

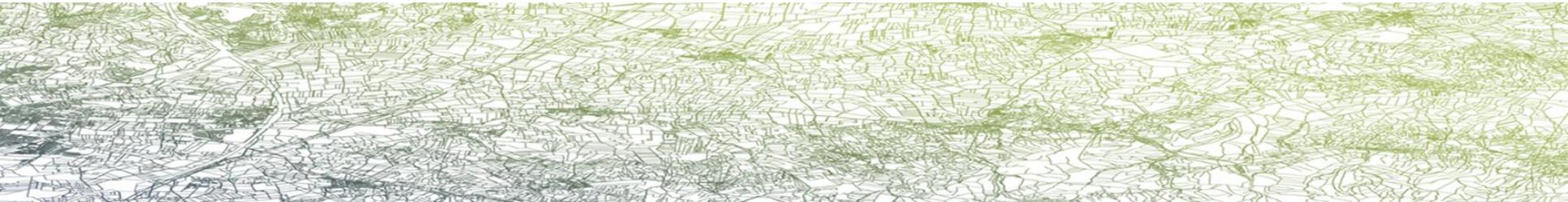
E|o|h|s / ADEQUATION



VILLE DE
HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat Ville de Houilles

Document final



E|o|h|s / ADEQUATION

Objectifs de l'étude	p3
Diagnostic	p6
Orientations et objectifs	p30
Programme d'actions	p45

SOMMAIRE

E|o|h|s / ADEQUATION

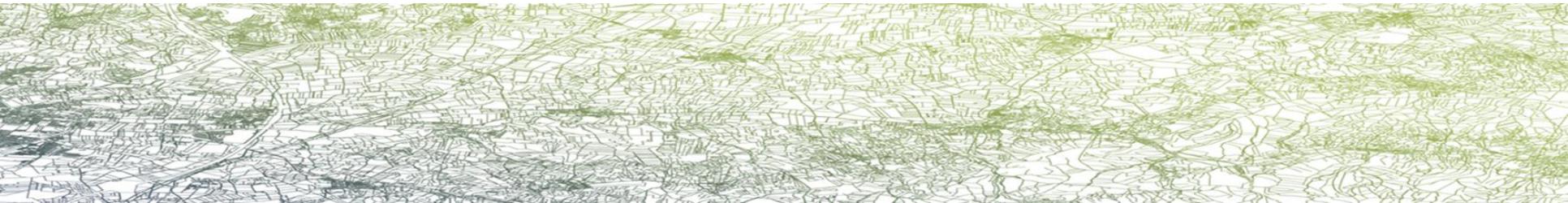


VILLE DE
HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Objectifs de l'étude



Objectifs de l'étude

Évaluer les besoins en logements auxquels devrait répondre la ville de Houilles :

- ▶ Dans la perspective d'alimenter les réflexions du PLU sur l'aspect de l'habitat
- ▶ Dans un contexte de marché mouvant

Au-delà de l'aspect quantitatif de sa programmation, la stratégie a développé doit surtout être approfondie qualitativement,

- ▶ En objectivant les besoins de logement sur le moyen/ long terme.
- ▶ En appréhendant la question de l'offre et de la demande au sein du territoire.
- ▶ En analysant les évolutions récentes en matière de production de logements, de logements sociaux et les perspectives de développement envisagées.



Quelles formes d'habitat pour quels publics ?

Quels sont les **besoins** des ménages ? Leurs **freins** (financiers, familiaux) ? Quelle offre produire pour répondre aux attentes des ménages de la ville de Houilles ?



Méthodologie générale de la démarche

Février à avril 2023

Mai à juin 2023

Septembre à novembre 2023

Phase 1

Phase 2

Phase 3

DIAGNOSTIC

- Identifier le positionnement socio-démographique de Houilles et les besoins qu'elle draine ;
- Appréhender le contexte de marché s'inscrivant dans ces besoins ;
- Apprécier les écarts entre offre et besoins
- Porter un regard sur l'évolution socio-spatiale de ces phénomènes

- Analyse documentaire
- Traitement et analyse des données statistiques
- Entretiens avec les partenaires (institutionnels et locaux)

STRATEGIE

- Définir une stratégie habitat sur l'offre de logements
Préciser les profils de ménages à cibler de manière privilégiée pour fluidifier les parcours résidentiels
- Définir l'équilibre souhaitable entre les différents segments d'offre

- Réunions de concertation avec les élus
- Concertation dématérialisée

PROGRAMME D' ACTIONS

- Définir l'implication opérationnelle possible de la Stratégie

- Ateliers partenariaux sur les actions le 9 octobre autour de 3 thématiques

Quels leviers pour produire une offre abordable ?

Comment concilier ville durable et désirable ?

Pour une reconquête de l'habitat efficace, quels leviers ?

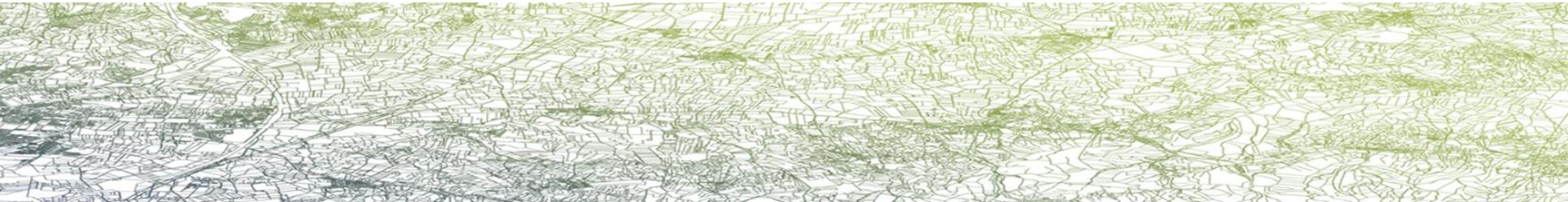
E|o|h|s / ADEQUATION



VILLE DE
HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat Ville de Houilles

Diagnostic



Approche des besoins des ménages Ovillois

Une croissance démographique significative depuis 2000

33 250 habitants au 1^{er} janvier 2023

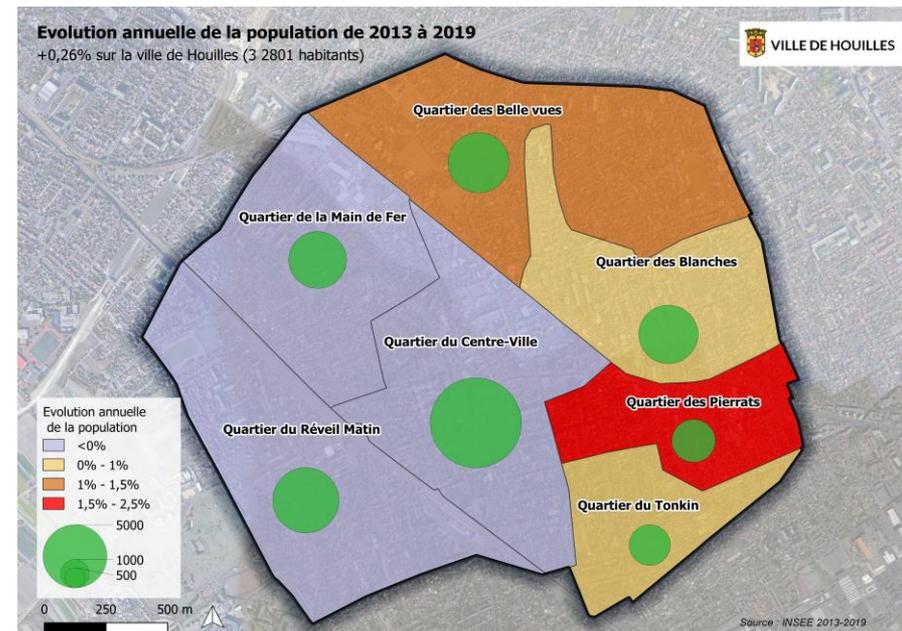
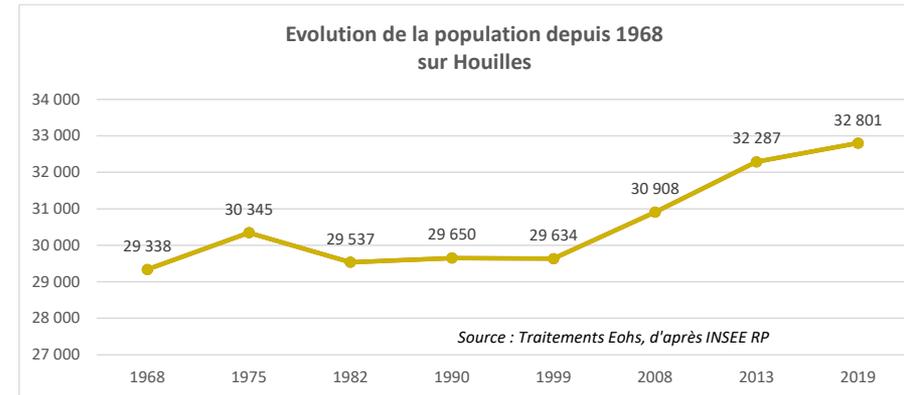
- ▶ Pour des analyses reposant sur une population de 32 800 habitants (INSEE 2019)
- ▶ Une dynamique démographique relativement soutenue depuis une dizaine d'année : +0,54%/an sur 2008-2019
- ▶ Une dynamique trois fois plus importante que la CASGBS
- ▶ Une forte dynamique sur le quartier des Pierrats et une déprise sur le quartier Du Réveil Matin

Un déficit migratoire global non compensé par le solde naturel

- ▶ -0,7% / an de solde migratoire pour 0,9% de solde naturel



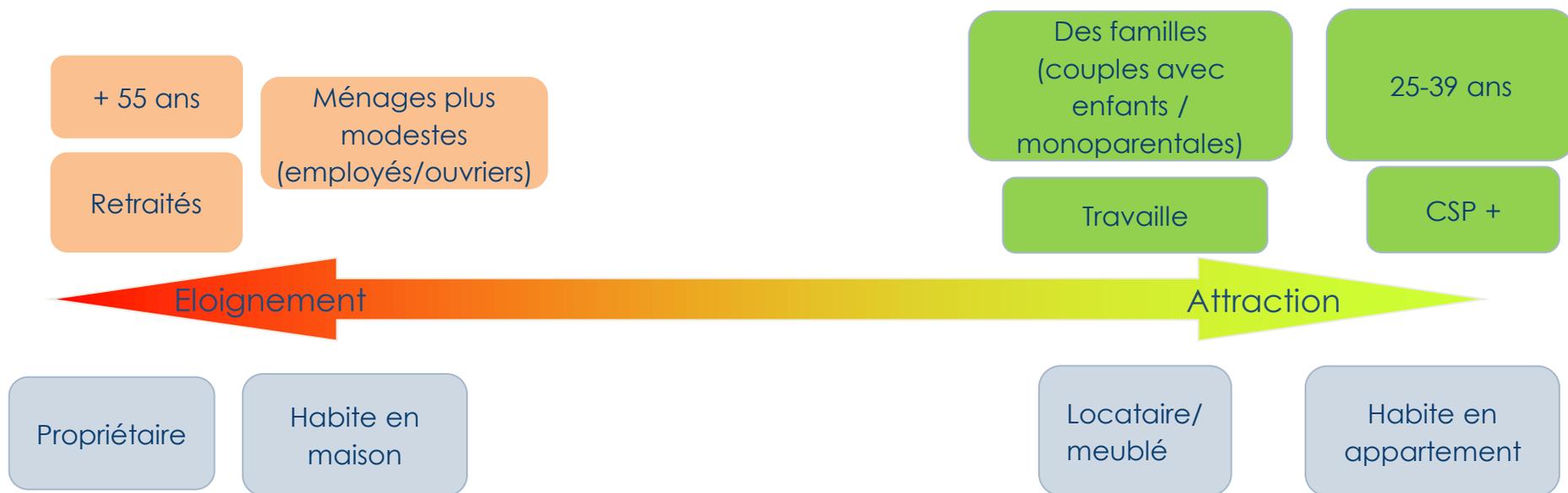
Des chiffres à nuancer compte-tenu des temporalités liées aux recensements INSEE



Un territoire attractif auprès des ménages franciliens et des nouveaux arrivants au profil de jeunes ménages et socio-économiquement très favorables

Des migrations résidentielles « excédentaires » avec l'extérieur mais des spécificités

- ▶ 1 027 nouveaux ménages pour 851 départs
- ▶ Très forte attractivité à destination des ménages venant du 92
- ▶ Un solde déficitaire avec le reste de l'Agglomération et des Yvelines



Un rôle modéré de la construction neuve dans la mobilité

- ▶ 19% des emménagements se sont fait sur un logement neuf

L'importance du locatif dans l'installation des ménages

- ▶ 54% des ménages qui ont emménagés sur la ville, le font dans un logement locatif

