action N°7) nécessaire au suivi de l'évolution des indicateurs retenus (série d'indicateurs à actualiser régulièrement afin d'observer notamment |

| | |
|---|--|
| <p>Coût/ Financements mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Financements à la charge de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> ○ Montage de l'observatoire en régie : mise à disposition des moyens humains nécessaires (cf. Fiche action N°7 – Axe N°2) ou financement d'une étude pour le montage de l'observatoire confiée à un prestataire (environ 40 000 €), ○ Fonctionnement de l'observatoire : mise à disposition des moyens humains nécessaires (cf. Fiche action N°7 – Axe N°2) ou confié à un prestataire extérieur (environ 60 000 €). ○ Acquisition des données et frais de reproduction : 7 000 €, |
| <p>Liens avec les autres fiches actions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action N°7 – <i>Pilotage, suivi et évaluation du PLH</i> - Fiche action N°2 – <i>Action foncière</i> |
| <p>Mots-clés</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Observatoire ; aide à la décision ; politiques locales de l'habitat ; indicateurs ; collecte de données. |

Fiche action N°7 : Pilotage, suivi et évaluation du PLH

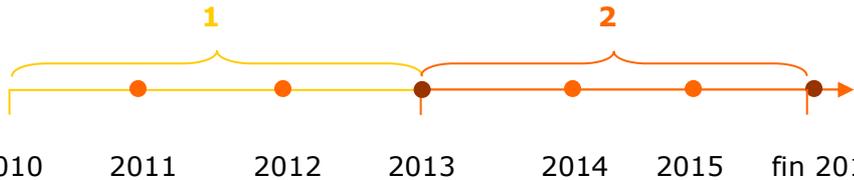
Enjeux

- **Mettre en place un outil d'aide à la décision** permettant d'anticiper et d'orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH,
- **Mesurer et suivre la réalisation des objectifs du PLH et son impact dans le territoire.**

Axe n°1 : Evaluer les actions et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire

| | |
|-----------------------------------|--|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Evaluer la mise en œuvre des objectifs du PLH et mesurer ses impacts sur le territoire, - Réajuster et adapter, si nécessaire, les actions entreprises dans le cadre du PLH. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Les articles L. 302-3, L. 302-9 et R. 302-13 du CCH spécifient les obligations des EPCI en matière d'évaluation du PLH : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dresser un bilan annuel de réalisation du PLH et décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Les bilans et adaptations réalisés font l'objet d'une délibération de l'EPCI au moins une fois par an, ○ Etablir, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département. - Principes d'action <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser des évaluations annuelles et triennales. A titre indicatif, les évaluations devront permettre de mesurer l'atteinte des objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - <i>...sous l'angle quantitatif</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Objectifs en matière de développement démographique, de production de logements, de typologie et de localisation de l'offre nouvelle, ○ Objectifs en matière d'amélioration du parc privé dégradé (réhabilitations, production de logements à loyers maîtrisés, remise sur le marché de logements privés vacants, traitement de l'indignité...). |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - ... <i>sous un angle qualitatif</i> : <ul style="list-style-type: none"> o Analyse des impacts du P.L.H. sur le marché local de l'habitat, o Evolution du secteur de l'habitat, o Articulation entre la politique menée en matière d'habitat et les autres politiques portées par la CCBS. (développement économique, déplacements, développement durable...), o Adéquation entre l'offre construite et la demande : identification des publics ciblés par les actions menées, satisfaction des besoins exprimés par la population, o Evaluation de la prise en compte de l'objectif de mixité sociale, de rééquilibrage et de diversification de l'offre de logements, o Efficience de la politique foncière engagée pour soutenir l'effort de production de logements, o Analyse des moyens techniques et humains mis en œuvre par la CCBS, o Respect des délais de mise en œuvre des actions, o Utilisation des montants alloués au programme d'actions, o Freins identifiés dans le déploiement des moyens humains, techniques et financiers... o Mise en place des outils de pilotage et de suivi du P.L.H., o Mise en place et valorisation des tableaux de bord et du dispositif d'observation, réalisation de bilan réguliers, o Mobilisation des outils réglementaires : mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec le P.L.H., mobilisation des outils de maîtrise foncière et d'encadrement des marchés de l'habitat..., o Evaluation de la gouvernance partenariale : création et efficience des instances de pilotage et de suivi, modalités d'association des acteurs de l'habitat, organisation du travail partenarial et incidence sur le portage et la réalisation du programme... o Les bilans annuels et triennaux permettent aux partenaires de suivre l'état d'avancement des actions définies dans le PLH et constituent par ce biais un outil d'aide à la décision. |
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes et l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH. |

