

# **La connaissance partagée du parc social :**

## **Un enjeu majeur pour la définition et le suivi de la réforme de la demande et des attributions**



GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

# GPS&O : quelques repères...

# 1<sup>er</sup> janvier 2016

## Création de la communauté urbaine (fusion de 6 EPCI)



**73 communes / 408 000 habitants**

**10 QPV sur 8 communes**

**2 PRU d'intérêt national / 2 PRU ir**

**35 communes SRU dt 21 déficitaires**

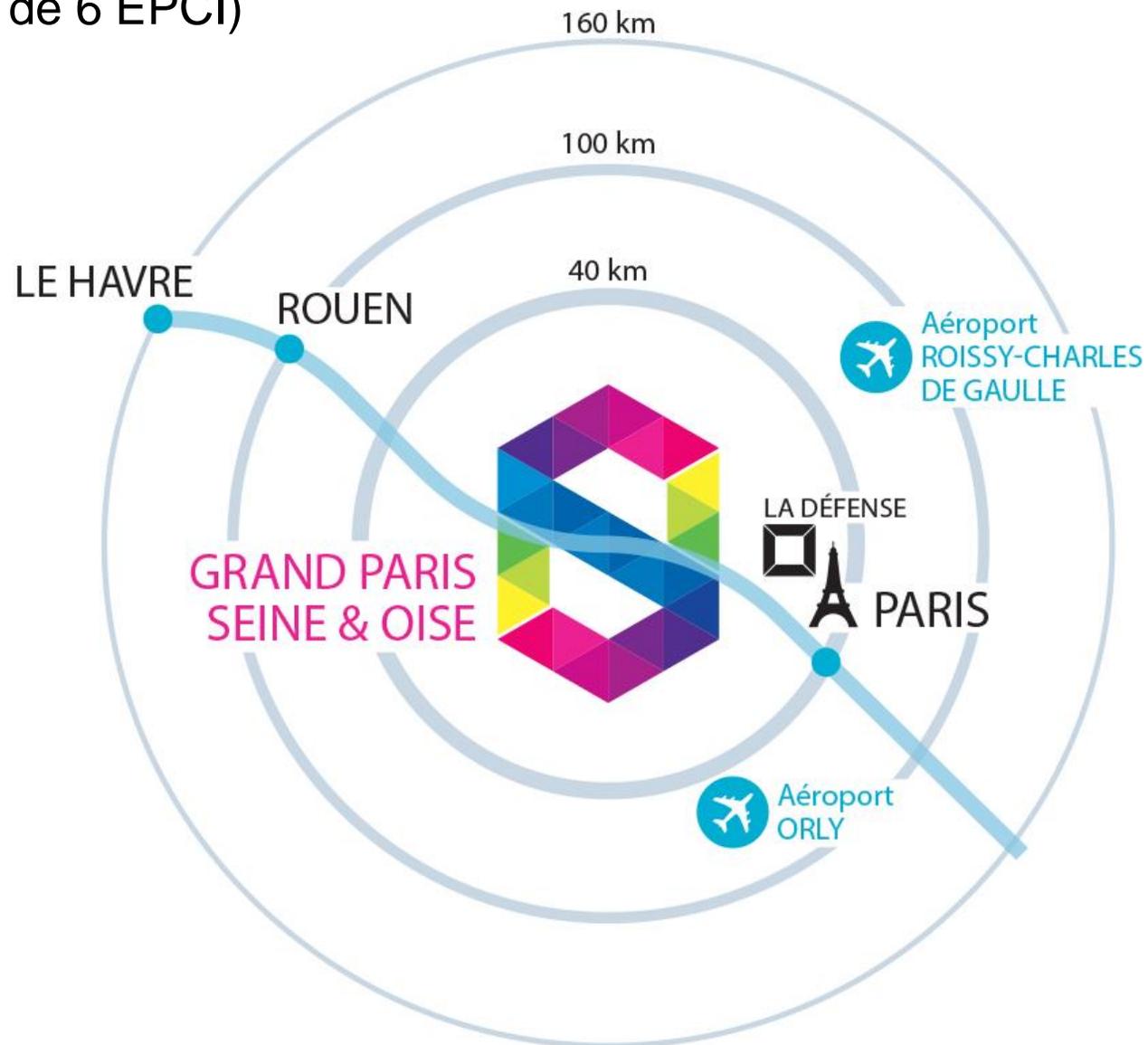


**150 000 logements dt 43 000 sociaux**

**30 bailleurs sociaux**

**17 000 demandes actives en 2017**

**5 demandes pour 1 attribution**





Mantes la Jolie

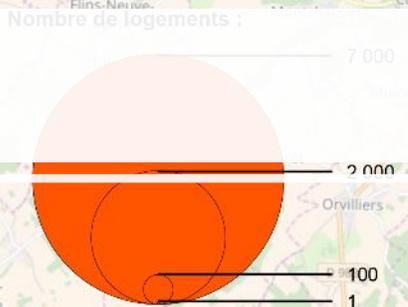