Une évolution sociologique du profil familial

Une composition familiale comparable aux territoires de références

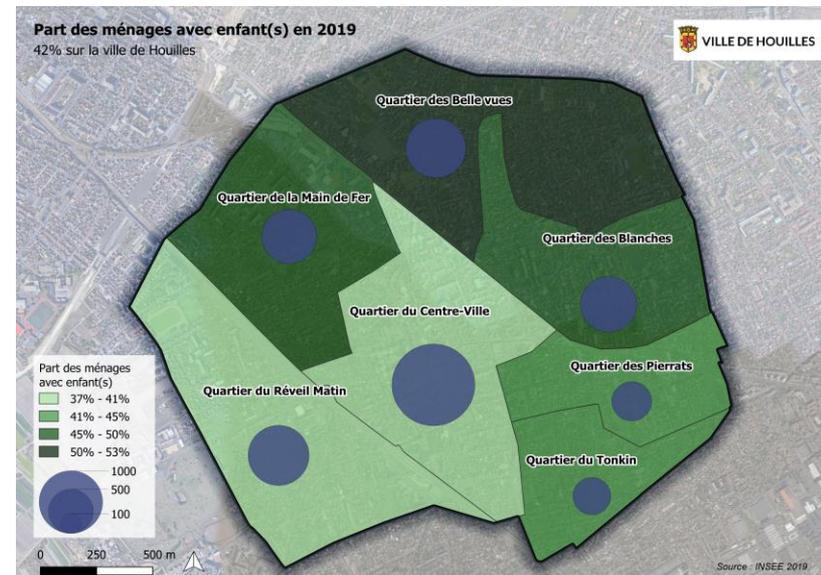
- ▶ 58% de ménages sans enfants et 42% de familles

Une diminution de la taille des ménages illustrant le desserrement des ménages

- ▶ Une hausse importante des personnes seules
- ▶ Phénomène de desserrement : un besoin d'environ 70 logements / an pour répondre à ce phénomène entre 2013 et 2019

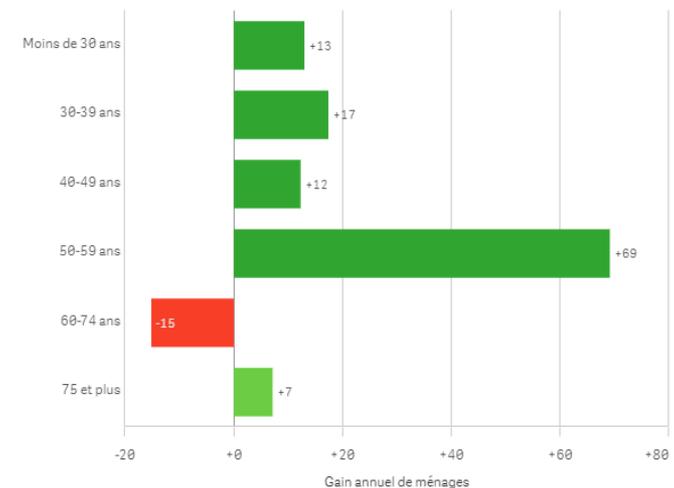
Une part des ménages seniors moins importante qu'à l'échelle de la CA et un déficit d'attractivité de la commune pour les jeunes retraités

- ▶ 28% des ménages oivillois sont âgés de 60 ans et +
- ▶ Un déficit d'attractivité pour les jeunes seniors



En 1968 : 3 personnes par ménage
En 1975 : 2,8 personnes par ménage
En 1999 : 2,5 personnes par ménage
En 2019 : 2,4 personnes par ménage

Evolution 2013-2019 du nombre de ménages par classe d'âge



Une commune à très nette dominante résidentielle et un niveau de revenu médian confortable qui masque des disparités selon les classes d'âge

Un territoire à très forte dominante résidentielle

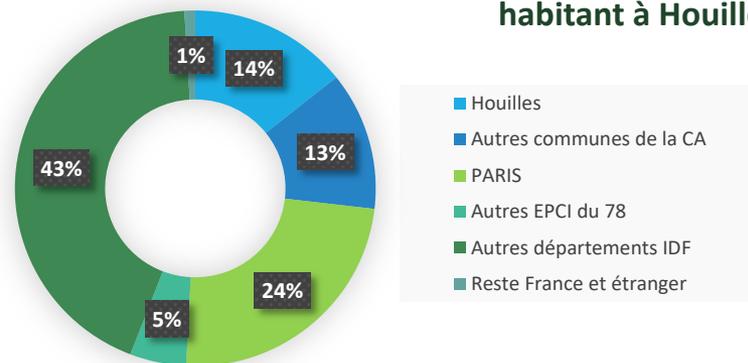
- ▶ Indice de concentration d'emploi de 33 emplois pour 100 actifs occupés en 2019 (contre 64 dans la CASGBS)
- ▶ 86% des actifs Ovillois travaillent en dehors de la commune, notamment dans les Hauts-de-Seine (31%), et Paris (24%)

Un revenu médian de la population ovilloise de 3.920 €/mois, quasiment équivalent à la moyenne de la CA St Germain Boucles de Seine

- ▶ Des niveaux de revenus plus élevés pour les jeunes ménages par rapport à la CA et au département des Yvelines
- ▶ A l'inverse, des revenus plus modestes pour les ménages seniors (actifs et retraités)

Les CSP + représentent 34 % des ménages ovillois (33% dans la CA SGBS et 28% en moyenne départemental)

Lieu de travail de la population active habitant à Houilles



Source : INSEE - Mobprof 2019- Traitements Eohs

Niveau de revenu médian des ménages par classe d'âge

	Houilles	CA SGBS	Yvelines
< 30 ans	2 604 €	2 495 €	2 322 €
30 - 39 ans	4 287 €	3 880 €	3 507 €
40 - 49 ans	5 100 €	5 054 €	4 370 €
50 - 59 ans	4 644 €	5 007 €	4 680 €
60 - 74 ans	3 622 €	4 233 €	3 949 €
75 ans et +	2 593 €	3 303 €	2 995 €
Global	3 920 €	4 071 €	3 783 €

Source : Filosofi 2019 ; traitements ADEQUATION

Une pression de la demande soutenue qui tend à diminuer et une demande partiellement satisfaite

Début 2023, près de 1 900 demandeurs en attente d'un logement social pour environ 300 attributions réalisées

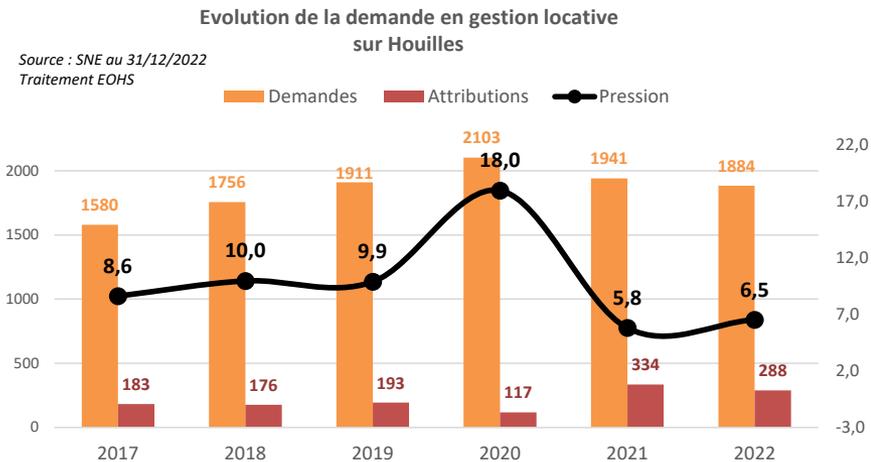
- ▶ Pression de 6,5 demandes pour une attribution contre 7 sur la CASGBS et 7,1 dans les Yvelines
- ▶ 45% de la demande émane de ménages Ovillois et 13% de la CA
- ▶ Des demandeurs de plus en plus précaires : 69% en 2023 contre 56% en 2017 en dessous des plafonds PLAi

Une réponse à la demande moins efficace pour... :

- ▶ les demandeurs déjà locataires du parc social
- ▶ Les ménages recherchant un grand logement (T4 +)
- ▶ Les familles monoparentales
- ▶ Les ménages âgés (65 ans et +)
- ▶ Les sans emploi

... mais plutôt positive pour :

- ▶ les moins de 30 ans
- ▶ Les demandeurs en T2
- ▶ Les hébergés en structure



Les tendances du développement résidentiel

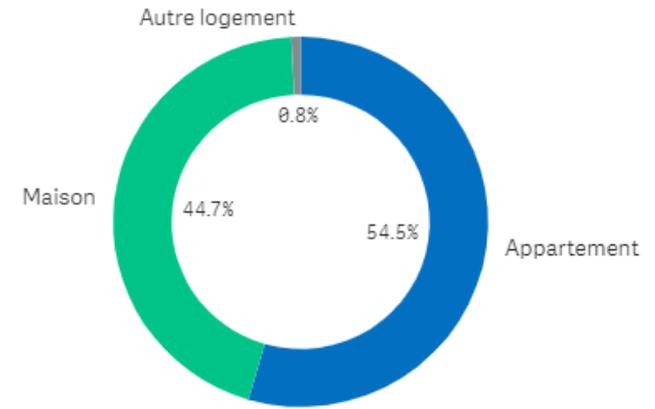
Structuration actuelle de l'offre de logements dans la commune

Un parc de logements qui propose une offre mixte entre tissu pavillonnaire et habitat collectif

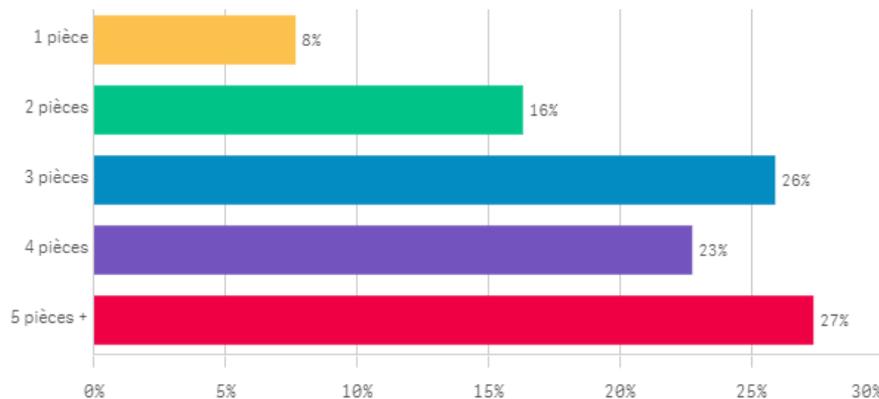
Parmi cette offre, une part conséquente de logements familiaux : 50% de 4 pièces et +

Une majorité de ménages est propriétaire de son logement (64%)

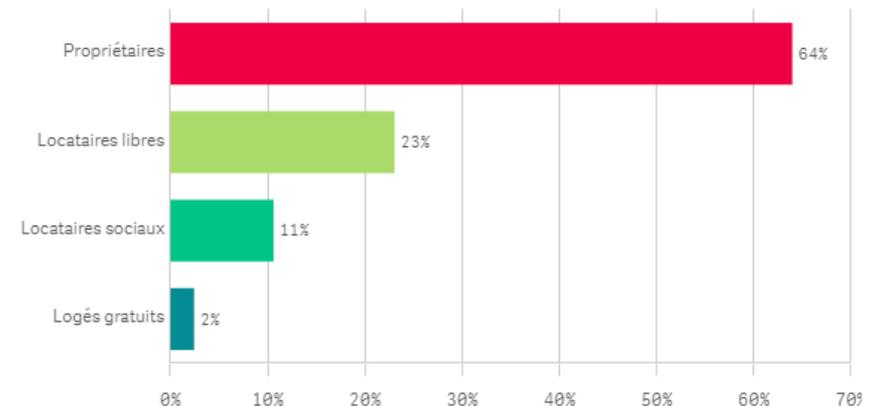
Ventilation du parc de logement par forme urbaine - Houilles



Ventilation du parc de logement par typologie - Houilles



Ventilation du parc de logement par statut d'occupation - Houilles



Une centaine de logements vacants de longue durée

Un taux de vacance de 6,7% selon l'INSEE

- Soit environ 1 000 logements vacants
- Comparable à la moyenne de la CASGBS et du Département
- Des taux variant de 5% sur le quartier des Pierrats à 8,8% sur le quartier du Tonkin

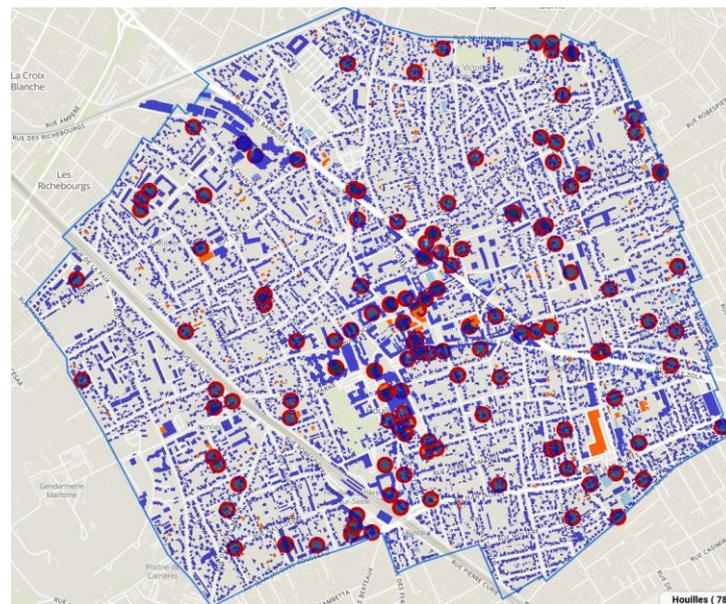
Le taux « naturel » de vacance est d'environ 4 à 5% et est nécessaire à la fluidité du marché