| | |
|---|--|
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel |  <p>2010 2011 2012 2013 2014 2015 fin 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 : Première période triennale, - 2 : Seconde période triennale, - ● : Evaluations annuelles du PLH - ● : Evaluation à mi-parcours et évaluation finale, remise d'un bilan aux services de l'Etat. |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Animation de la démarche de suivi/évaluation du PLH : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise à disposition des moyens humains nécessaires (cf. Fiche action N°7 – Axe N°2), - Réalisation des études d'évaluation du PLH à mi-parcours et à son terme : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise à disposition par la CCBS des moyens humains nécessaires (cf. Fiche action n°7 – Axe N°2) si les évaluations sont menées en interne, ○ OU prise en charge du coût des évaluations à hauteur de 25 000 € si celles-ci sont confiées à un prestataire extérieur. |
| Liens avec les autres fiches-actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiches action N°1 à 6 |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Evaluation des actions et impacts du PLH ; suivi et ajustement des actions ; tableaux de bord ; bilans annuels et triennaux. |

AXE N°2 : Suivi et pilotage du PLH

| | |
|-----------------------------------|---|
| Objectifs | <ul style="list-style-type: none"> - Piloter la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH et en suivre leur réalisation à intervalles réguliers. |
| Modalités de mise en œuvre | <ul style="list-style-type: none"> - Principes d'action <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre à disposition les moyens humains nécessaires à la mise en place et au suivi des actions préconisées dans le PLH et notamment pour : <ul style="list-style-type: none"> - assurer la mise en œuvre des actions et la mise en place des financements, - suivre la déclinaison locale des actions du PLH, - piloter la démarche d'observation et de participer à la réalisation des bilans annuels et triennaux de l'observatoire, - participer aux réunions thématiques liées à la mise en place des actions définies dans le PLH, - servir d'interface auprès des partenaires pour faciliter la |

| | |
|--|--|
| | <p>collecte et la diffusion de l'information,</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre en œuvre des démarches de capitalisation à l'échelle de la CCBS (réunions de partage d'expériences, évaluation des actions menées...). <p>○ Plus précisément, un certain nombre d'actions peuvent être soit menées directement par la CCBS en régie ou alors externalisées de façon partielle ou totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création et l'actualisation de l'outil de suivi des disponibilités foncières et des opérations de construction de logements, ainsi que la réalisation des bilans annuels des disponibilités foncières (Fiche action N°2 – Axe N°2), - la mission d'information et d'accompagnement des particuliers dans leurs démarches d'amélioration des logements du parc privé dans le cadre d'une permanence (Fiche action N°3 – Axe N°2 et 3), - la rédaction d'un cahier des recommandations environnementales (Fiche action N°4 – Axe N°1), - l'élaboration de la charte inter-bailleurs pour favoriser les mutations de logement au sein du parc social et l'adaptation des logements en faveur des personnes âgées et handicapées (Fiche action N°5 – Axe N°1), - la création et l'animation du groupe de travail partenarial pour la création de places d'hébergement en structures spécialisées pour personnes âgées (Fiche action N°5 – Axe N°2) et celui chargé de réaliser le montage opérationnel des opérations de création de résidences pour étudiants (Fiche action N°5 – Axe N°4), - le suivi de la démarche départementale du P.D.A.L.P.D. (Fiche action N°5 – Axe N°3), - le pilotage des études préconisées par le PLH : <ul style="list-style-type: none"> ○ étude pré-opérationnelle pour l'amélioration du parc privé (Fiche action N°3 – Axe N°1), ○ étude-diagnostic permettant de préciser les besoins des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle (Fiche action N°5 – Axe N°4), - la création et la diffusion des actions / supports de communication relatifs : <ul style="list-style-type: none"> ○ aux démarches d'amélioration des logements privés (Fiche action N°3 – Axe N°2), ○ à la promotion d'un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires (Fiche action N°3 – Axe N°3), ○ à la promotion du conventionnement des logements privés avec l'Anah (Fiche action N°3 – Axe N°4), ○ à la promotion du partage de domicile entre personnes âgées et étudiants (Fiche action N°5 – Axe N°4), - le montage, le pilotage et le fonctionnement de l'observatoire du PLH (Fiche action N°6 – Axe N°1), - la réalisation des études d'évaluation du PLH à mi-parcours et à son terme (Fiche action N°7 – Axe N°1). |
|--|--|

| | |
|---|---|
| Pilotage/ Dispositif d'acteurs | <ul style="list-style-type: none"> - Pilotage : CCBS, - Partenaires : Communes et l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH. |
| Etat d'avancement et calendrier prévisionnel | <p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p>  <p style="text-align: center;">2010 fin 2015</p> |
| Coût/ Financements mobilisables | <ul style="list-style-type: none"> - Contribution de la CCBS : <ul style="list-style-type: none"> o Mise à disposition de personnel ou recrutement, de 40 000 à 80 000 € par an pour 1 à 2 ETP selon le nombre et le caractère des actions externalisées (soit entre 240 000 et 480 000 € sur la durée du PLH), o OU externalisation du pilotage et du suivi du PLH, de 50 000 à 90 000 € par an (soit entre 300 000 et 540 000 € sur la durée du PLH). |
| Liens avec les autres fiches- actions | <ul style="list-style-type: none"> - Fiches action N°1 à 6 |
| Mots-clés | <ul style="list-style-type: none"> - Suivi du PLH ; évaluation du PLH ; pilotage du PLH ; moyens humains ; coordination. |