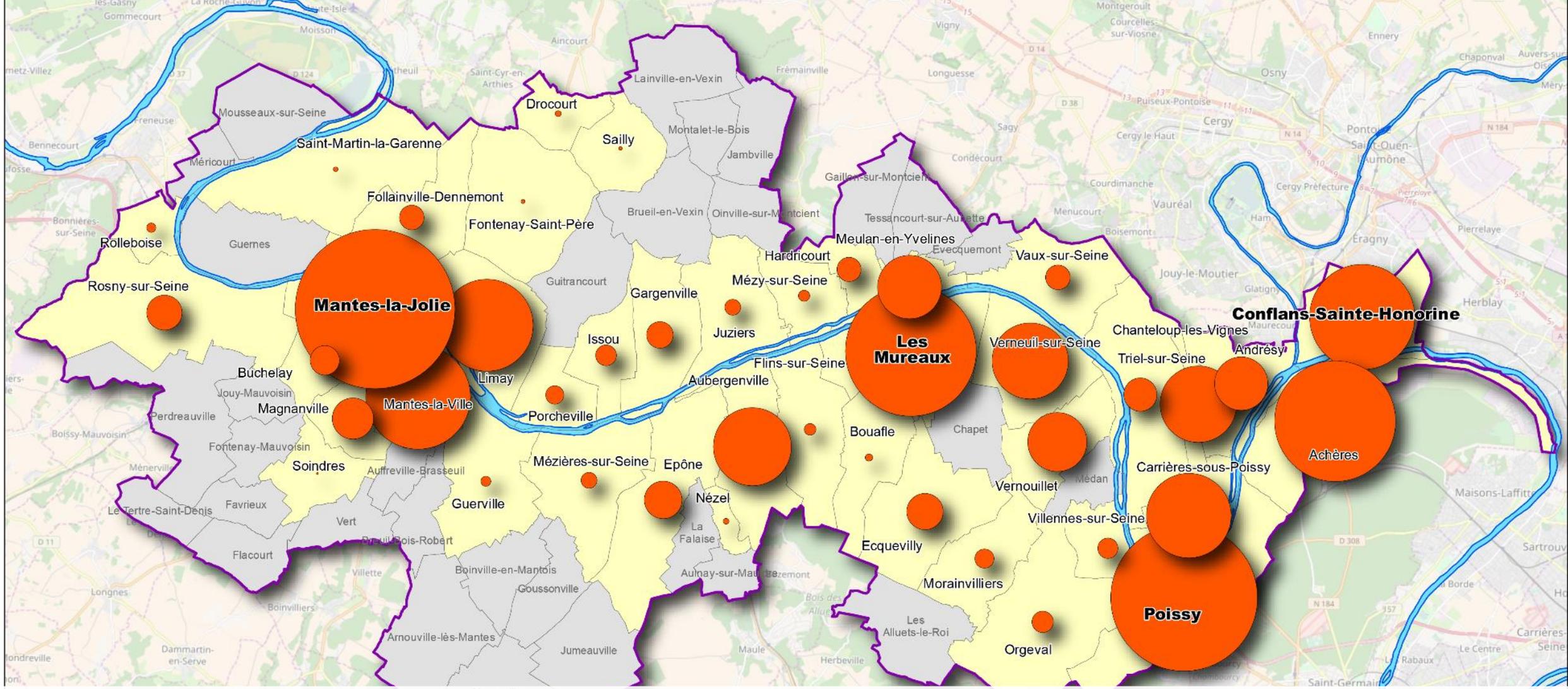
Les Mureaux

Poissy

Conflans  
Sainte Honorine

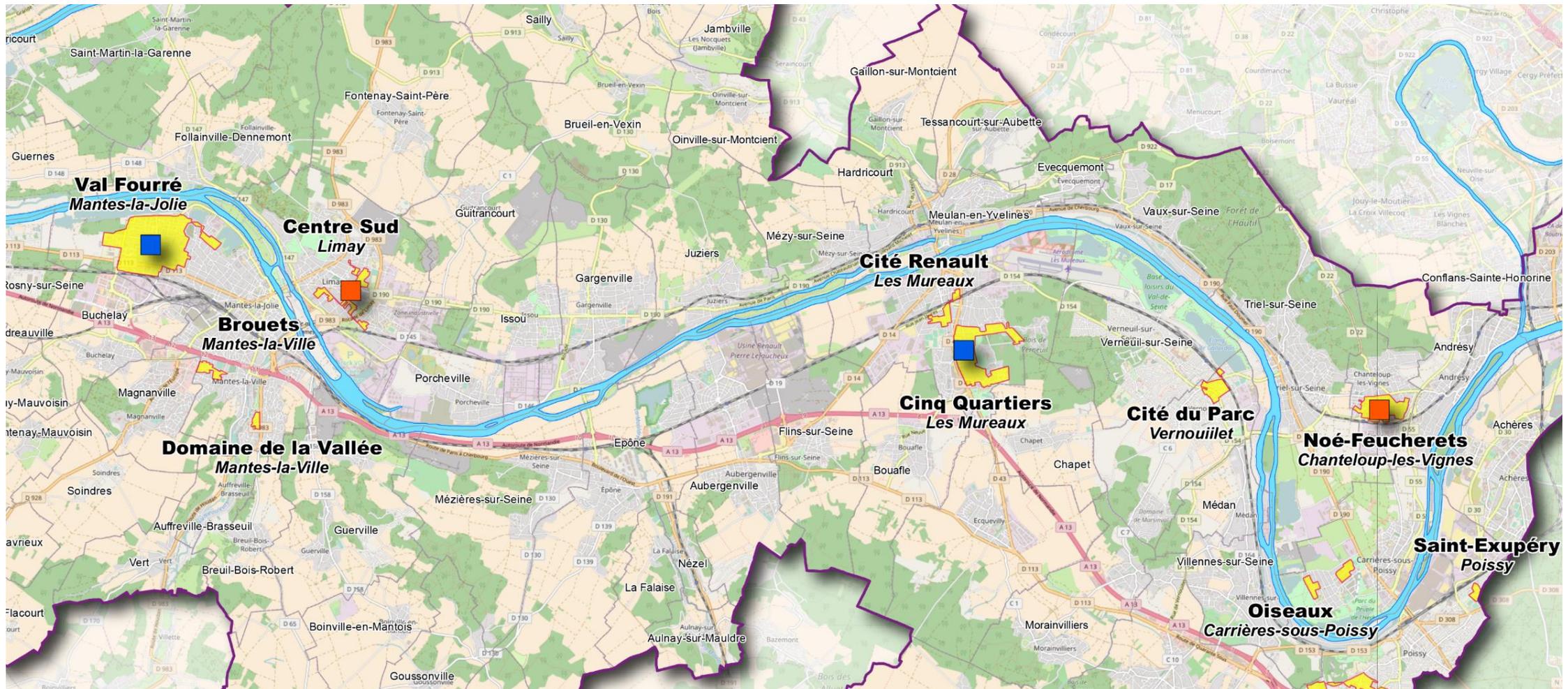
# Un territoire polycentrique





# Un parc social concentré

# Un territoire de rénovation urbaine



8 communes en QPV

6 communes bénéficiaires du 1er PRU

230 logements démolis chaque année depuis 1999

4 communes dans le NPNRU

Sources: IGN / CGET - QPV 2015  
Réalisation: SIG BG / GPS&O  
Réf: 17-05-19\_BG-01  
Date: 05/2017



# Une tradition d'observation du parc social

**Un 1<sup>er</sup> observatoire développé sur le Mantois dans les années 90.**

L'observatoire → Un outil de mesure des objectifs inscrits dans la charte du logement.