- Une vacance qui augmente : 4,6% en 2008, soit 28 logements vacants supplémentaires pour 100 logements produits

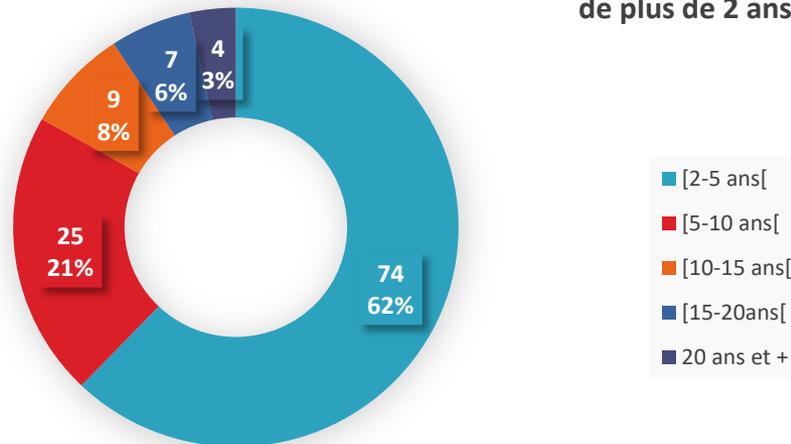
119 logements vacants privés de plus de 2 ans identifiés sur la commune

- Soit 0,9% du parc privé
- Un parc structurel vacant qui concerne le bâti ancien (60% avant 1945), en collectifs (66%) et en petites typologies (57%)

Localisation des logements vacants de longue durée



Durée des logements vacants de plus de 2 ans



Source : Fichiers LOVAC 2022 - Traitements Eohs

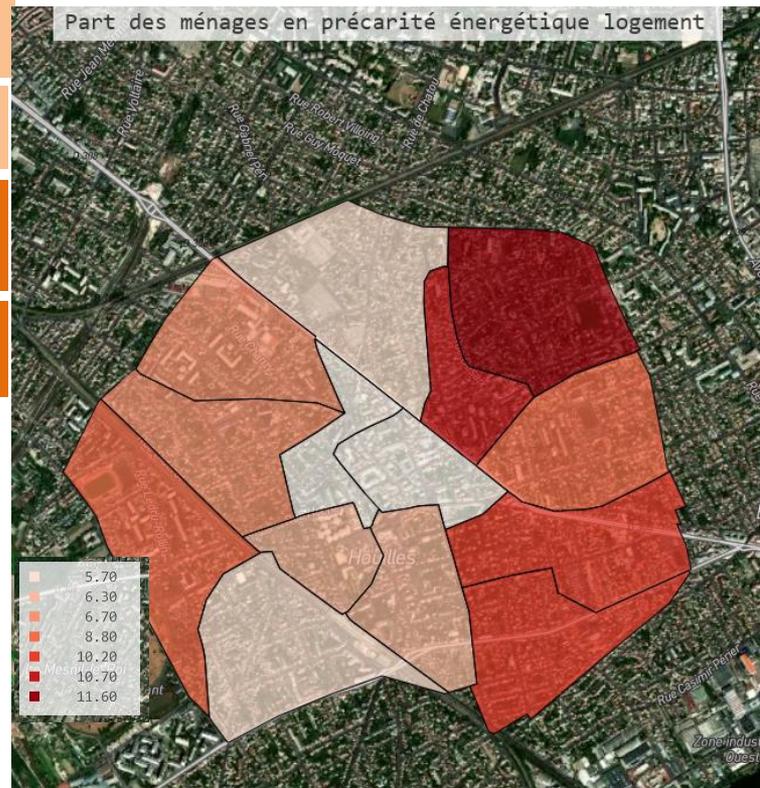
Une partie du parc existant présentant des besoins d'amélioration

49% du parc potentiellement énergivore (construit avant 1975)

33% des logements chauffés à l'électricité et 9% au fioul

7,6% des ménages en situation de précarité énergétique face au logement

29% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH



Approche du parc locatif privé en étiquette « énergivore »

- ▶ Sur la base d'un échantillonnage de 34% du parc diagnostiqué
- ▶ Environ 1 200 logements locatifs privés concernés, soit un besoin annuel de rénovation soit une centaine de logements à rénover par an pour être ensuite reloués d'ici 2034

Approche du parc locatif sociale en étiquette « énergivore »

- ▶ 603 logements sociaux en étiquette E, F et G soit environ 1/3 du parc social diagnostiqué (15 en G, 75 en F et 516 en E)
- ▶ Environ 50 logements sociaux à rénover / an d'ici 2034

Une évolution législative à intégrer

2023
Gel des loyers pour les passoires énergétiques

2025
Étiquette G interdite à la location

2028
Étiquette F interdite à la location

2034
Étiquettes E, F et G interdites définitivement à la location

Une production de logements plutôt dynamique

Une moyenne de 210 logements commencés/an ces trois dernières années (2019-2021)

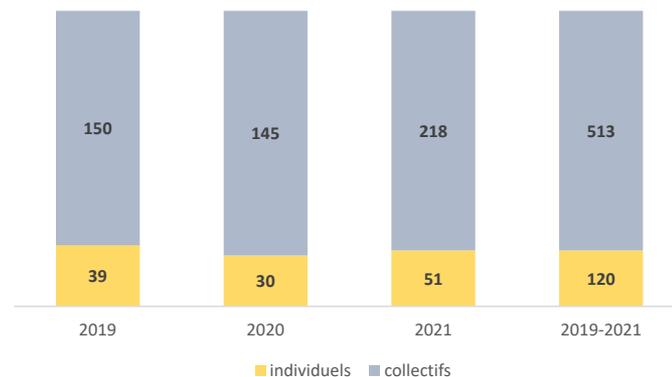
- ▶ Une hausse notable en 2021 avec environ 270 logements commencés
- ▶ Une majorité de logements commencés sous forme collective (77%)
- ▶ Un rééquilibrage des typologies qui s'opère avec 34% des mis en chantier en T1-T2 (pour 24% dans le parc existant)
- ▶ Un permis sur deux concerne une opération de logements locatifs sociaux

Seulement 0,17 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour de l'habitat en 10 ans (2011-2021)

Une stratégie foncière à affiner, notamment avec l'EPFIF

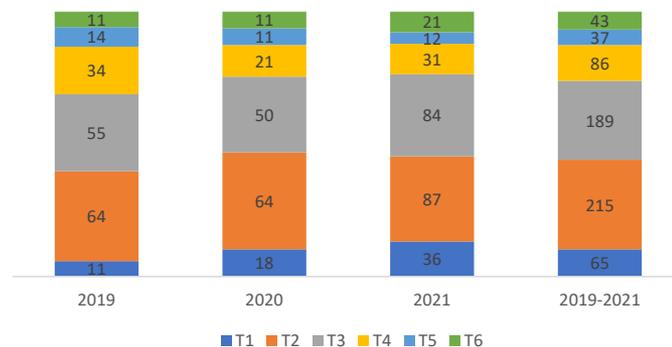
Type d'habitat des constructions neuves sur la commune d'Houilles

Source : Base PC- Ville d'Houilles



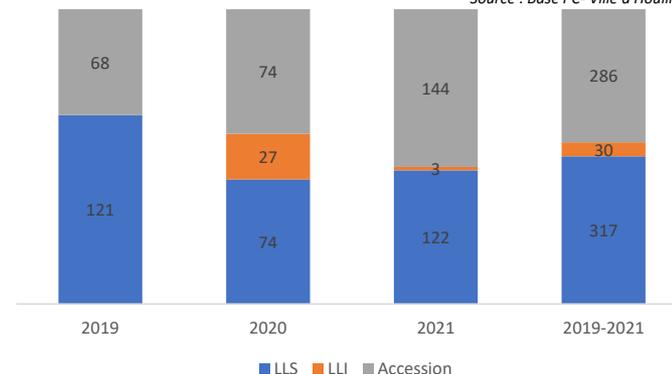
Typologie des constructions neuves sur la commune d'Houilles

Source : Base PC- Ville d'Houilles



Les constructions neuves sur la commune d'Houilles

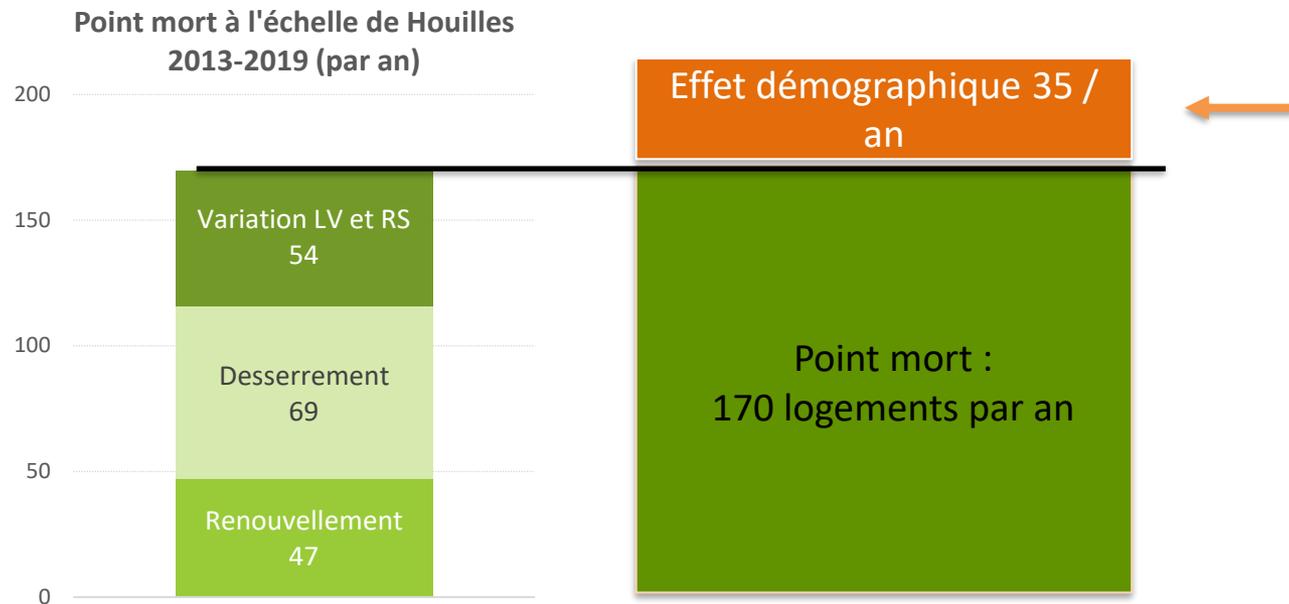
Source : Base PC- Ville d'Houilles



Analyse rétrospective du point mort sur la ville de Houilles

Sur les 205 logements / an mis en chantier ces dernières années

- ▶ 170 correspondent au point mort
 - ▶ 70 logements / an pour répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages
 - ▶ 54 logements / an correspondant à de la progression de logements « sous-utilisés » (logements vacants, résidences secondaires)
 - ▶ 47 logements / an pour compenser le renouvellement du parc
- ▶ 35 / an ont permis un accroissement démographique



Renouvellement = logements qui ont été détruits ou ayant changés d'usage à remplacer

Desserrement = diminution de la taille des ménages induisant une hausse du nombre de ménages et une diminution d'une nombre de personnes constituant le ménage

Variation des logements vacants (LV) et résidences secondaires (RS) = permet d'évaluer l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants dans le parc de logements

Les différents marchés immobiliers de la ville

Comment les marchés immobiliers répondent aux besoins des ménages ?