Liste d'indicateurs de suivi et d'évaluation

(Périodicité des indicateurs de suivi et d'évaluation : cf. Annexe 21)

| | Actions du PLH | Indicateurs | Données à mobiliser / sources | Attention de la part de la CCBS |
|--|---|---|---|---------------------------------|
| Fiche Action N°1 : Programmation de l'offre neuve | Produire 4 211 logements dont 1 479 logements locatifs aidés et 203 logements en accession aidée | Nombre de logements construits en précisant la nature du logement (privé ou social, taille, typologie), en précisant sa localisation et en distinguant les logements sociaux produits dans le cadre du PCS et de l'ANRU | Outil de suivi foncier / Communes et CCBS | |
| | | Indicateur de mixité sociale : suivi de la segmentation pour les logements sociaux (taux de PLA-I, PLUS et PLS) | Outil de suivi foncier / Communes et CCBS | |
| | | Suivi de la réalisation des opérations d'accession aidée et de PSLA, en précisant la localisation, l'opérateur et le prix de vente du logement | Outil de suivi foncier / Communes et CCBS | |
| | | Profil des ménages logés dans les nouveaux logements : niveau de ressources, composition familiale... | Bailleurs sociaux / Promoteurs / Communes | |
| Fiche Action N°2 : Action foncière | Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour respecter les objectifs du PLH, à travers les documents locaux d'urbanisme | Nombre et localisation des préemptions effectuées par an | Communes | |
| | | Nombre et localisation des emplacements réservés | Communes | |
| | Lutter contre l'étalement urbain en agissant sur les formes urbaines et la densité | Forme urbaine et densité des programmes neufs en fonction de la localisation des programmes | Communes | |
| | Saisir l'opportunité de mobiliser l'EPFY | Nombre, nature, typologie et localisation des logements produits en lien avec l'intervention de l'EPFY | Communes / CCBS / EPFY | |
| | Assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements | Suivi et localisation des disponibilités foncières et des opérations de constructions | Outil de suivi foncier / Communes et CCBS | |
| Privilégier les procédures permettant une maîtrise optimale des opérations d'urbanisme | Suivi des procédures d'aménagement (ZAD, ZAC et lotissements) réalisées par les services des communes et de l'intercommunalité | Outil de suivi foncier / Communes et CCBS | | |
| Fiche Action N°3 : Amélioration du parc privé | Réaliser une étude pré-opérationnelle de définition des besoins | Nombre, localisation et propriété (bailleur ou occupant) des logements requalifiés | ANAH / DDT / Communes / CCBS | |
| | | Nombre, localisation et propriété des logements adaptés au vieillissement ou au handicap | ANAH / DDT / Communes | |
| | | Nombre de logements indignes ou potentiellement indignes | ANAH / DDT | |
| | | Nombre de logements vacants remis sur le marché | ANAH / DDT | |
| | | Nombre de logements loués à des niveaux de loyers maîtrisés réparti par type d'opération : bail à réhabilitation, acquisition-amélioration, conventionnement avec l'ANAH | Bailleurs sociaux | |
| | Informer et accompagner les particuliers dans leurs démarches d'amélioration des logements du parc privé | Nombre d'actions et de supports de communication développés et diffusés Nombre de ménages renseignés Nombre de dossiers de demande de subventions montés par la permanence ou le référent à l'échelle de la CCBS | CCBS ou permanence | |
| | | Mettre en place et promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires | Nombre de contrats de gestion des risques locatifs souscrits et nature du souscripteur (particuliers, professionnels de l'immobilier) | Action Logement |
| | Caractéristiques et localisation des logements ayant fait l'objet d'un contrat de gestion des risques locatifs et caractéristiques des ménages occupant ces logements | | Action Logement | |
| | Saisir les opportunités au sein du parc privé pour produire des logements sociaux | Nombre de logements conventionnés et nature du produit locatif (social, très social) | Bailleurs sociaux | |
| | | Nombre, localisation des logements sociaux produits en acquisition-amélioration et nature des logements produits (PLS, PLUS, PLA-I) | Bailleurs sociaux | |
| Nombre, localisation et propriété des logements adaptés au vieillissement ou au handicap | | ANAH / DDT / Communes | | |
| Fiche Action N°4 : Qualité de l'habitat | Encourager les démarches de développement durable et de qualité résidentielle | Nombre de permis de construire délivrés (autorisation de dépassement de COS) | Communes | |
| | | Nombre d'opérations livrées (dont opérations certifiées) Nombre de logements livrés (dont logements certifiés) Nombre de logements réhabilités (dont logements certifiés) | Associations / DDT / ANAH | |