**Jusqu'en 2015** : un outil géré et animé par l'Agence d'urbanisme Seine Aval.

**En 2016** : internalisation de l'outil au sein de la Direction habitat de GPS&O.

**Les données structurantes de l'observatoire:**

Données	Fournisseur	Périodicité d'actualisation	Echelle
RPLS	DRIEA	Tous les ans	Logement
Inventaires détaillées SRU	DDT 78	Tous les ans	Logement
Décomptes SRU communaux	DDT 78	Tous les ans	Communes Yvelines
SNE	DDCS 78	Tous les ans	Communes Yvelines



Des données relatives à l'occupation du parc social enquêtées auprès des bailleurs à l'échelle de la résidence

# D'une logique d'étude vers une finalité opérationnelle

**Réforme de la demande et des attributions** légitime l'observation du parc social à une échelle fine [Orientation inscrite au sein du PPGDLS]

**Evaluer les équilibres sociaux / objectifs inscrits au sein du document cadre, de la CIA :**

- Mettre en application les objectifs nationaux (règle des « 25% »).
- Fixer des objectifs locaux pour réduire les écarts de pauvreté entre les QPV et le reste de leurs unités urbaines.
- Evaluer ces objectifs, les politiques mises en place, et leurs effets sur le rééquilibrage social.

**Qualifier le parc social pour :**

- Alimenter les futurs sites d'accueil, d'information et d'enregistrement → Délivrer au demandeur une information complète sur le parc et ses caractéristiques
- Alimenter les CAL → Orienter les attributions en fonctions de la situation des résidences.

# Calendrier de mise en œuvre de la réforme

## 2016

- Installation de la CIL et réalisation du diagnostic partagé du parc social

## 2017

- 7 ateliers de travail / d'approfondissement du diagnostic
- Installation du réseau intercommunal des sites d'accueil, d'info et d'enregistrement de la demande

## 2018

- Analyse approfondie des loyers du parc social → territorialisation des capacités d'accueil du parc social
- Ateliers territoriaux « Objectifs d'attributions » par bassin, bailleur, réservataire (ateliers juillet 2018)
- Définition des objectifs de relogement ANRU
- Mise en place de la plateforme partenariale [habitat.gpseo.fr](http://habitat.gpseo.fr)



# La mobilisation des données dans le cadre de la réforme

## Objectifs d'attribution

Analyse des capacités d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile :  
localisation, sa structure, qui le gère ?

L'atteinte des objectifs d'attribution par commune au 31/12/2017

## Relogements ANRU

Définition des objectifs quantitatifs de relogement ANRU

## PPGDLS

Qualification du parc social

Outils web pour mieux renseigner les demandeurs

Diagnostic partagé du parc social, de son fonctionnement, de ses dynamiques de peuplement

# Diagnostic partagé du parc social

- Localisation du parc social sur GPS&O
- Structure, fonctionnement du parc : rotation, vacance, typologies, ...
- Dynamiques de peuplement : occupation sociale, demande / attribution.

**43 800** logements sociaux en 2016 (au sens d'RPLS)

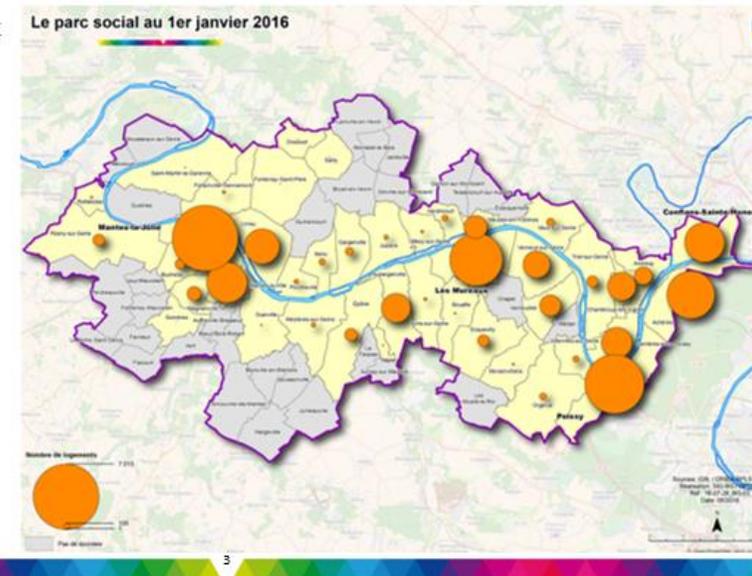
**64 %** des logements sociaux dans les communes ayant un QPV