- ▶ Un parc qui propose majoritairement une offre en accession avec des prix de vente moyens assez élevés.
- ▶ Plus de 90% des transactions sont réalisées dans l'ancien

Un parc social en progression constante, mais des objectifs SRU encore importants

Un taux de logements sociaux SRU de 17% en 2022

- ▶ Soit un volume de 2 484 selon l'inventaire SRU 2022 (+4 points en 8 ans)
- ▶ Deux quartiers dépassant les 25% de logements locatifs sociaux : Centre-Ville et Blanches
- ▶ Un parc géré par 13 bailleurs sociaux
- ▶ Un déficit SRU de 1 169 logements locatifs sociaux

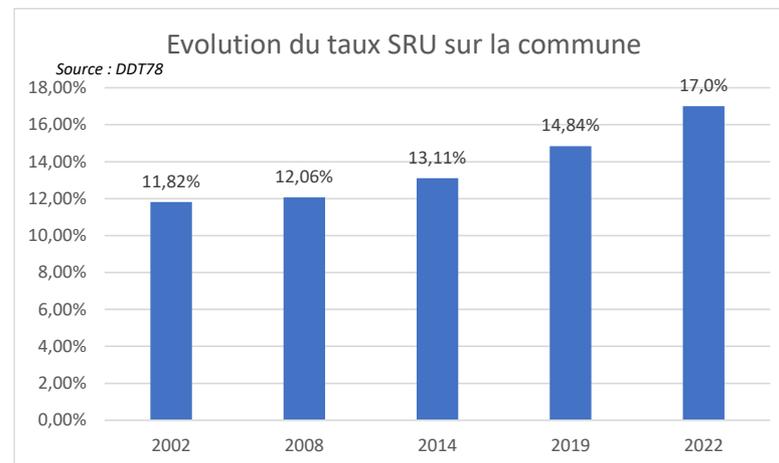
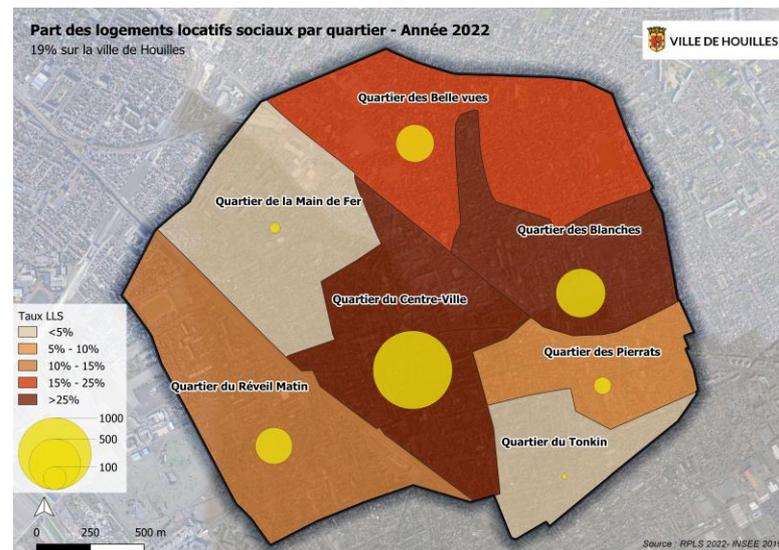
Des indicateurs de gestion témoignant d'un marché locatif social « en tension »

- ▶ 3% de vacance, soit environ 70 logements
- ▶ Une mobilité de 10%

Un loyer moyen de 7,6€/m² (hors charges)

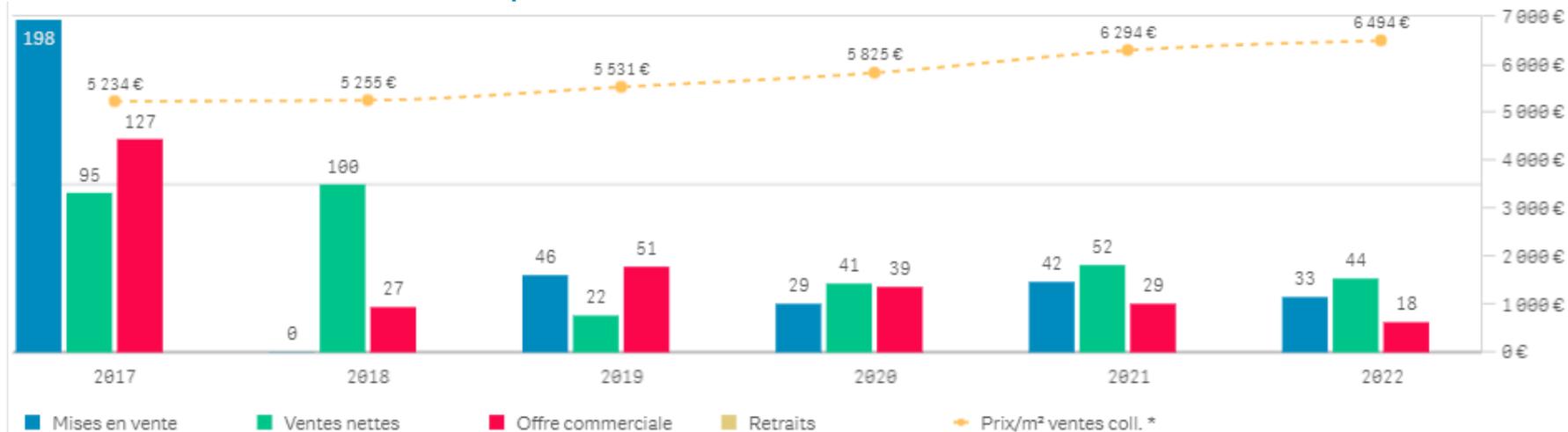
Une programmation sociale récente (2017-2022) importante

- ▶ Environ 120 / an et 30% du parc social total de la commune programmée ces 6 dernières années
- ▶ Une offre nouvelle qui se développe en PLAi (33%) mais également en PLS (30%)



Le marché du neuf : une production modeste à l'échelle communale au cours des 5 dernières années

Evolution 2017-2022 de l'activité en promotion immobilière – Houilles



* Libre PKI

Moyenne des ventes annuelles (2017/2022)

59 logts/an

Prix de vente moyen/m² (PKG inclus)

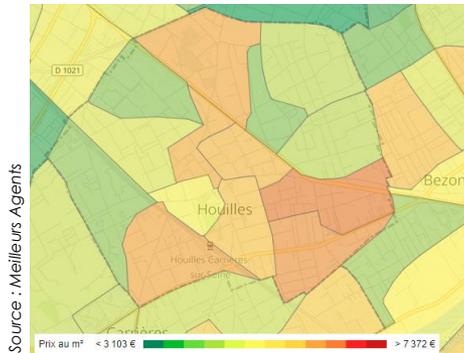
6.500 €/m²

Source : Adequation

- ▶ A Houilles, un marché du neuf qui a été assez peu alimenté depuis 2018 : +/- 30 logements mis en vente par an entre 2018 et 2022, soit moins de 4% de la CA SGBS.
- ▶ Une faible alimentation du marché qui impacte l'offre proposée à l'échelle communale avec actuellement moins de 20 logements neufs disponibles à l'offre.
- ▶ Un prix de vente moyen en hausse continue au cours de la période récente et qui s'établit désormais à +/- 6.500 €/m² PKG inclus (+/- 6.600 €/m² PKG inclus en moyenne dans la CA SGBS).

Un marché de l'ancien très actif dans la commune (plus de 500 transactions/an) avec des prix de vente en hausse significative

Valorisations du marché de la revente en collectif • Houilles



Typologie	Ventes	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus	Prix/m ² PKG inclus
T1	16%	+/- 25 m ²	+/- 135 K€	+/- 5.400 €/m ²
T2	26%	+/- 40 m ²	+/- 225 K€	+/- 5.000€/m ²
T3	34%	+/- 60 m ²	+/- 285 K€	+/- 4.700 €/m ²
T4	20%	+/- 80 m ²	+/- 370 K€	+/- 4.600 €/m ²
T5	4%	+/- 90 m ²	+/- 400 K€	+/- 4.400 €/m ²

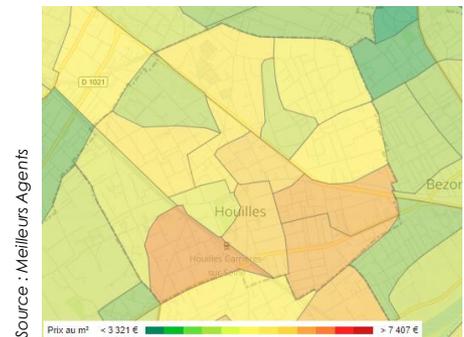
Source : données DVF ; YanPort

Ventes/an
+/- 270 logts/an

Prix de vente médian
+/- 4.800 €/m²

- ▶ Un cœur d'offre en T2/T3 : 60% des ventes d'appartements
- ▶ Un prix de vente médian en forte hausse (+30% depuis 2017) avec des valorisations plus élevées en accroche du centre-ville et de la gare

Valorisations du marché de la revente en individuel • Houilles



Typologie	Ventes	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
2P	8%	+/-45 m ²	+/- 270 K€
3P	23%	+/- 65 m ²	+/- 420 K€
4P	33%	+/- 80 m ²	+/- 490 K€
5P	36%	+/- 100m ²	+/- 570 K€

Source : données DVF ; YanPort

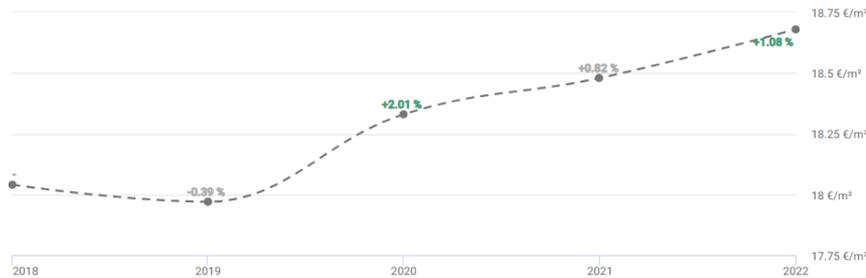
Ventes/an
+/- 250 logts/an

Prix de vente unitaire médian
500 K€

- ▶ Un cœur d'offre en 4P/5P : 69% des ventes de maisons
- Une hausse continue du prix unitaire moyen de l'ordre de 15% depuis 2017 avec des valeurs plus élevées dans le sud de la commune

Marché locatif : une commune recherchée à la locatif compte tenu notamment de sa connexion à des pôles d'emploi majeurs

Evolution des loyers annoncés pour des biens collectifs récents · Houilles

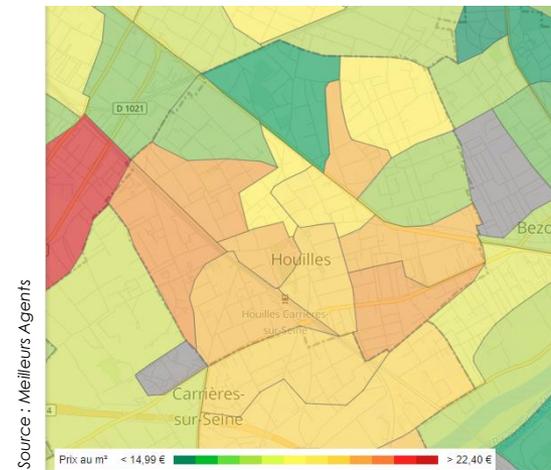


Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents · Houilles

Typo	Vol.	Surface	Loyer HC HS	Loyers/m²
T1	20%	25 - 30 m²	600 - 660 €	22 - 24 €/m²
T2	40%	40 - 45 m²	750 - 800 €	17,5 - 19 €/m²
T3	20%	60 - 65 m²	920 - 970 €	15,5 - 15,5 €/m²
T4	20%	75 - 85 m²	1050 - 1150 €	13,5 - 14 €/m²

Source : YanPort

- ▶ Un marché locatif assez structuré dans la commune avec une offre courante de +/- 70 annonces
- ▶ Une offre majoritairement constituée de petites typologies (60% de T1/T2),
- ▶ Des niveaux de loyers en hausse régulière au cours des dernières années avec un loyer moyen de +/-19 €/m²



Synthèse adéquation offre / besoin

Quelle correspondance entre l'offre proposée dans la commune et les capacités budgétaires des ménages locaux ?

Revenus et capacités budgétaires des ménages oivillois

	Revenu	Location Loyer max	Budget max. avec PTZ Apport=10%
1er Décile	1 400€	350€	106 400€
2ème Décile	2 040€	510€	154 300€
3ème Décile	2 610€	650€	197 500€
4ème Décile	3 250€	810€	246 000€
5ème Décile	3 920€	980€	297 000€
6ème Décile	4 730€	1 180€	358 100€
7ème Décile	5 620€	1 410€	425 900€
8ème Décile	6 870€	1 720€	520 400€
9ème Décile	8 660€	2 170€	577 000€

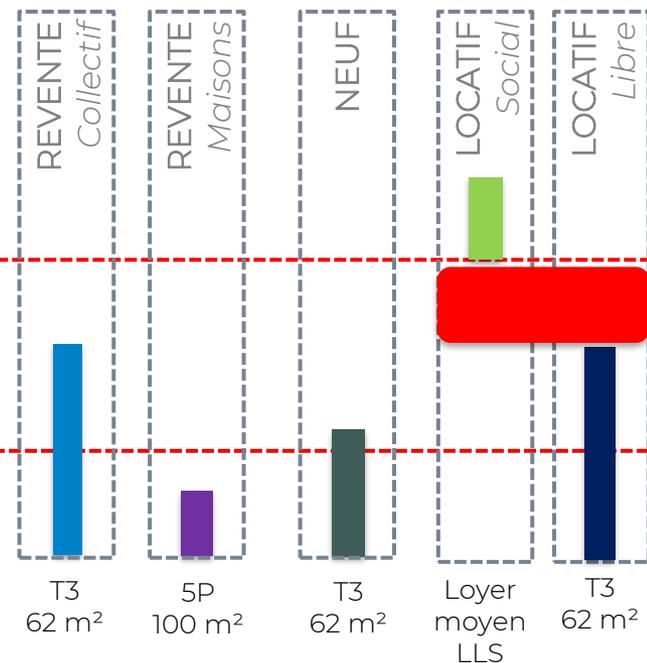
* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,66% assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% Le PTZ a été pris en compte dans les calculs des budgets

Source : Filosofi, 2019

- ▶ Une part conséquente des ménages qui ne peut, théoriquement, accéder à la propriété dans la commune.
- ▶ Un enjeu de diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des ménages (locatif abordable, primo-accession, locatif social,...).