Nature de l'observation :

| | |
|--|------------------|
| | Normale |
| | Régulière |
| | Soutenue/alertes |

| | Actions du PLH | Indicateurs | Données à mobiliser / sources | Attention de la part de la CCBS |
|--|---|---|---|---------------------------------|
| Fiche Action n°5 : Le logement des publics spécifiques | Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées | Nombre de logements adaptés présents sur le territoire | DDASS / CG | |
| | | Nombre de logements privés ayant fait l'objet de travaux d'adaptation, bénéficiant des subventions de l'ANAH, et nature des travaux réalisés | ANAH / DDT | |
| | | Nombre de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés | DDASS / CG / Bailleurs sociaux | |
| | | Nombre d'échanges d'appartements inter-bailleurs | Bailleurs sociaux | |
| | | Identification, recensement et localisation annuels des logements neufs adaptés | DDAS / CG | |
| | Diversifier les modes d'hébergement pour les personnes âgées et les personnes handicapées | Nombre de places d'hébergement créées pour accueillir des personnes âgées | DDT / Conseil Général / Communes | |
| | | Nombre de places créées pour l'hébergement des personnes handicapées | DDASS / Conseil Général | |
| | | Reste à charge des personnes âgées et handicapées accueillies dans les structures spécialisées pour personnes âgées et personnes handicapées | Structures spécialisées | |
| | Encourager le développement des baux-glissants | Nombre de conventions passées entre une association ou un CCAS/CMAS et un bailleur dans le cadre des baux-glissants | Communes | |
| | | Nombre de baux-glissants réalisés annuellement et nombre annuel de bénéficiaires | Associations / CCBS | |
| | Développer le dispositif de Gestion des Risques Locatifs (PASS-GRL) | Nombre de PASS-GRL délivrés par an | 1 % Logement | |
| | Créer les places d'hébergement manquantes au regard de la loi DALO | Nombre de places d'hébergement créées à destination des personnes défavorisées | DDASS / Associations spécialisées | |
| | Créer des places d'hébergement en résidences étudiantes | Nombre, localisation et niveau de loyers des logements créés | CROUS / CG | |
| | Favoriser la "sous location" intergénérationnelle | Nombre et localisation des logements ayant fait l'objet d'une sous location intergénérationnelle (en distinguant les logements du parc privé et ceux du parc social) | Associations spécialisées / Bailleurs sociaux | |
| | Poursuivre la démarche de création des aires d'accueil pour gens du voyage | Nombre de places conventionnées en aires d'accueil créées, Nombre de places en terrain familial créées, Nombre de personnes accueillies par an dans les aires d'accueil, Durée de stationnement des personnes accueillies dans les aires d'accueil | Associations spécialisées / Bailleurs sociaux | |

Nature de l'observation :

| | |
|--|------------------|
| | Normale |
| | Régulière |
| | Soutenue/alertes |

| | | Champs d'observation | Indicateurs | Données à mobiliser / sources | Attention de la part de la CCBS |
|--|---------------------------------------|--|---|---|---|
| Connaissance générale du marché de l'habitat et des évolutions socio-économiques | Données socio-économiques | Population | <i>Evolution de la population</i> | RGP / INSEE |  |
| | | | <i>Solde naturel/migratoire</i> | |  |
| | | Profil des ménages | <i>Composition, taille des ménages</i> | Filocom / DRE |  |
| | | | <i>Ressources des ménages</i> | |  |
| | | | <i>Bénéficiaires de minima sociaux et d'aides au logement</i> | CAF |  |
| | | Contexte économique | CSP | RGP / INSEE |  |
| | | | Chômage | |  |
| | | | <i>Situation professionnelle</i> | Filocom / DRE |  |
| | | Mobilité | <i>Mobilité quotidienne</i> | RGP / INSEE et Filocom / DRE |  |
| | | | <i>Mobilité résidentielle</i> | |  |
| | | | <i>Migrations pendulaires</i> | |  |
| | | Le marché immobilier | Evolution des prix | <i>Prix de vente marché ancien</i> | DIA / Communes |
| | <i>Prix de vente terrains à bâtir</i> | | | DIA / Communes |  |
| | Les parcs de logements | Structure du parc (parc global) | <i>Type, ancienneté, typologie</i> | Filocom / DRE |  |
| | | | <i>Vacance</i> | Communes / DGI |  |
| | | Profil des occupants (parc global) | <i>Evolution du profil des occupants</i> | Filocom / DRE |  |
| | | Structure du parc privé | <i>Type, ancienneté, typologie</i> | Filocom / DRE |  |
| | | Structure du parc social | <i>Taux de logements sociaux</i> | DDT |  |
| | | | <i>Vacance</i> | DDT / Communes / Bailleurs |  |
| | La demande (parc social) | <i>Nombre de demandes de logements sociaux</i> | Fichier numéro unique / DDT |  | |