**1/3** du parc social Yvelinois

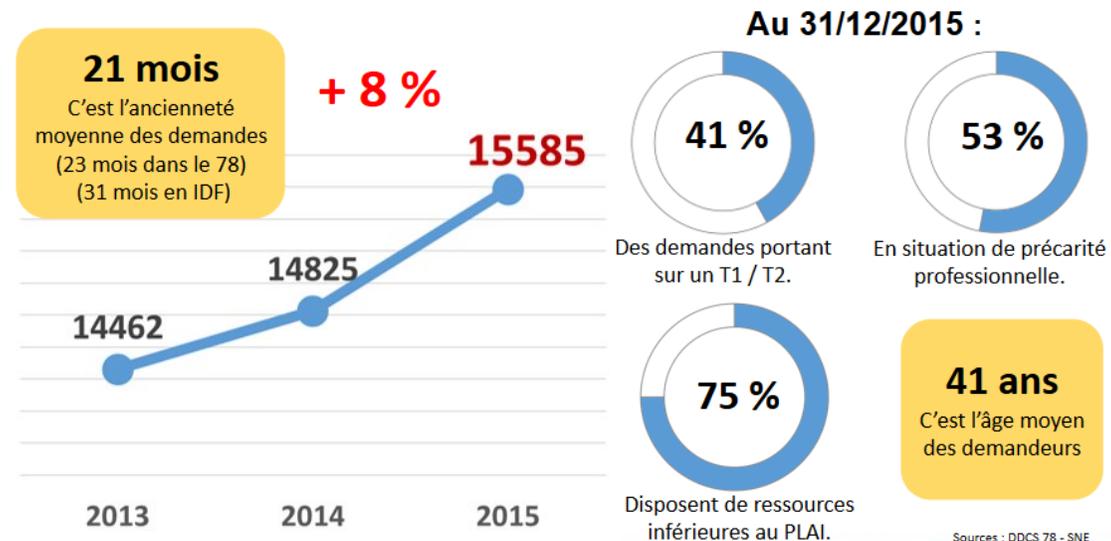
**28%** des résidences principales

**30** bailleurs sociaux

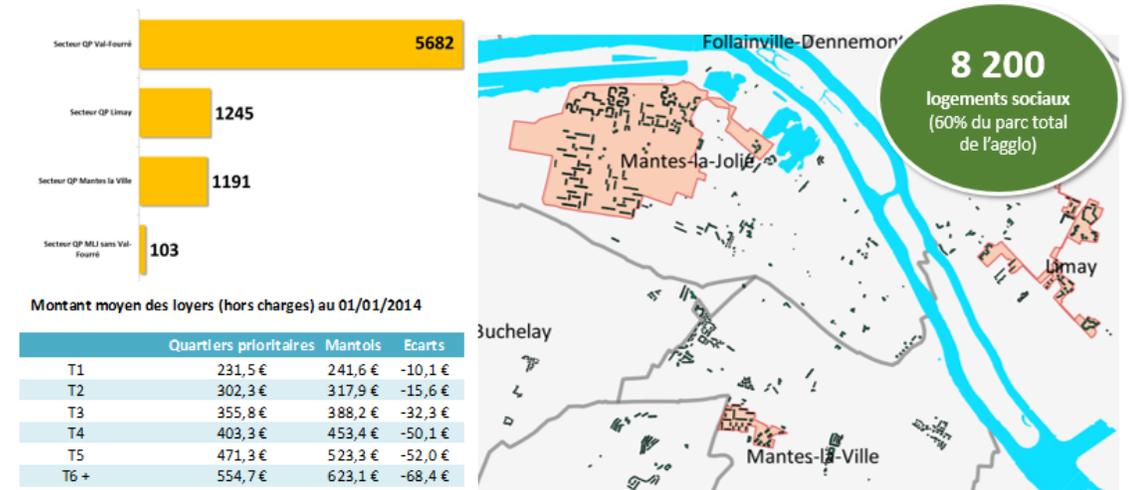
**15 585** demandes



## Une progression de la demande de logement social



## Diagnostic de l'occupation sociale des QPV – Secteur Ouest



# Ateliers territoriaux « Objectifs d'attribution »

## Objectifs des ateliers :

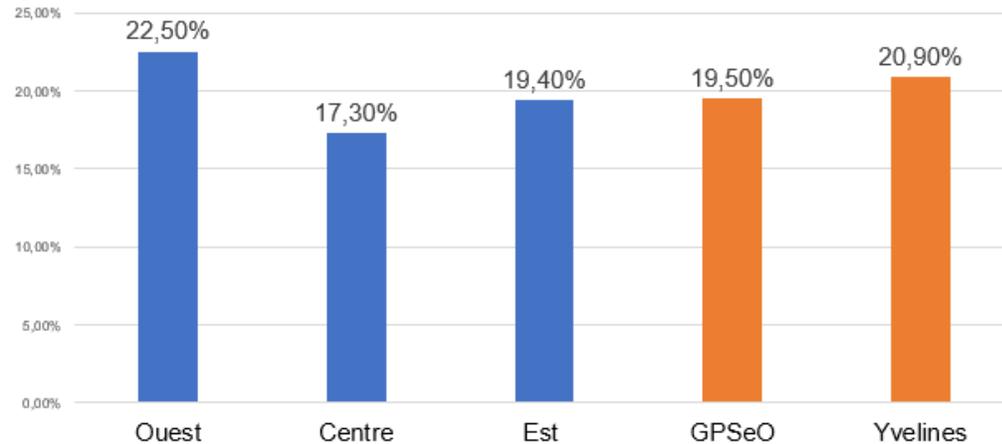
- Communiquer et informer sur les objectifs d'attribution.
- Présenter la situation actuelle du territoire quant à l'atteinte des objectifs.
- Face à ces objectifs, quelle offre abordable (capacités d'accueil) du parc social de GPS&O (et de chaque bassin d'habitat)
- Proposer des objectifs d'attribution territorialisés par bassin et réalistes (prenant en compte les capacités actuelles du territoire).
- Validation technique des objectifs quantitatifs d'attribution et de leurs modalités de suivi.
- Arriver à un contenu du document cadre correspondant aux attentes de l'Etat.

Un atelier par bassin d'habitat (au total 3) réunissant communes, bailleurs, services de l'Etat et associations, direction politique de la ville GPS&O.

# Quelle atteinte des objectifs aujourd'hui ?

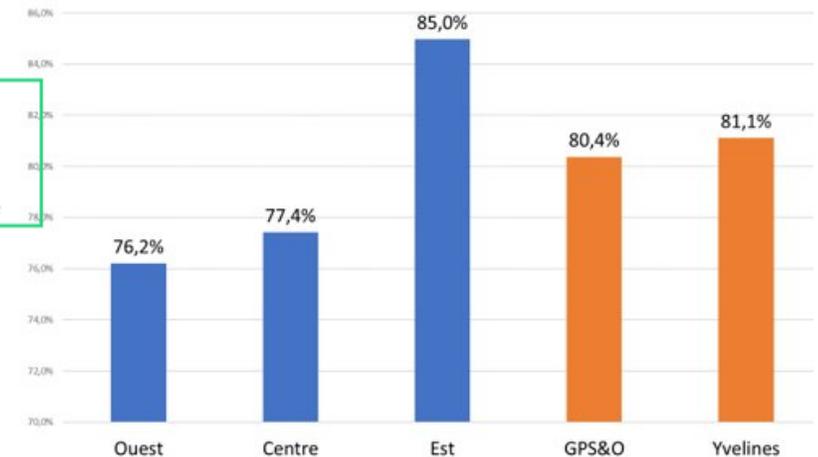
Données mobilisées :  
SNE

Relogement des ménages prioritaires en 2017 (tous réservataires confondus)



Source: Donnée (2017)

Objectif "Ménages des 3 autres quartiles" au 31/12/2017



Où sont réalisées les attributions en QPV ?