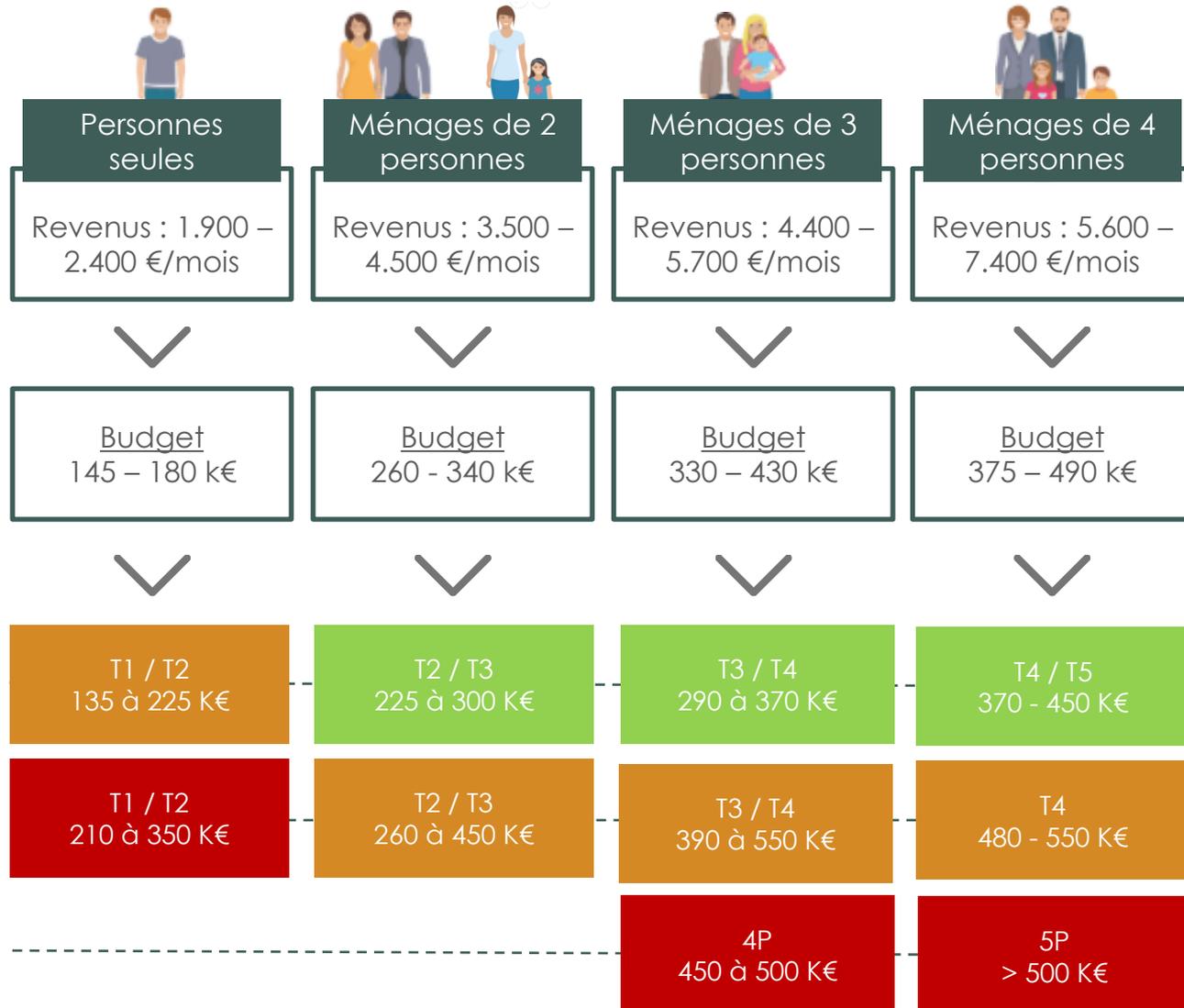
Quelle offre pour quels budgets ?



Cible de clientèle classique en promotion immobilière

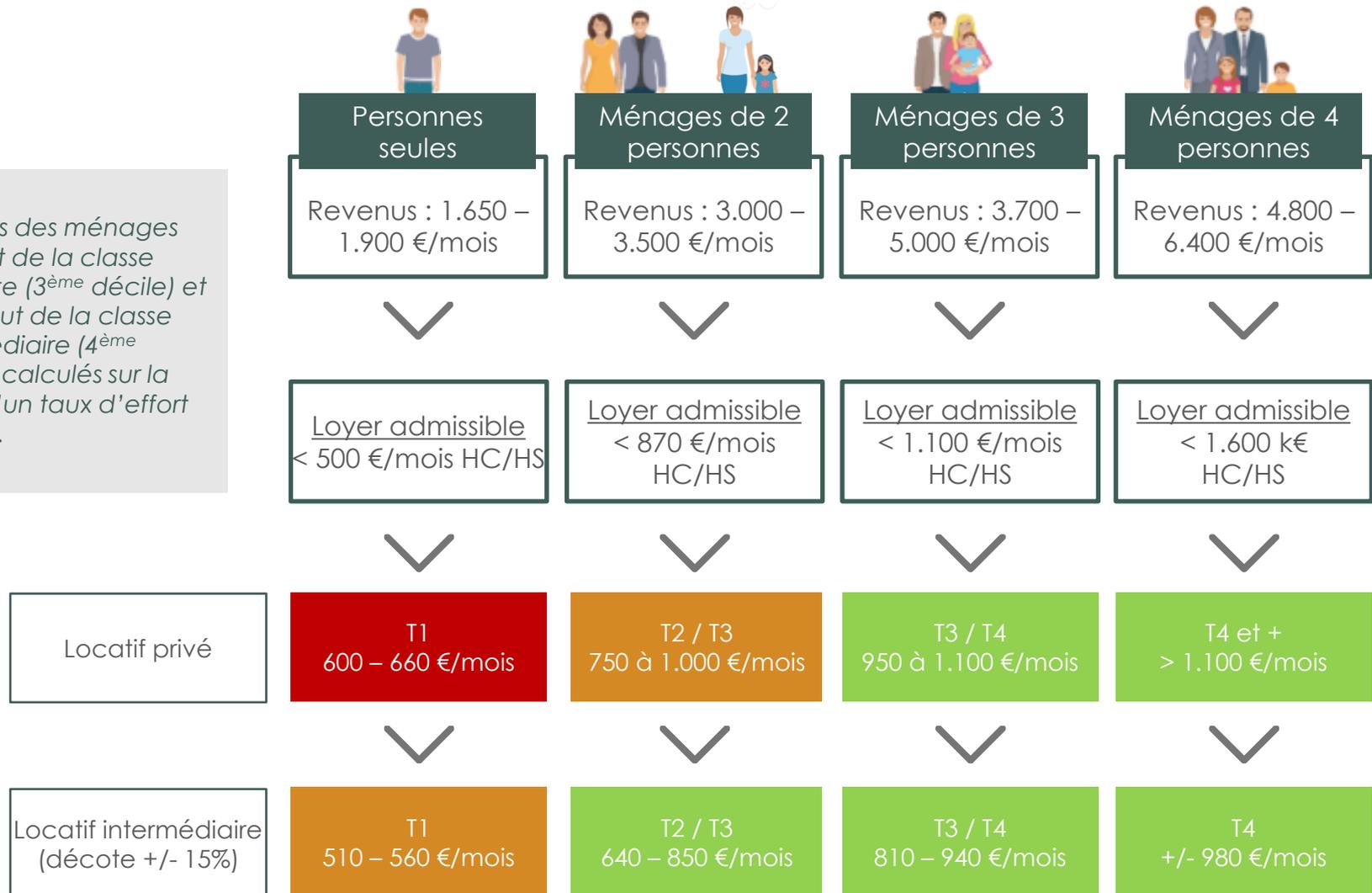
En accession, un marché du neuf dont les prix de vente pratiqués évincent de l'offre les ménages des classes intermédiaires

Budgets des ménages des classes intermédiaires (4^{ème} au 6^{ème} décile) calculés sur la base d'un taux d'intérêt de 3,48% assurance comprise, sur 22 ans avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10 à 25%.



En locatif, un accès à l'offre libre difficile pour les petits ménages (1 à 2 personnes) du début de la classe intermédiaire

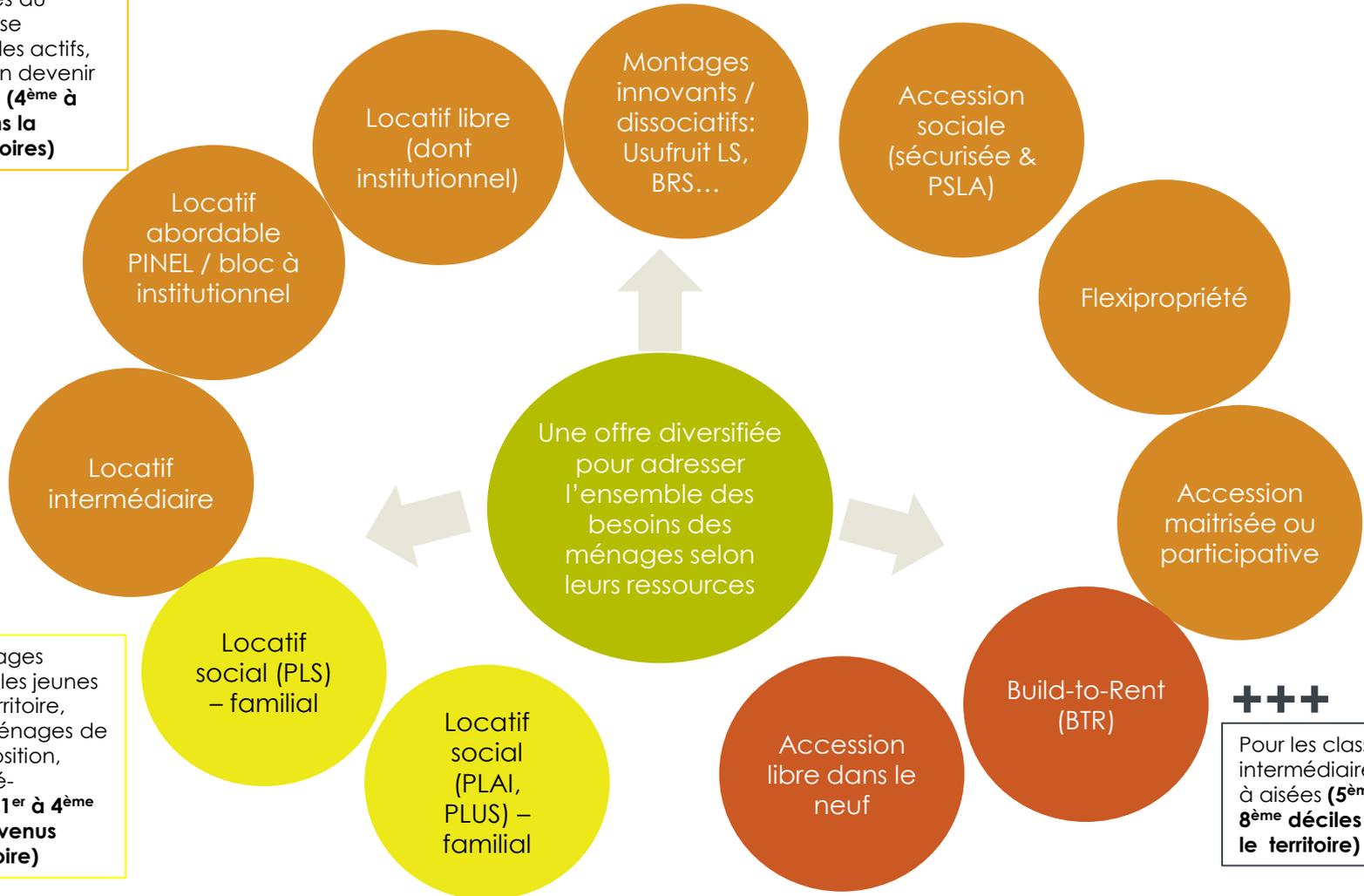
Budgets des ménages du haut de la classe modeste (3^{ème} décile) et du début de la classe intermédiaire (4^{ème} décile) calculés sur la base d'un taux d'effort de 25%.