Nature de l'observation :

| | |
|---|------------------|
|  | Normale |
|  | Régulière |
|  | Soutenue/alertes |

Fiche action N°1 - Programmation de logements

AXE N°1 : Produire 4 211 logements à échéance du PLH

cf. axes n°2, n°3 et n°4 de la Fiche action n°1

AXE N°2 : Produire 2 529 logements privés neufs

| | | |
|----------------|-----------------|---|
| CCBS | | - Pas de financements particuliers |
| Communes | | |
| Cofinancements | Conseil Général | - CDOR : 2 000 € / logt supplémentaire produit par rapport à la moyenne 2000-2004 (s'ajoute aux CDOR communaux) |

AXE N°3 : Produire 1479 logements locatifs sociaux

| | | |
|----------------|------------------|--|
| CCBS | | - Garantie de prêts - Et /ou mise à disposition de terrains - Et / ou cession de terrains - Et / ou subventionnement des opérations |
| Communes | | CCBS : 3 000 000 € sur la durée du PLH Communes : 3 000 000 € sur la durée du PLH |
| Cofinancements | Etat | - Subvention des logements PLUS et PLAI (Si dimension développement durable et économies d'énergie : majoration de l'assiette de subvention et augmentation de la durée d'exonération de la TFPB) |
| | CDC | - Prêts aux bailleurs sociaux (PLUS et PLA-I) |
| | Action Logement | - Aide à la production de logements locatifs aidés |
| | Conseil Régional | - Subvention des opérations PLUS et PLAI - Aide à l'acquisition du foncier pour les PLS, PLUS et PLAI |
| | Conseil Général | - CDOR : 2 000 € /logt supplémentaire produit par rapport à la moyenne 2000-2004 (s'ajoute aux CDOR communaux) |

AXE N°4 : Produire 203 logements en accession aidée à la propriété

| | | |
|----------------|------------------|--|
| CCBS | | - Si nécessaire pour équilibrer les opérations : 2 000 à 2 500 € par logement, dans la limite de 500 000 € sur la durée du PLH |
| Communes | | - Si nécessaire pour équilibrer les opérations : 2 000 à 2 500 € par logement, dans la limite de 500 000 € sur la durée du PLH |
| Cofinancements | Etat | - subventions PSLA, - dans le cadre du PASS-FONCIER® : 1 000 à 3 000 € pour les collectivités locales qui accordent une aide à l'accession aux ménages de 3 000 à 5 000 € par PASS-FONCIER® (2010). |
| | CDC | - Prêts aux bailleurs sociaux (PLS, PLUS et PLA-I) |
| | Action Logement | - PASS-FONCIER® |
| | Conseil Régional | - Aide à l'acquisition du foncier pour les logements en accession aidée |
| | Conseil Général | - CDOR : 2 000 € /logt supplémentaire produit par rapport à la moyenne 2000-2004 (s'ajoute aux CDOR communaux) |

Coût total de la fiche action :

CCBS : entre 3 000 000 € et 3 500 000 €
Communes : entre 3 000 000 € et 3 500 000 €

Fiche action N°2 - Action foncière

AXE N°1 : Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour respecter les objectifs du PLH, à travers les documents locaux d'urbanisme

| | |
|----------|------------------------------------|
| CCBS | - Pas de financements particuliers |
| Communes | |

AXE N°2 : Se saisir de l'opportunité de mobiliser l'EPFY

| | |
|----------|------------------------------------|
| CCBS | - Pas de financements particuliers |
| Communes | |

AXE N°3 : Lutter contre l'étalement urbain en agissant sur les formes urbaines et la densité

| | |
|----------|------------------------------------|
| CCBS | - Pas de financements particuliers |
| Communes | |

AXE N°4 : Assurer un suivi en continu des disponibilités foncières et des programmes de logements

| | |
|----------|--|
| CCBS | - Mise à disposition de moyens humains* OU appel à un prestataire extérieur (coût estimé : 10 000 €) |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

AXE N°5 : Privilégier les procédures permettant une maîtrise optimale des opérations d'urbanisme

| | |
|----------|------------------------------------|
| CCBS | - Pas de financements particuliers |
| Communes | |

Coût total de la fiche action :

CCBS : 10 000 € max.