- > 45% sur le secteur Est
- > 37% sur le secteur Ouest
- > 18% sur le secteur Centre

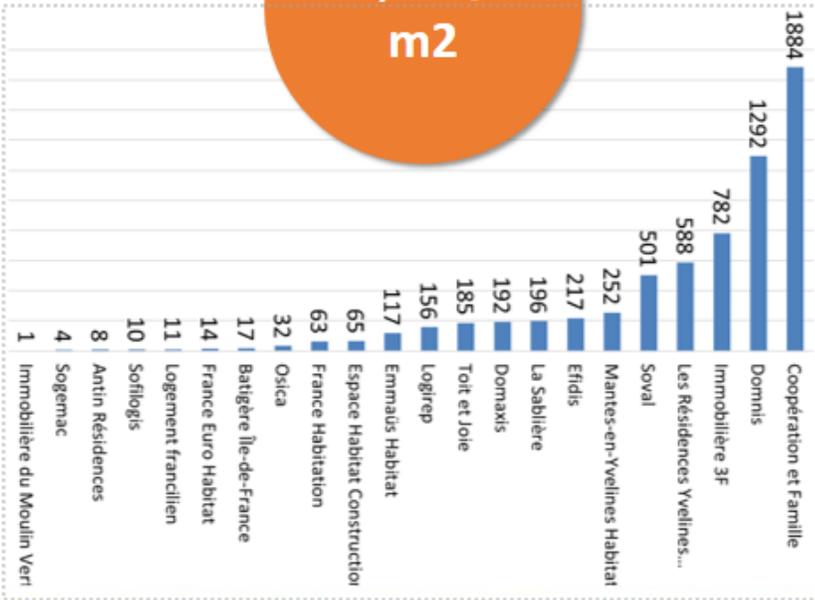
- > **L'objectif de 25% n'est pas atteint.** Le secteur Ouest s'en approche le plus.
- > A l'échelle de la communauté urbaine, Action Logement réalise 12,1% de ces attributions à des ménages prioritaires : 18,4% pour les collectivités locales et 11,9% pour les bailleurs sociaux (parc non réservé).
- > A noter que parmi les ménages du premier quartile s'étant vu attribué un logement en 2017, 63% étaient prioritaires.

- > **Les trois bassins du territoire atteignent et dépassent l'objectif de 50%.**
- > **Le secteur Est contribue davantage à l'atteinte de l'objectif.**

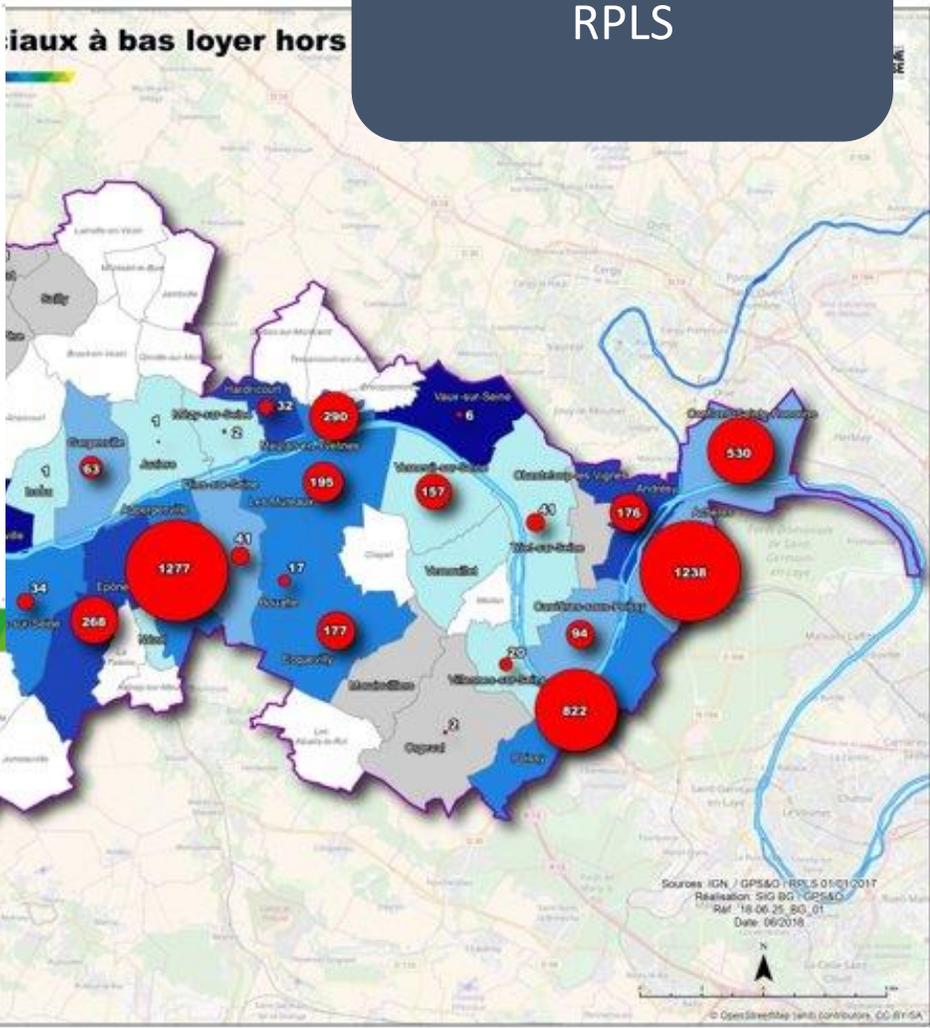
# Analyse des capacités d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

- **6 600 logements** hors QPV (27% de l'ensemble du parc hors QPV)
- **74%** sont situés dans les communes disposant d'un QPV (Carrières-sous-Poissy, Les Mureaux, Limay, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Poissy) ou auparavant d'une ZUS (Achères, Aubergenville, Ecquevilly, Meulan)
- **47%** sont situés sur le secteur Est, **30%** sur le Centre et **23%** sur l'Ouest.
- **Une rotation plus faible de ces logements** (4,3% contre 7% pour l'ensemble du parc) et très hétérogène entre les secteurs.
- **22 bailleurs sociaux** gèrent ces logements : 3 bailleurs gèrent plus de 60% de ces logements