Un panel de produits à la location, à l'achat, ou à l'acquisition de droits (montages dissociatifs) à destination des ménages, en fonction de leurs ressources et besoins

++

Pour les ménages du début de la classe moyenne, doubles actifs, jeunes familles en devenir ou avec enfants (**4^{ème} à 6^{ème} déciles dans la plupart des territoires**)



+

Pour les ménages modestes ou les jeunes salariés du territoire, familles ou ménages de petite composition, étudiants / décohabitants (**1^{er} à 4^{ème} déciles de revenus selon le territoire**)

+++

Pour les classes intermédiaires plus à aisées (**5^{ème} à 8^{ème} déciles selon le territoire**)

LLS

Abordable / prix encadrés

Accession libre

+ / ++
/ +++

Niveau de revenus

ADEQUATION

Eohs GROUPE HTC

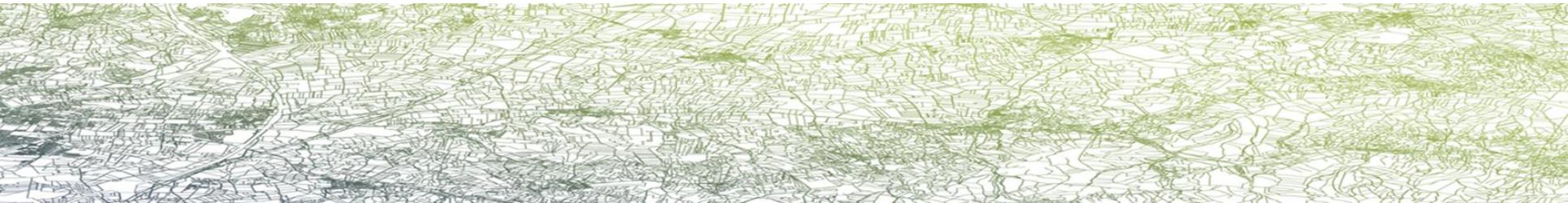
E|o|h|s / ADEQUATION



VILLE DE
HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat Ville de Houilles

Orientations et objectifs





ADEQUATION E|o|h|s

Orientations qualitatives

Orientations de la politique communale ovilleoise en matière d'Habitat

Orientation transversale : Agir sur l'Habitat au service de la transition écologique

1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie

- Calibrer l'offre de logements
- Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain
- Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations
- Veiller à proposer des logements de qualité

2. Développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins

- Répondre aux besoins en logements sociaux
- Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux primo-accédants
- Renforcer l'offre locative intermédiaire entre le parc libre et le parc social
- Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

3. Agir sur le parc existant

- Améliorer la performance énergétique des logements
- Lutter contre le mal-logement
- Mobiliser la vacance structurelle privée
- Avoir une vigilance sur le parc de copropriétés fragiles

Orientation n°1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie

Objectifs	Détails de l'objectif
Calibrer l'offre de logements	Déterminer les objectifs quantitatifs des sorties de vacance, de la construction neuve
Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain	Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les prescriptions du futur SDRIF-E et les contraintes réglementaires (ZAN, Grenelle...)
Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations	Prévoir les outils réglementaires dans le futur PLU permettant d'atteindre les orientations fixées Développer des pratiques raisonnées et innovantes (habitat participatif, habitat innovant, modulable)

Orientation n°2 - Développer une offre de logements diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins

Objectifs	Détails de l'objectif
<p>Répondre aux besoins en logements sociaux</p>	<p>Produire du logement locatif sociable, notamment des grandes typologies de logements Contribuer à proposer un accès au logement pour tous et permettre la mixité du peuplement</p>
<p>Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux primo-accédants</p>	<p>Conforter l'attractivité de la commune auprès des actifs et des jeunes ménages Fluidifier les trajectoires résidentielles des ménages dans un contexte de mobilité croissante dans les parcours de vie (recomposition familiale, mobilité professionnelle,...)</p>
<p>Renforcer l'offre locative intermédiaire entre le parc libre et le parc social</p>	<p>Répondre aux besoins des classes intermédiaires (notamment ovilleuses)</p>
<p>Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante</p>	<p>Faciliter l'adaptation des logements Développer du logement intermédiaire adapté et regroupé</p>

Orientation n°3 - Agir sur le parc existant

Objectifs	Détails de l'objectif
Améliorer la performance énergétique des logements	Agir sur la performance des logements, lutter contre la précarité énergétique (parc privé et public) Anticiper la future vacance liée au retrait de propriétaires âgés et à la sortie des logements F et G Mieux informer les habitants, les propriétaires des aides existantes
Lutter contre le mal-logement	Améliorer le repérage et les soutiens en s'appuyant sur des instances, outils et partenariats (existants ou nouveaux) Mobiliser les outils pour minimiser les propriétaires indécis (permis de louer) Soutenir financièrement les propriétaires
Mobiliser la vacance structurelle privée	Valoriser le parc existant concerné par la vacance de longue durée en le réhabilitant
Avoir une vigilance sur le parc de copropriétés fragiles	Mener des actions pour l'accompagnement (juridique, gestion, travaux, etc.) des copropriétés dégradées

Objectifs quantitatifs

Rappel des principaux constats et enjeux mis en évidence en Phase 1

CONSTATS

- **Locatif social** : une tension sur le parc locatif social, une offre encore insuffisante mais un rattrapage SRU qui va se poursuivre progressivement
- **Locatif abordable** : une offre encore assez peu développée dans la commune mais des besoins réels exprimés localement
- **Une difficulté croissante des ménages ovilleois pour accéder à la propriété (en particulier en primo-accession)**, en lien avec la hausse des prix dans l'accession libre (neuf et revente)
- **Un vieillissement** de la population (mais toutefois moins marqué qu'à l'échelle de la CA) et des jeunes seniors qui ont tendance à quitter la commune.

ENJEUX

Permettre de mieux accompagner les ovilleois dans leurs parcours résidentiels

- Une diversité de produits à développer afin de répondre aux différents besoins :
 - Locatif social / locatif abordable / accession abordable / logements spécifiques pour un public seniors

Une diversification de l'offre qui doit permettre de consolider la mixité sociale au sein de la commune.

L'accueil des ménages exogènes à poursuivre

QUELS SEGMENTS DE MARCHÉ A INVESTIR PRIORITAIREMENT EN REPONSE A CES BESOINS ?

Un accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages Ovillois qui passe notamment par la diversification de l'offre proposée aujourd'hui dans la commune

Ménages Modestes	Décohabitants	Primo accédants	Secundo accédants	Seniors
<p>Des ménages aux profils hétérogènes tant dans la composition familiale que dans le stade de leur parcours résidentiel.</p> <p>Un enjeu global de conforter/renforcer l'offre locative à destination des ménages ovillois aux revenus les plus modestes.</p>	<p>Jeunes ménages, (moins de 30 ans) qui débutent dans la vie active, en tout début de parcours résidentiel</p> <p>Un enjeu de maintenir des jeunes ovillois dans la commune en leur proposant une offre locative abordable en priorité</p>	<p>Des jeunes actifs et familles aux revenus intermédiaires, aujourd'hui captifs du parc locatif social ou libre (ou amenés à quitter la commune pour accéder à la propriété)</p> <p>Proposer une opportunité de poursuite leur parcours résidentiel à Houilles</p>	<p>Principalement des familles qui cherchent à acquérir un bien plus spacieux.</p> <p>Un enjeu d'ancrage des familles ovilloises dans la commune</p>	<p>Des seniors dont les enfants ont quitté le logement familial ou isolés : cherchent un bien plus petit, adapté, proche du centre-ville/des commodités</p> <p>Un enjeu d'accompagner les besoins croissants liés au vieillissement de la population</p>
<p>Locatif social (PLAI / PLUS / PLS)</p>	<p>Locatif social</p> <p>Locatif Abordable</p> <p>Accession abordable</p>	<p>Accession abordable / sociale</p>	<p>Accession abordable</p> <p>Accession libre</p>	<p>Locatif social</p> <p>Accession libre</p> <p>Produit géré</p>

En parallèle, un attrait auprès de ménages exogènes qui peut être conforté sur des segments de marché plus traditionnels (locatif et accession libre)

Jeunes actifs

Des jeunes actifs au profil majoritairement CSP+ (mais aussi des CSP intermédiaires) qui s'installent à Houilles, en provenance de certaines communes de la CA Saint Germain Boucles de Seine et en desserrement des Hauts-de-Seine.

L'accueil de ces ménages participe au dynamisme et au renouvellement générationnel de la commune.

Locatif libre

Ménages familiaux

Des ménages en milieu de parcours résidentiels (35-45 ans), souvent à la recherche d'une surface plus grande et d'un lieu de vie qualitatif (notoriété de la commune et offre en aménités urbaines) mais bien connecté aux pôles d'emploi.

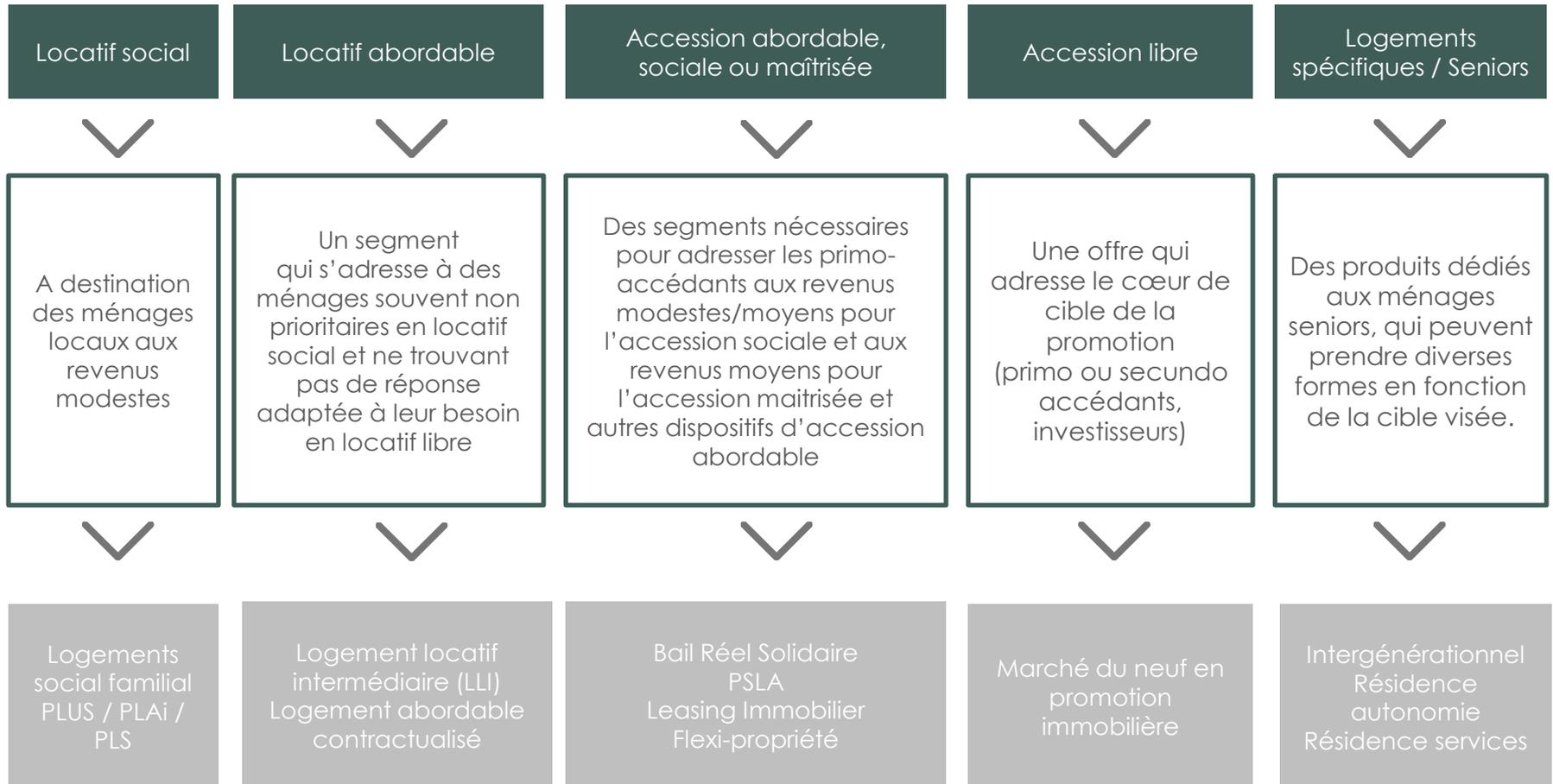
Des budgets parfois conséquents en accession qui leur permettent de se tourner vers le parc pavillonnaire.

Un attrait qui contribue là aussi au dynamisme de la commune, à sa mixité sociale et générationnelle.