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°3 - Amélioration du parc privé

AXE N°1 : Mener une étude pré-opérationnelle afin de mettre en place un dispositif pour résorber les dysfonctionnements du parc privé

Réalisation de l'étude pré-opérationnelle

| | |
|----------------|---|
| CCBS | - 42 000 à 70 000 € |
| Communes | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Conseil Régional - 30 % du montant de la dépense, dans la limite d'un plafond variable de 80 à 457 € par lot d'habitation |

Dispositif d'amélioration du parc privé

| | | |
|----------------|--|--|
| CCBS | - A définir à la suite de l'étude pré-opérationnelle | |
| Communes | - A définir à la suite de l'étude pré-opérationnelle | |
| Cofinancements | Etat / ANAH | - 3 000 € par logt vacant remis sur le marché Subvention pour travaux de 15 à 70 % de la dépense |
| | Action Logement | - Prêts de 70 à 100 % du montant résiduel des travaux en fonction des ressources |
| | Conseil Régional | - 20 à 40% du coût des travaux (11 000 à 13 000 € max. / lot d'habitation) |
| | Conseil Général | - 15 à 30 % des travaux subventionnables (3 000 € max. / logt) - Production de PST et LIP : 2325 à 3850€ max. / logt) |

Fiche action N°3 - Amélioration du parc privé (suite)

AXE N°2 : Informer et accompagner les particuliers dans leurs démarches d'amélioration des logements du parc privé

Développement de supports de communication

| | |
|----------|---|
| CCBS | - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

Mettre en place une permanence d'information et d'accompagnement des particuliers

| | |
|----------|---|
| CCBS | - Mise en place d'une permanence (prestataire extérieur) : à partir de 120 000 € OU - mise à disposition de moyens humains* (environ 0,5 ETP) |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

AXE N°3 : Mettre en place et promouvoir un dispositif de sécurisation des relations bailleurs-locataires

| | |
|---------------|---|
| CCBS | - Production et diffusion de supports de communication : mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancement | Etat - Primes déductibles des revenus fonciers - Crédit d'impôt si le logement est conventionné (50% de la prime) |

AXE N°4 : Saisir les opportunités au sein du parc privé pour produire des logements locatifs sociaux

Conventionnement de logements avec l'ANAH

| | |
|----------------|--|
| CCBS | - Abondement financier à hauteur de 500 € / logt dans la limite de 75 000 € (sous réserve d'un cofinancement communal) - Mise à disposition de moyens humains* (actions de communication et de sensibilisation) |
| Communes | - Abondement financier à hauteur de 500 € / logt dans la limite de 75 000 € |
| Cofinancements | ANAH - Déduction fiscale de 30 à 60 % des revenus fonciers bruts et subvention de 40 à 70 % du coût des travaux en cas de conventionnement avec travaux |
| | Conseil Général - Subvention des PST et des LIP : de 2325 à 3850 € / logt |

Opérations d'acquisition-amélioration menées par des bailleurs sociaux

| | |
|----------------|---|
| CCBS | - Mobilisation des aides accordées pour la production de logements aidés (cf. Fiche action n°1 - Axe n°3) - Mise à disposition de moyens humains* (actions de communication et de sensibilisation) |
| Communes | - Mobilisation des aides accordées pour la production de logements aidés (cf. Fiche action n°1 - Axe n°3) |
| Cofinancements | Etat - Prêts PLS AA, PLUS AA et PLA-I AA |
| | Conseil Régional - Subvention des opérations d'acquisition-amélioration financées en PLS, PLUS et PLA-I |

Coût total de la fiche action :

CCBS : entre 177 000 € et 265 000 €

Communes : 75 000 € max.

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°4 - Qualité de l'habitat

AXE N°1 : Encourager les démarches de développement durable et de qualité résidentielle

| | | |
|----------------|-------|---|
| CCBS | | - Subvention de 250 € par foyer investissant dans des installations durables (logts privés existants) dans la limite de 100 000 € (aides complémentaires à celles délivrées par l'ADEME - Actions de communication : 20 000 € - Adhésion à une association délivrant des labellisations : 6 000 € - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | | - Subvention de 250 € par foyer investissant dans des installations durables (logts privés existants) dans la limite de 100 000 € |
| Cofinancements | Etat | - Dimension développement durable et économies d'énergies des subventions PLUS et PLA-I |
| | ADEME | - Subventions des installations solaires et chaufferies biomasse (crédit d'impôt et taux réduit de TVA - éco-prêt à taux zéro |
| | ANAH | - éco-prime de 1 000 à 2 000 € pour l'économie d'énergie et les réductions d'émissions des gaz à effet de serre |

Coût total de la fiche action :

CCBS : 126 000 € max.

Communes : 100 000 € max.

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°5 - Le logement des publics spécifiques

AXE N°1 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

| | | |
|----------------|------------------|---|
| CCBS | | - Aides en faveur de l'adaptation des logts dans le parc privé : 500 € max. / logt dans la limite de 100 000 € - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | | - Aides en faveur de l'adaptation des logts dans le parc privé : 500 € max. / logt dans la limite de 100 000 € |
| Cofinancements | Etat | - Financements PALULOS, dimension accessibilité des logements pour les PLAI et PLUS |
| | ANAH | - Jusqu'à 70 % du coût des travaux d'accessibilité (max. 8 000 € / logt) |
| | Conseil Régional | - 30 % max. des travaux d'adaptation des logts du parc privé conventionné et 30 à 60 % pour les logts du parc social |
| | Conseil Général | - Aide pour l'adaptation de l'habitat à hauteur de 30 % de la dépense (max. 4 500 € / logt) - Allocation facultative de maintien à domicile (personnes lourdement handicapées) |