5,5 € / m<sup>2</sup>



Données mobilisées : RPLS

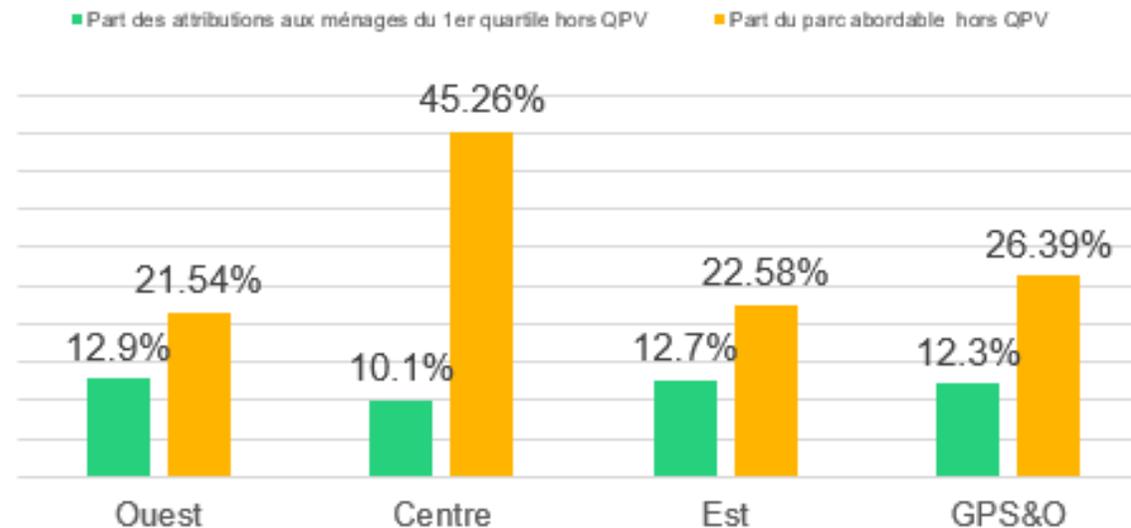


# Et leur confrontation à l'atteinte de l'objectif « ménage du 1<sup>er</sup> quartile »

## Où se sont-elles réalisées ?

- 50% sur le secteur Est
- 31% sur le secteur Ouest
- 19% sur le secteur Centre

## Comparaison entre l'objectif atteint par bassin et les capacités d'accueil du parc social



Taux de rotation du parc abordable hors QPV (2016)	
Centre	5,40%
Ouest	4,80%
Est	4%

Source: RPLS 2016 /  
Données DDCS 2017

- **Les bassins Ouest et Est plus « contributeurs » que le bassin centre.** En 2017, 12,9% des attributions hors QPV ont bénéficié à des ménages du premier quartile au sein secteur Ouest, contre 12,7% dans le secteur Est et 10,1% dans le secteur Centre. Ces taux doivent être rapportés au volume total d'attribution hors QPV par secteur.
- **Des capacités d'accueil sous exploitées:** une inadéquation entre les capacités d'accueil des ménages du premier quartile et les attributions réalisées. En effet, le secteur centre détient la plus forte capacité d'accueil et le plus haut taux de rotation mais le taux d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile, le plus faible.

# Et leur confrontation à l'atteinte de l'objectif « ménage du 1<sup>er</sup> quartile »

Commune	Nb de logements sociaux	Nb de logements sociaux hors QPV	Part des attributions 1er quartile hors QPV 2017	Nb de logements sociaux hors QPV abordables pour ménage du 1er quartile	Répartition parc hors QPV abordable pour ménage du 1er quartile	Part du parc hors QPV abordable	Rotation parc hors QPV abordable pour ménage du 1er quartile
Buchelay	234	234	0,0%	5	0,3%	2,1%	0,0%
Drocourt	12	12	0,0%	3	0,2%	25,0%	0,0%
Épône	380	380	33,3%	268	18,2%	70,5%	7,2%
Follainville-Dennemont	177	177	12,5%	3	0,2%	1,7%	0,0%
Fontenay-Mauvoisin	15	15	8,3%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Fontenay-Saint-Père	5	5	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Gargenville	287	287	8,7%	63	4,3%	22,0%	1,4%
Guerville	29	29	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Issou	116	116	0,0%	1	0,1%	0,9%	0,0%
Limay	2183	1019	13,6%	59	4,0%	5,8%	3,7%
Magnanville	497	497	0,0%	269	18,3%	54,1%	4,7%
Mantes-la-Jolie	6589	1821	18,4%	462	31,4%	25,4%	0,0%
Mantes-la-Ville	2858	1715	13,7%	250	17,0%	14,6%	4,3%
Mézières-sur-Seine	70	70	0,0%	34	2,3%	48,6%	5,4%
Porcheville	93	93	0,0%	4	0,3%	4,3%	20,0%
Rolleboise	24	24	33,3%	7	0,5%	29,2%	0,0%
Rosny-sur-Seine	334	334	12,3%	40	2,7%	12,0%	0,0%
Sailly	4	4	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Saint-Martin-la-Garenne	7	7	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%
Soindres	2	2	0,0%	2	0,1%	100,0%	0,0%
<b>Secteur ouest</b>	<b>13901</b>	<b>6826</b>	<b>12,9%</b>	<b>1470</b>	<b>100,0%</b>	<b>21,5%</b>	

**16 bailleurs sociaux se répartissent 1470 logements sociaux abordables situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville.**

# Quel niveau d'objectif et quelle territorialisation

Données mobilisées :  
SNE

	Situation actuelle (année 2017)	Objectif « palier intermédiaire » (15,5% chaque secteur)	Objectif « conformité avec la loi » (25% sur chaque secteur)
<b>GPS&amp;O</b>	<b>12,3%</b> <b>305 attributions</b>	<b>386 attributions</b> <b>Effort + 81 attributions</b>	<b>620 attributions</b> <b>Effort + 300 attributions env.</b>
Secteur Ouest	12,9% soit 99 attributions	+ 20 attributions	Env. + 90 attributions
Secteur Centre	10,1% soit 48 attributions	+ 26 attributions	Env. + 70 attributions
Secteur Est	12,7% soit 158 attributions	+ 35 attributions	Env. + 150 attributions

Autre scénario possible : un objectif différencié par bassin, tenant compte du « retard » du secteur centre et du risque d'y accentuer la paupérisation de certaines communes ou quartiers.