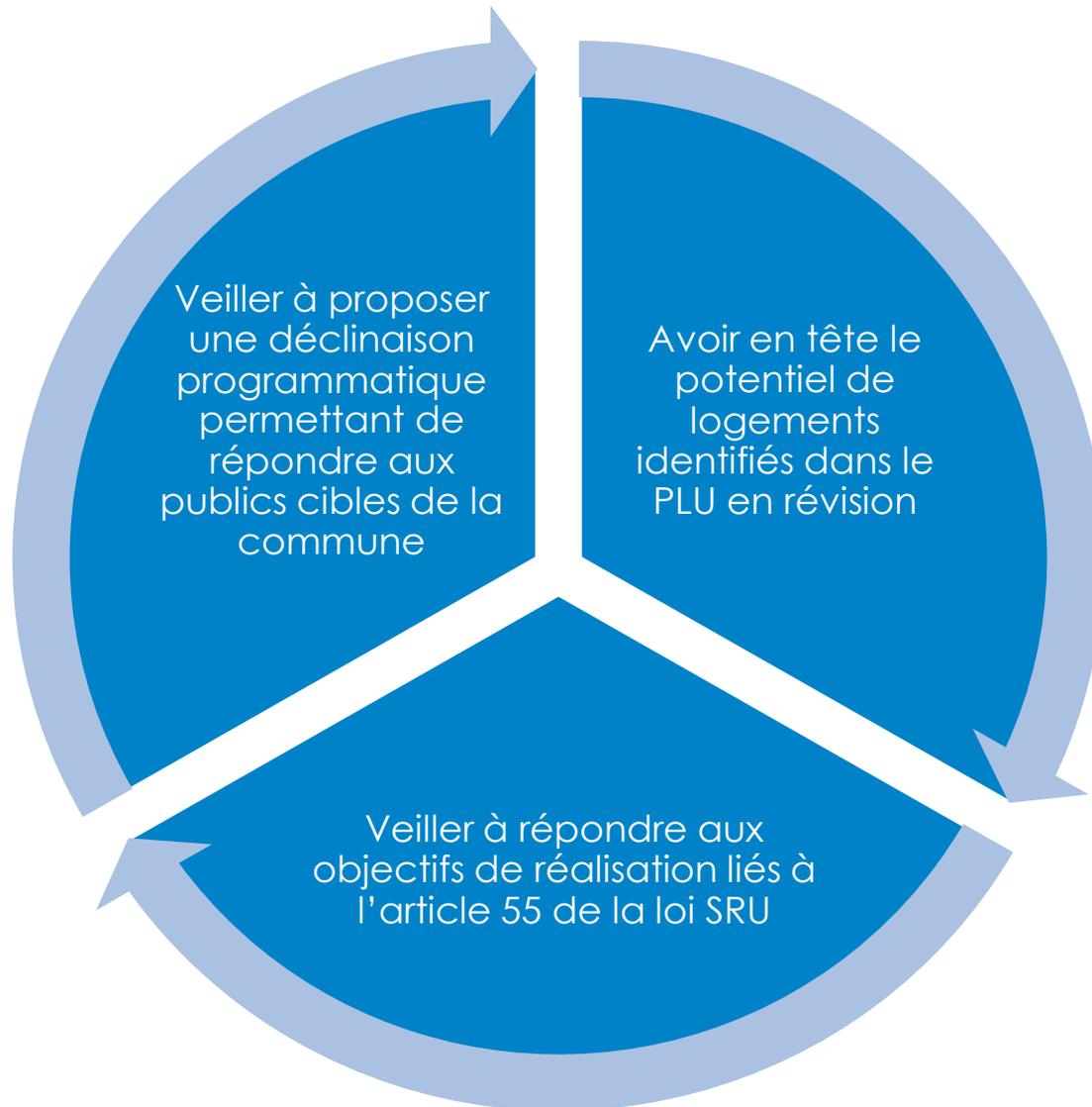
Locatif libre

Accession libre

Dans une première approche programmatique, quels segments investir prioritairement en réponse à ces besoins et dans quelles proportions ?



Éléments pris en compte pour la méthodologie des scénarii proposés



Préalable sur les obligations SRU et l'impact de la loi 3DS (février 2022)

Situation au 1^{er} janvier 2022 – inventaire SRU

<i>Source : Inventaire SRU-DDT78 au 01/01/2022</i>	
<i>Traitement : Eohs</i>	
	Houilles
Nombre de résidences principales au 1 ^{er} janvier 2022	14 613
Nombre de LLS décompte SRU	2 484
Taux SRU	17,00%
Déficit pour disposer de 25%	1 169

Une évolution réglementaire avec la loi 3DS pour les communes SRU dans les modalités de rattrapage

- ▶ Une entrée en vigueur pour la prochaine période triennale 2023-2025

Modalités de calcul des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS

Objectifs triennaux avant loi 3DS

2016-2019 :
33%

2020-2022 :
50%

2023-2025 :
100%

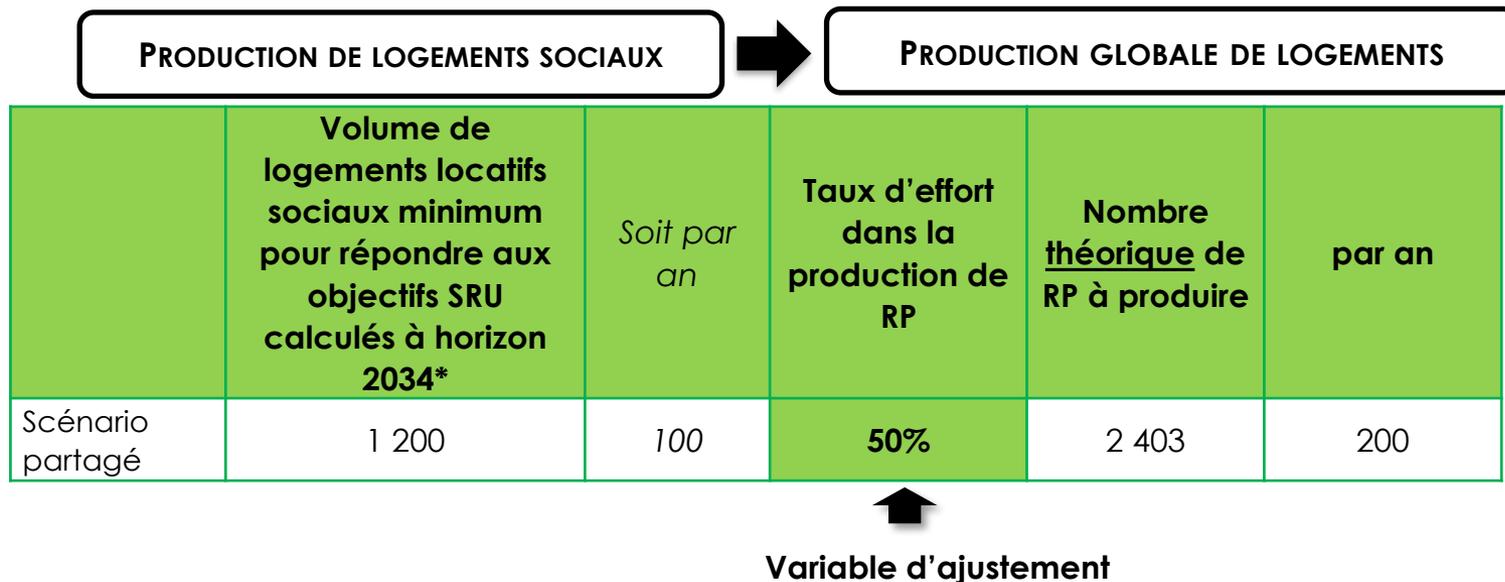
Objectifs loi 3DS pour les communes déjà soumises au SRU

Si taux inférieur à
21% : objectif
triennal de 33%

Si taux entre
21% et 23% :
objectif
triennal de 50%

Si taux
supérieur à
23% : objectif
triennal de
100%

Scénario partagé



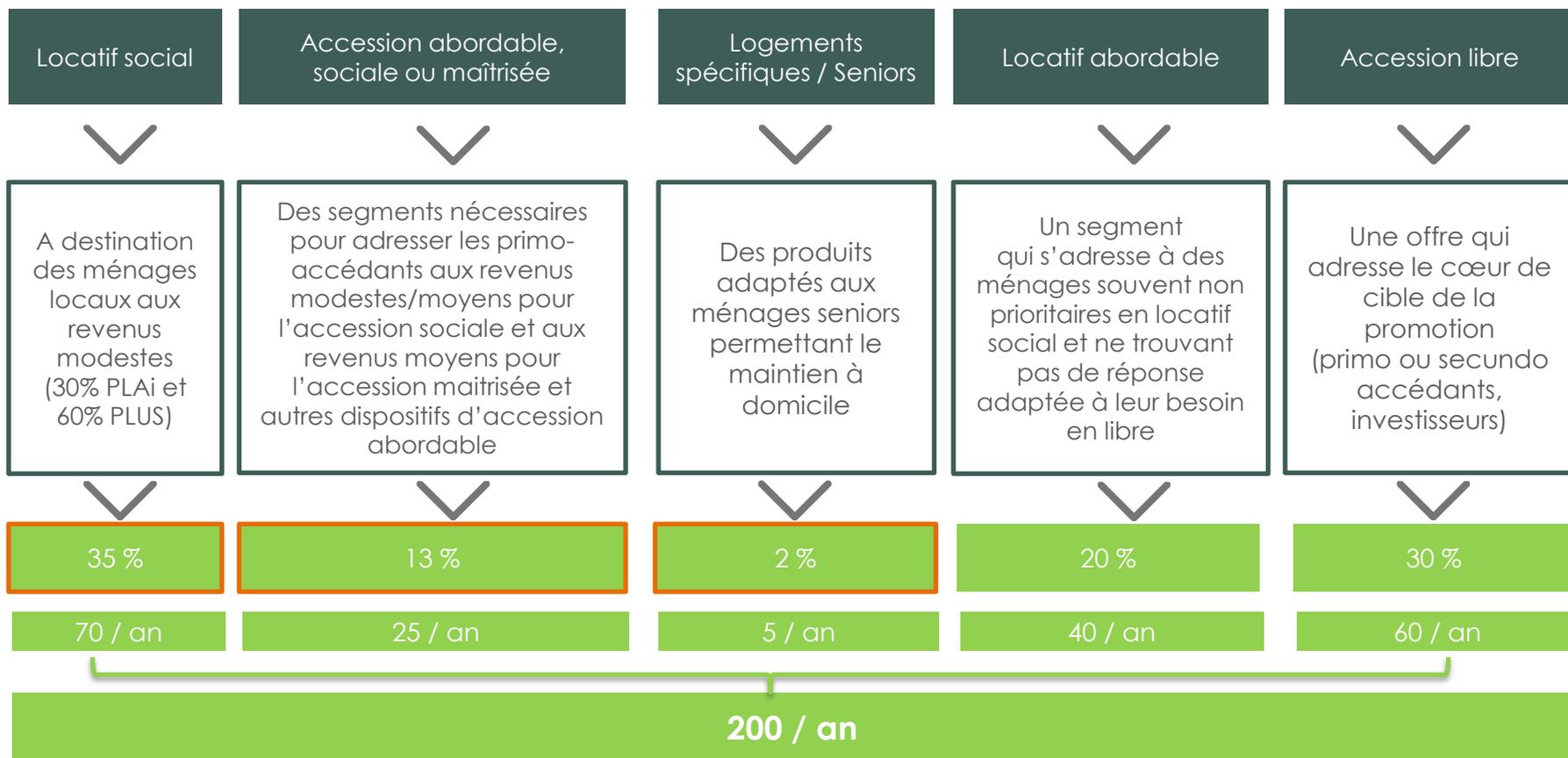
* 4 périodes triennales prises en compte

Un scénario qui conduirait à produire 200 logements par an pour répondre aux objectifs SRU, correspondant au volume identifié dans le PLU en cours de révision

Présentation du scénario de développement de la commune

Un scénario s'inscrivant dans les obligations SRU tout en s'assurant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels du territoire

- ▶ Environ 200 logements / an à produire (construction neuve et sortie de vacance) à horizon 2034 (volume correspondant au volume identifié dans le PLU en cours de révision)
- ▶ Un taux d'effort de production de logements sociaux « ambitieux » de 50% soit 100 logements « abordables » à produire par an (estimation du taux SRU à 20,9% en 2034)



Jauge programmatique estimative

Quote-part potentiellement prise en compte dans le décompte SRU

E|o|h|s / ADEQUATION

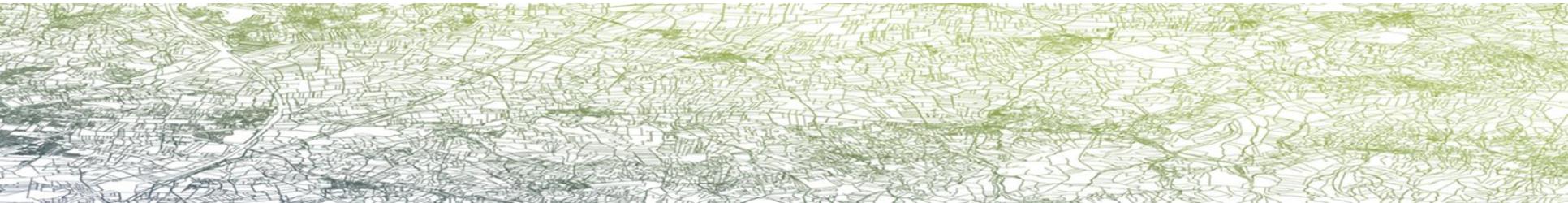


VILLE DE
HOUILLES

Etude de définition d'une stratégie en matière d'Habitat

Ville de Houilles

Programme d'actions



Une déclinaison des orientations en 9 actions thématiques

Orientations	Actions
1. Maîtriser le développement urbain tout en préservant le cadre de vie	1. Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain
	2. Veiller à proposer des logements de qualité
2. Développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins	3. Faciliter l'accès à la propriété pour les ménages oivillois : accession libre, sociale et abordable
	4. Renforcer l'offre locative abordable dans la commune (dont locatif intermédiaire)
	5. Poursuivre le renforcement de l'offre locative sociale
	6. Investir des segments de marché émergents pour répondre à de nouveaux besoins
3. Agir sur le parc existant	7. Renforcer la connaissance de la vacance et mobiliser les outils adaptés
	8. Contribuer à la requalification, la restructuration et la revalorisation du parc de logements privés en copropriétés
	9. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé