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°5 - Le logement des publics spécifiques (suite)

AXE N°2 : Diversifier les modes d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées

| | | |
|----------------|------------------|--|
| CCBS | | <ul style="list-style-type: none"> - Garanties de prêts aux bailleurs sociaux et aux associations spécialisées - Et/ou mise à disposition ou cession de terrains - Et subventions de 3 000 € par place d'hébergement créées pour les personnes âgées (max. 150 000 €), sous réserve d'un accord des autres partenaires financeurs |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Etat | - Subventions des logements PLUS et PLA-I et prêts PLS, PLUS et PLA-I (CDC) |
| | Conseil Régional | <ul style="list-style-type: none"> - Subvention de 30 à 35 % du prix de revient pour les résidences pour personnes âgées - Subvention de 25 à 50 % du prix de revient pour les établissements sociaux ou médico-sociaux pour adultes handicapés |
| | Conseil Général | - Contrat départemental (taux et plafonds variables) et appels à projets après renouvellement du schéma d'organisation sociale et médico sociale |

AXE N°3 : Accompagner les personnes défavorisées vers un parcours résidentiel ascendant

Créer 82 places (estimation) en maison-relais et/ou en résidences sociales

| | | |
|----------------|------------------|---|
| CCBS | | <ul style="list-style-type: none"> - Garanties de prêts aux bailleurs sociaux et aux associations spécialisées - Et/ou mise à disposition ou cession de terrains - Subventions de 3 000 € par place (max. 250 000 €) |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Etat | - Subventions des places d'hébergement financées en PLA-I et prêts PLA-I (CDC) |
| | Conseil Régional | - Soutien aux dépenses d'investissement relatives à la création de maisons-relais (40 % max. du coût, plafond variable) |
| | Conseil Général | - Aide forfaitaire de 5 000 € par place créée (résidences sociales et maisons-relais) |

Encourager le développement des baux-glissants

| | | |
|----------------|--|---|
| CCBS | | - Aide financière aux associations pratiquant les baux glissants : 500 € / logt, max. 15 000 € au total |
| Communes | | - Aide financière aux associations pratiquant les baux glissants : 500 € / logt, max. 15 000 € au total |
| Cofinancements | Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) | - Subventions aux associations et organismes pratiquant les baux glissants et garantie financière pour le paiement des loyers |
| | Conseil Régional | - Dispositif de sécurisation des associations d'insertion par le logement géré par la FNARS |

Participer à la démarche départementale de renouvellement du P.D.A.L.P.D.

| | | |
|----------|--|---|
| CCBS | | - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°5 - Le logement des publics spécifiques (suite)

AXE N°4 : Répondre aux besoins des jeunes et des étudiants en insertion professionnelle

Procéder à une étude-diagnostic intercommunale

| | | |
|----------------|-----------------|--|
| CCBS | | - 20 % du coût de l'étude-diagnostic : 6 000 à 16 000 € - Mise à disposition de moyens humains pour le pilotage de l'étude* |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Conseil Général | - Aide pour la réalisation d'une expertise habitat à hauteur de 80 % du coût de l'étude diagnostic |

Développer une offre de logements adaptée

| | | |
|----------------|------------------|---|
| CCBS | | - Garanties de prêts aux bailleurs sociaux et associations spécialisées -Et/ou mise à disposition ou cession de terrains -Subvention à hauteur de 2 000 € par place créée (200 000 € max. sur la durée du PLH) - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Etat | - Subventions des logements PLUS et PLA-I et prêts PLS, PLUS et PLA-I (CDC) |
| | Conseil Régional | - Soutien à la création de résidences universitaires financées en PLA-In PLUS ou PLS (20 % du prix de revient, plafond entre 4 600 et 6 100 € par place) |
| | Conseil Général | - Soutien à la création de résidences universitaires financées en PLA-I, PLUS ou PLS (5 000 € par place créée) |

Encourager la "sous-location" intergénérationnelle

| | | |
|----------------|------------------|--|
| CCBS | | - Mise à disposition de moyens humains nécessaires à la mise en place des actions de communication* |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Conseil Régional | - Subvention aux associations chargées de mettre en relation personnes âgées et étudiants pour le partage de domicile dans le parc privé |

AXE N°5 : Poursuivre la démarche de création des aires d'accueil pour gens du voyage

| | | |
|----------------|------------------|--|
| CCBS | | - Dépenses d'investissement : environ 1 500 000 € - Dépenses de fonctionnement des aires d'accueil : environ 1 500 € par place et par an, soit 306 000 € de 2010 à 2015 |
| Communes | | - Pas de financements particuliers |
| Cofinancements | Etat | - 70 % du coût HT des travaux plafonnés à 15 245 €/place |
| | Conseil Régional | - 40 % du coût HT des travaux plafonnés à 70 % de 15 245 €/place |
| | Conseil Général | - 10 % du coût HT des travaux plafonnés à 30 000 € |
| | CAF de Paris | - 30 % max. des travaux (2006) |
| | CAF des Yvelines | - Aide au fonctionnement de 132,45 € par mois et par place (2006) |