Analyse à approfondir et à envisager plutôt dans le 2<sup>ème</sup> temps du document cadre.

# Ce qui ressort des ateliers ?

**Un constat unanime remonté par les participants** : d'importantes difficultés quant au repérage et à la labellisation des ménages prioritaires : traitements trop long, absence de retour des candidats proposés, parfois manque de réactivité des services de l'Etat, accompagnement social absent ou inadapté, ...

## **Enjeux pointés par les participants**

L'objectif « en QPV » ne doit pas avoir un effet limitant sur le relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Le détail des attributions des 3 autres quartiles et de chaque QPV doit être analysé plus finement (objectif d'accueil en QPV de ménages au-delà du 2<sup>ème</sup> quartile, de ménages ayant un emploi).

## **Propositions de pistes d'action à inscrire au document cadre :**

Intégration des ménages du 1<sup>er</sup> quartile aux ménages prioritaires

Améliorer les modalités de repérage et de labellisation des ménages prioritaires

Concernant « l'objectif en QPV » :

- Maintenir le taux constaté sur chaque QPV (soit une moyenne de 80% pour GPSEO).
- Proposer des objectifs plus fins dans un second temps (détail des quartiles 2-3-4).
- Partenariat avec Action Logement pour améliorer le relogement de salariés en QPV.

# Ce qui ressort des ateliers ?

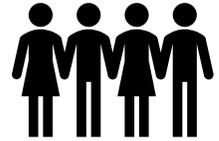
## Propositions de pistes d'action à inscrire au document cadre concernant l'objectif hors QPV :

- ❑ A court terme, proposition d'une territorialisation arithmétique, conforme aux attentes réglementaires :
  - Simplicité de mise en œuvre
  - Mais prend peu en compte les spécificités locales (occupation du parc social, offre urbaine, ...)
  - Et des doutes sur la capacité réelle du territoire à atteindre les objectifs du jour au lendemain
- ❑ Dans une 2<sup>nd</sup>e phase, mise en place d'une territorialisation différenciée selon les trois bassins, en fonction de critères et de typologies de communes ou de résidences à définir
  - Le temps d'obtenir des données plus fiables et plus complètes
  - De mener les analyses complémentaires nécessaires
  - De se doter des outils de suivi adaptés
  - Une territorialisation plus conforme à la réalité du territoire, ayant pour objectif un réel rééquilibrage (éviter de paupériser certains quartiers ou résidences hors QPV)
- ❑ Des actions indispensables à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif :
  - Pratiques : rapprochement de l'offre et la demande
  - Actions pour améliorer la libération des logements existants à bas loyer
  - Production d'une offre à bas loyer...

# Définition des objectifs de relogement ANRU

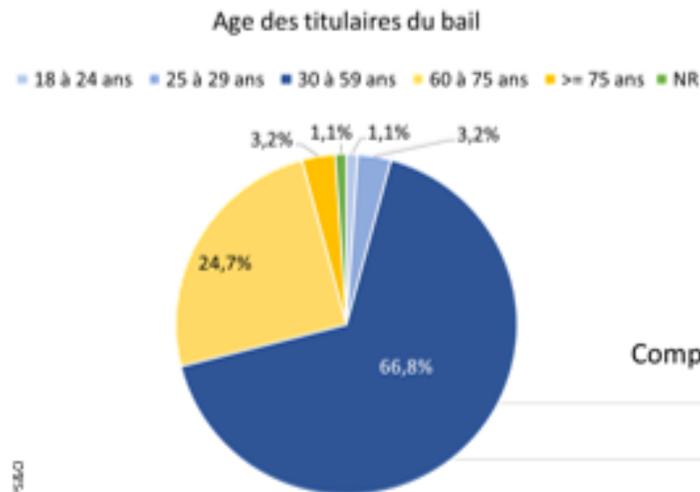
Données mobilisées :  
OPS

## Identification des premiers besoins en matière de relogement



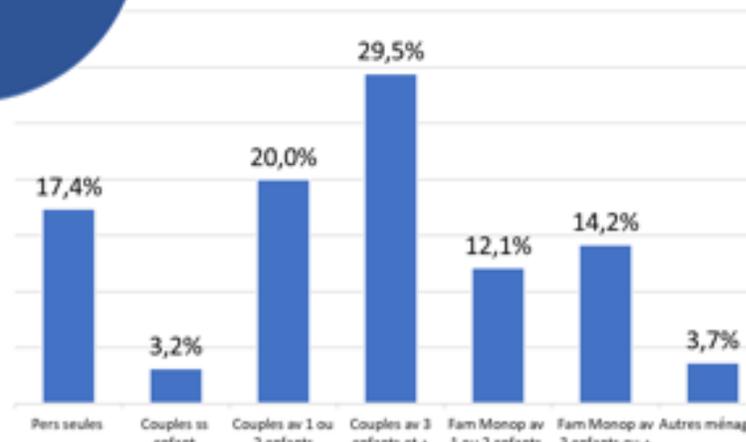
- Qui sont les ménages occupant ces résidences ?
- Quel profil socio-démographique et socio-économique ?

### Site Les Mureaux

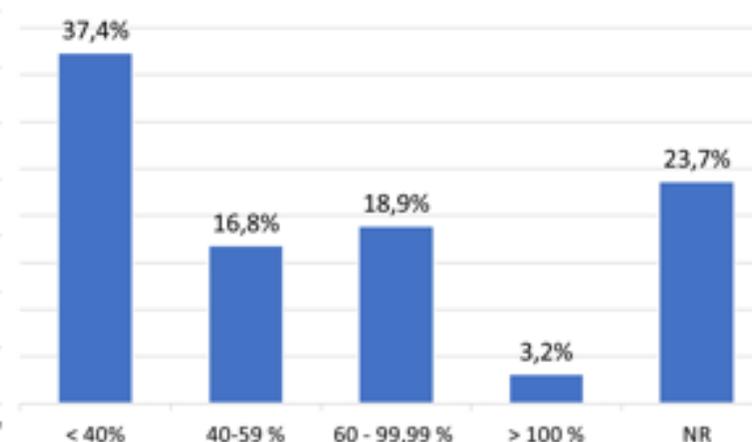


- 1 ménage / 3 de plus de 60 ans. Un enjeu lié au vieillissement (adaptabilité, sous-occupation).
- Des profils très familiaux : les foyers sans enf. ne représentent que 20% des occupants.
- Des ménages précaires : plus d'1 ménage / 3 perçoit des ressources inf à 40% des plafonds HLM.