Action 1. Renforcer la stratégie foncière au service du renouvellement urbain

Mises en œuvre

- 1. Mobiliser les outils règlementaires du PLU pour la production d'une offre sociale et abordable :**
 - Secteurs d'OAP, secteurs de mixité sociale, article 2 du règlement, emplacements réservés
 - Reconduire le bonus de constructibilité dans le cadre de la révision du PLU ?
 - Conserver les servitudes de mixité sociale et envisager des emplacements réservés ?
- 2. Renouveler et développer le partenariat avec l'EPPFIF notamment via des conventions opérationnelles :**
 - Renouveler et élargir la convention de veille foncière avec l'EPPFIF
 - Mettre en œuvre un dispositif d'intervention foncière en partenariat avec l'EPF afin de permettre le développement du logement accessible et abordable
 - Identifier plusieurs secteurs de maîtrise foncière
- 3. Communiquer auprès des oillois sur les projets en cours et à venir, notamment pour rendre acceptables les projets :**
 - Informer sur la densité (réelle/ressentie), informer sur les logements sociaux (question de pédagogie pour améliorer l'image négative de ce produit)
- 4. Poursuivre la mise en œuvre de la Charte des promoteurs qui donne des préconisations sur la qualité des logements et sur le contrôle des prix :**
 - Mettre en place une instance de suivi, en partenariat avec les promoteurs et bailleurs, permettant ainsi d'avoir une vision globale des projets et d'assurer le suivi de la mobilisation du foncier

Action 2. Veiller à proposer des logements de qualité

Mises en œuvre

1. Mobiliser les outils règlementaires du PLU pour assurer la qualité des constructions :

- Encadrement des divisions parcellaires : permettre les divisions parcellaires dans des secteurs stratégiques où la densité se justifie (le long des axes structurants par exemple)
- Vigilance sur les hauteurs en proposant un épannelage des hauteurs (OAP, règlement)

2. Lancer des appels à projet afin de développer des produits innovants :

- Innovations en matière de densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, intergénérationnel :
- Sensibiliser les porteurs de projets de toutes les possibilités de projets alternatifs

3. Réaliser des études urbaines poussées sur les sites à enjeux identifiés

- Guider le développement d'une offre de qualité en lien avec le PLU et notamment en complément des futurs OAP (Orientation d'Aménagement de Programmation)

4. Expérimenter le BIMBY

- En accompagnant les ménages dans leur projet de division : rédaction d'un référentiel d'opération, retours/partages d'expérience d'autres collectivités, mettre en place des partenariats d'accompagnement, réalisation de fiches-guides

Action 3. Faciliter l'accès à la propriété pour les ménages oillois : accession libre, sociale et abordable

Mises en œuvre

- 1. Veiller à consacrer une part notable de la production de logements à l'accession abordable**
 - Favoriser le développement d'une offre en BRS, en complémentarité d'autres dispositifs en accession maîtrisée ou sociale
 - Veiller à la mise en œuvre opérationnelle de la Charte des promoteurs : pour chaque projet de plus de 20 logements en accession libre, la charte prévoit d'intégrer une cote part de 20% de logements vendus à prix maîtrisés et commercialisés 15% en dessous du prix de vente moyen des autres logements du même type
 - Identifier les montages innovants pour développer une offre abordable dans l'ancien : s'associer avec les bailleurs sociaux (PSLA dans l'ancien, bail à réhabilitation), pour un travail spécifique en ce sens
 - Favoriser le développement d'une offre abordable dans des secteurs stratégiques à travers le PLU : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP, article 2 du règlement
- 2. Développer les partenariats et le dialogue entre les différents acteurs**
 - Avec promoteurs, bailleurs, OFS, l'EPFIF, le CD78, dans le cadre d'une instance dédiée au suivi de la charte ?
 - Poursuivre et renforcer le partenariat avec l'EPFIF
- 3. Adresser en priorité les ménages locaux dans la commercialisation de l'offre neuve (libre ou accession aidée)**
 - Pré-commercialisation à destination exclusive des ménages oillois, en accord avec les promoteurs
- 4. Accompagner les primo accédants dans leur démarche d'acquisition :**
 - Instauration d'une prime au logement ?
 - Conseil et informations aux particuliers organisé par la Mairie (en partenariat avec l'ADIL ?)
- 5. Maîtriser le coût des opérations dans un contexte de forte hausse du prix du foncier :**
 - Agir sur les prix de sortie en minorant la charge foncière au sein des opérations publiques
 - Mobilisation d'aides à la pierre éventuelles (dispositif Prior'Yvelines, Plan Prévention Carence...) ?

Action 4. Renforcer l'offre locative abordable dans la commune (dont l'offre locative intermédiaire)

Mises en œuvre

- 1. Veiller à développer une offre locative abordable significative dans le neuf et l'ancien :**
 - Favoriser le développement d'une offre abordable à travers le PLU dans des secteurs stratégiques : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP
 - Conditionner l'aide en faveur de la réduction de la précarité énergétique (ou autre aide visant l'amélioration du parc ancien) au développement d'une offre locative abordable / Augmenter l'aide / Augmenter la durée du conventionnement
- 2. Identifier les besoins réel relatifs à cette offre locative abordable afin de proposer des produits adaptés**
 - Typologies de logements et niveaux de loyers, en cohérence avec le développement d'une offre locative sociale (adéquation des prix et des produits proposés).
 - Outil d'observation de l'offre locative abordable (quelle offre proposée ? Quelle demande satisfaite/non satisfaite ?) à envisager en ce sens ?
- 3. Renforcer/créer des partenariats avec les principaux acteurs institutionnels en charge de développer ces produits (ou d'accompagner son développement) :** investisseurs institutionnels et bailleurs, EPFIF, CD78
- 4. Engager des partenariats avec des grands employeurs locaux afin d'adresser plus efficacement les travailleurs des classes intermédiaires lors de la mise en commercialisation des logements**
- 5. Communiquer auprès des oillois sur les produits locatifs abordables (LLI par exemple), souvenirs méconnus des populations éligibles (conditions d'accès à l'offre, canaux de commercialisation, critères d'éligibilité,...)**

Action 5. Poursuivre le renforcement de l'offre locative sociale

Mises en œuvre

- 1. Veiller à consacrer une part significative de la production de logements à une offre locative sociale, dans un objectif de rattrapage des objectifs de la loi SRU**
 - Favoriser le développement d'une offre locative sociale à travers le PLU dans des secteurs stratégiques : secteurs de mixité sociale, Emplacements réservés, secteurs d'OAP
- 2. Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans l'ancien, à travers le conventionnement avec et sans travaux – Loc'Avantage**
 - Conditionner l'aide en faveur de la réduction de la précarité énergétique (ou autre aide visant l'amélioration du parc ancien) au développement d'une offre locative sociale
 - Abonder les aides financières dans le cas de conventionnement avec travaux
 - Accompagner et conseiller les propriétaires : informer sur les aides, guider pour trouver les interlocuteurs (création d'un guichet ?)
- 3. Mettre en place un partenariat avec les bailleurs pour échanger le plus en amont possible sur le développement de l'offre locative sociale**
- 4. Développer l'Intermédiation locative (SOLIBAIL) dans le cadre d'un conventionnement après travaux aidés ou initiative privée**
 - Développer un partenariat avec des organismes/associations agréés et communiquer sur le dispositif

Action 6. Investir des segments de marché émergents pour répondre à de nouveaux besoins

Mises en œuvre

Approfondir la réflexion quant à l'opportunité de développer une offre de logements à destination de publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, seniors)

- 1. Favoriser le développement de logements spécifiques, notamment à destination des seniors :** le scénario de production de logements prévoit que 5% de la production neuve soit dédiée à une offre de logements spécifiques, soit 5 lgts /an
- 2. Evaluer le potentiel marché et la faisabilité économique des projets (ingénierie de projet) :** lancer une étude sur le peuplement et les partenariats à mobiliser selon les segments (résidence intergénérationnelle, habitat participatif, coliving)
- 3. Lancer des appels à projets pour étudier l'opportunité de répondre à des besoins spécifiques et d'en tester les conditions de réalisation.**

Action 7. Renforcer la connaissance de la vacance et mobiliser les outils adaptés

Mises en œuvre

1. Mieux connaître les raisons de la vacance en menant une campagne d'information vis-à-vis des propriétaires de logements vacants

- Repérage fin des logements vacants de plus de 2 ans (données LOVAC/cartographie/visites terrain)
- Envoyer un questionnaire à l'ensemble des propriétaires de logements vacants pour connaître les causes
 - Vacance expectative (en perspective de la transmission à un héritier, rétention spéculative...)
 - Vacance dans l'attente de la transformation du bien (attentes de travaux)
 - Vacance en raison de situations de propriété complexe (indivisions, propriétaire en maison de retraite...)
 - Vacance de désintérêt (faible rentabilité locative, revenus élevés des propriétaires bailleurs...)
 - Vacance d'obsolescence ou forte dégradation du bien
- Améliorer la communication sur les solutions existantes de remise sur le marché auprès des bailleurs privés

2. Réaliser une étude de faisabilité sur la reconquête des biens vacants et en état d'abandon

3. Etudier la possibilité de développer une offre locative sociale par le biais d'opération en acquisition-amélioration (réhabilitation du parc privé, y compris dans le pavillonnaire) ou « bail à réhabilitation »

- A travers un partenariat (convention) avec l'EPFIF
- Assurer une veille foncière et immobilière dans des périmètres stratégiques
- Diversifier les acteurs pouvant intervenir : Habitat & Humanisme / Emmaüs Habitat / Sifae

4. S'appuyer sur les Agences Immobilières Sociales pour favoriser le conventionnement dans le parc privé et sécuriser les propriétaires bailleurs volontaires

Action 8. Contribuer à la requalification, la restructuration et la revalorisation du parc de logements privés en copropriétés

Mises en œuvre

1. Développer des outils d'observation et de prévention des copropriétés potentiellement fragiles :

- Mettre en place un travail partenarial avec les syndics, par exemple, sur le suivi des impayés de charges dans les copropriétés apparaissant les plus fragiles, ou encore la mobilisation autour des enjeux énergétiques

2. Renforcer la communication auprès des copropriétés (avec ou sans syndic) et développer des actions de sensibilisation / pédagogie

- Création d'une commission locale des copropriétés : partage de connaissances et de diagnostics, organisation et mise en œuvre d'actions, création et mobilisation d'une palette d'outils d'accompagnement- sensibilisation, assistance aux syndics bénévoles..

3. Renforcer les audits (ITE) auprès des copropriétés – Lien avec les réflexions portés par la CASGBS – pour mieux appréhender les besoins

4. Réfléchir à des montages innovants pour favoriser l'intervention des opérateurs dans les copropriétés dans une logique d'économie d'échelle

- Remembrement de copropriétés
- Surélévation / extension d'une copropriété
- Nécessité de mobiliser des compétences techniques externes sous forme d'AMO auprès des architectes

Action 9. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique afin d'améliorer la qualité du parc privé

Mises en œuvre

- 1. Mener des actions de sensibilisation aux économies d'énergie et poursuivre la promotion des aides de l'Anah (ateliers participatifs, communications institutionnelles, information/formation pour les communes, ...)**
- 2. Mobiliser les professionnels de la filière bâtiment autour de la massification et la qualité de la rénovation**
- 3. Organiser des repérages avec caméra thermique afin de sensibiliser les habitants et les inciter à s'inscrire dans une démarche d'amélioration énergétique**
- 4. Mobiliser des outils en faveur de la rénovation énergétique dans le PLU**
 - Permettre de déroger aux règles d'alignement, d'implantation aux limites séparatives, d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou de hauteur pour l'isolation par l'extérieur ou des énergies renouvelables en toiture
 - Bonus de constructibilité en cas d'exemplarité énergétique. Le PLU peut prévoir un dépassement de gabarit des bâtiments en cas de rénovation exemplaire d'un point de vue énergétique
- 5. Renforcer la communication et l'information autour du mal-logement**
 - Promouvoir le dispositif HISTOLOGE sur les situations d'habitat indigne
 - Participer aux démarches partenariales engagées dans la lutte contre l'habitat indigne et notamment le guichet unique habitat indigne animé par la DDT 78 dans le cadre du pôle départemental de LHI.
- 6. Mobiliser les outils de l'urbanisme pour lutter contre les marchands de sommeil :**
 - Expérimenter la mise en place d'un permis de louer sur certains secteurs du territoire
 - Mettre en place une veille pour détecter les situations de divisions de logements non encadrées (compteurs EDF, DIA, etc.) ;
 - Réfléchir aux leviers d'encadrement des divisions de logements, via le PLU notamment les règles concernant le stationnement



E|o|h|s

/ADEQUATION

Romain LOUYS – Responsable d'études chez Eohs
r.louys@eohs.fr

Vincent LANOË – Consultant Senior - Adéquation :
v.lanoe@adequation-france.com