Coût total de la fiche action :

CCBS : entre 2 527 000 € et 2 537 000 € maximum

Communes : 115 000 € maximum

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°6 - Observatoire du PLH

AXE N°1 : Mettre en place un observatoire opérationnel d'aide à la décision

Montage de l'observatoire

| | |
|----------|--|
| CCBS | "- Mise à disposition de moyens humains* OU - confié à un prestataire extérieur : environ 40 000 € |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

Fonctionnement de l'observatoire

| | |
|----------|--|
| CCBS | "- Mise à disposition de moyens humains* OU - confié à un prestataire extérieur : environ 60 000 € |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

Acquisition des données

| | |
|----------|----------------------------------|
| CCBS | max. 7 000 € |
| Communes | Pas de financements particuliers |

Coût total de la fiche action :

CCBS : 7 000 € à 107 000 € max.

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

Fiche action N°7 - Pilotage, suivi et évaluation du PLH

AXE N°1 : Evaluer les action et les impacts du PLH sur l'évolution du territoire

Animation de la démarche, suivi/évaluation, réalisation des bilans annuels

| | |
|----------|---|
| CCBS | - Mise à disposition de moyens humains* |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

Evaluation du PLH à mi-parcours et à son terme

| | |
|----------|--|
| CCBS | "- Mise à disposition de moyens humains* OU - confié à un prestataire extérieur : environ 25 000 € |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

AXE N°2 : Suivi et pilotage du PLH

| | |
|----------|---|
| CCBS | - Mise à disposition de personnel ou recrutement : 40 000 à 80 000 € par an pour 1 à 2 ETP (soit entre 240 000 et 480 000 € sur la durée du PLH) OU - Externalisation du pilotage et du suivi du PLH : 50 000 à 90 000 € par an (soit entre 300 000 et 540 000 € sur la durée du PLH) |
| Communes | - Pas de financements particuliers |

Coût total de la fiche action :

CCBS : entre 240 000 et 565 000 €

* cf. Fiche action n°7 - Axe n° 2

| | Contributions financières | |
|--|--------------------------------|---|
| | CCBS | Communes |
| Fiche action N°1 - Programmation de logements | | |
| Production de logements aidés | Garantie de prêts + 3 M€ | 3 M€ minimum |
| Production de logts en accession aidée | Si nécessaire : 500 000 € max. | Si nécessaire : 500 000 € max. |
| Fiche action N°2 - Action foncière | | |
| Création de l'outil de suivi foncier | 10 000 € max. | / |
| Fiche action N°3 - Amélioration du parc privé | | |
| Etude pré-opérationnelle | Entre 42 000 et 70 000 € | / |
| Suivi et animation du dispositif | A définir plus tard | A définir plus tard |
| Information/accompagnement des particuliers | 120 000 € max. | / |
| Mise en place du Pass-GRL (actions de communication) | Moyens humains | / |
| Création de logements aidés dans le parc privé | 75 000 € max. | 75 000 € max. |
| Fiche action N°4 - Qualité de l'habitat | | |
| Soutien aux démarches de dév. durable | 126 000 € max. | 100 000 € max. |
| Fiche action N°5 - Publics spécifiques | | |
| Maintien à domicile - adaptation des logts | 100 000 € max. | 100 000 € max. |
| Création de places d'hébergmt pour pers. âgées | 150 000 € max. | / |
| Création de places en appt thérapeutiques pour pers. handicapées | Garantie de prêts | / |
| Création de places d'hébergement (pers. défavorisées) | 250 000 € max. | / |
| Développement des baux-glissants | 15 000 € max. | 15 000 € max. |
| Etude-diagnostic habitat des jeunes et étudiants | Entre 6 000 et 16 000 € | / |
| Création de logements pour étudiants | 200 000 € max. | / |
| Aires d'accueil des gens du voyage (investissement) | environ 1,5 M€ | / |
| Aires d'accueil des gens du voyage (fonctionnement) | 306 000 € | / |
| Fiche action N°6 - Observatoire du PLH | | |
| Montage de l'observatoire | 40 000 € max. | / |
| Fonctionnement de l'observatoire | 60 000 € max. | / |
| Acquisition des données | 7 000 € max. | / |
| Fiche action N°7 - Pilotage, suivi et évaluation | | |
| Evaluations du PLH à mi-parcours et à son terme | 25 000 € max. | / |
| Suivi et pilotage : 1 à 2 ETP ou prestation externalisée | Entre 240 000 et 540 000 € | / |
| Total (2010-2015) | Entre 6 M€ et 7,1 M€ | Entre 3,3 M€ et 3,8 M€ (pour 7 communes) |