### Composition familiale



### Revenus des ménages selon les plafonds HLM



Source : Données OPS 2017 / LNE - Traitement: GPS&O



# Définition des objectifs de relogement ANRU

Données mobilisées :  
RPLS

## La définition des objectifs locaux de relogement

Taux ANRU 1 IDF

31%

### Le relogement dans le parc récent (< 5 ans)

Objectif recherché : L'accès au parc neuf comme une opportunité d'évolution en terme de parcours résidentiel.

Préconisation DDT 78 : Taux d'attribution dans le neuf sur l'EPCI comme « taux plancher ».

#### Tous niveaux de loyer

	LLS libérés parc récent	Total LLS libérés	Part
Ouest	308	1283	24,0%
Centre	168	691	24,3%
Est	507	1919	26,4%
GPS&O	983	3893	25,3%

Source : RPLS 2017

#### Loyer à 5,5 € / m2

	LLS libérés parc récent	Total LLS libérés	Part
Ouest	3	254	1,2%
Centre	4	144	2,8%
Est	28	282	9,9%
GPS&O	35	680	5,1%

Le volume de logements libérés dans le parc récent permettrait d'absorber le relogement des ménages. Il est en revanche très limité pour les logements récents à moins de 5,5 €/m2.

Taux ANRU 1 IDF

50% hors ZUS

## Le relogement hors QPV du projet ANRU

Objectif recherché : Permettre aux ménage d'accéder à d'autres aménités urbaines, sociales et résidentielles.

#### Nombre de logements sociaux libérés hors QPV

	Tous niveaux de loyer	Loyer < 5,5 € / m2
Ouest	832	76
Centre	434	113
Est	1471	155
GPS&O	2737	344

Source : RPLS 2017

Sur l'ensemble des logements (loyers confondus) → **des potentialités hors QPV présentes sur les deux secteurs concernés par des relogements conséquents** (Ouest et Centre).

Sur les logements dont le niveau est  $\leq 5,5$  €/m2 → **des potentialités qui se réduisent manifestement** → Des difficultés à reloger hors QPV les ménages ANRU du 1<sup>er</sup> quartile.

# Des outils web pour mieux renseigner le demandeur



## Chiffres clés logement social 2017

### Commune

- Achères
- Andrésy
- Arnouville-lès-Mantes
- Aubergenville
- Auffreville-Brasseuil
- Aulnay-sur-Mauldre
- Boiville-en-Mantois
- Bouafle
- Brueil Boir Robert

### Année de livraison

1850 2016

44 439

Logements sociaux gérés par des bailleurs soc...

46326

Logements sociaux inventoriés dans la SRU

4046

Logements vacants en 2017

17173

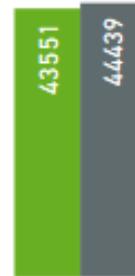
Demandes actives en 2017

3588

Attributions en 2017

### Evolution du nb de logements sociaux

1/1/2016 1/1/2017



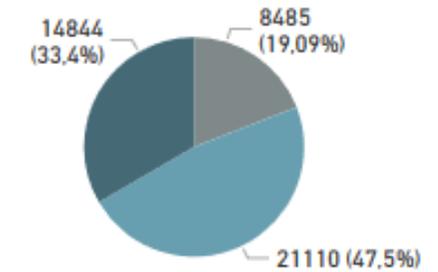
### Taux SRU

2014 2015 2016 2017



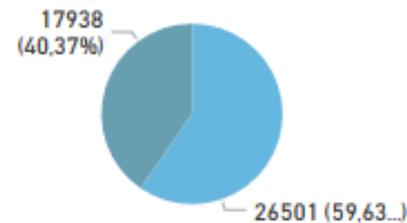
### Secteur

Centre Est Ouest



### Logements en QPV

Hors QPV QPV



### Logements par commune

Commune	Nb LLS
Achères	4019
Andrésy	784
Aubergenville	1678
Bouafle	17
Buchelay	245
Carrières-sous-Poissy	2076
Chanteloup-les-Vignes	1638
<b>Total</b>	<b>44439</b>

### Financement des logements

PLAI PLI PLS PLUS

### Typologie & montant de loyer

Typo	Nb LLS	Montant loyer moyen
1	2049	229,92
	7639	309,01
	6959	350,94
	3916	398,89
	3634	463,86
	217	532,28
	20	563,00
	4	459,00
<b>Total</b>	<b>44439</b>	<b>363,38</b>

### Ancienneté des logements

Période de construction	Nb LLS	Répartition
1970-1990	14152	31,85%
1991-2000	3821	8,60%
Après 2000	6409	14,42%
Avant 1970	20057	45,13%
<b>Total</b>	<b>44439</b>	<b>100,00%</b>

Chiffres clés logement social 2017  
Caractéristiques des demandes e...

# Des d'outils web pour mieux renseigner le demandeur

SEINE-LOIRE Logement Social Sites d'accueil et d'enregistrement gpseo.fr

Rechercher une adresse ou un lieu

Le Motteau

La Canardière

Voie de Berge

La Seine

Rés. Nat. Site Géologique de Limay

Bois de Hanneucourt

Limay

Les Garennes

Mantes-la-Jolie

Isou

Gargenville

Les Frileuses

Mantes-la-Ville

Maupomet

Porcheville

La Seine

Épône

Golf Blue Green de Guerville

Magnanville

le moulin de Niseneuil

Buchelay

1km

Le Château

1,780 48,994 Degrés

intermap, NASA, NGA, USGS | Ministère de la ville

### Liste des couches

- Gare
- Réseau ferré
- Arrêt de bus
- Réseau bus
- Mairies
- Equipements culturels
- Equipements sportifs
- Sites d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande
- Permanences ADIL 78
- Opérations PLHI
- Parc social GPS&O
- Emprise GPS&O
- Limites communales
- Nouveaux quartiers prioritaires (2015)