



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1776
Convention d'Utilité Sociale de l'OPH de Villejuif
pour la période 2019/2025

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P

Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer ⁽⁴⁾	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent ⁽¹⁾	M. Daudet ⁽³⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

La convention d'utilité sociale est le cadre de contractualisation avec l'Etat et certaines collectivités locales pour les organismes d'hlm, après dialogue avec les partenaires locaux, de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Définie pour six ans, cette mission fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté réforme le régime des conventions d'utilité sociale (CUS) afin d'améliorer leur pilotage et leur appropriation par les collectivités et d'adapter la politique des loyers à l'objectif de mixité sociale.

Le décret n°2017-922 du 09 mai 2017 modifie les engagements qui seront conclus entre les organismes de logement social et l'État dans le cadre de la prochaine génération de CUS.

Il précise les objectifs et l'organisation des CUS ainsi que les modalités d'élaboration, d'approbation et d'évaluation et simplifie les indicateurs ainsi que le contenu du cahier des charges de gestion sociale dans lequel une nouvelle politique des loyers peut être inscrite.

Il définit le champ d'application ainsi que les engagements et indicateurs des CUS "accession" ainsi que des CUS pour les logements-foyers.

Le décret porte également sur des modifications réglementaires du Code de la construction et de l'habitation rendues nécessaires par l'adoption de la loi :

- en matière de supplément de loyer de solidarité ;
- en matière de perte du droit au maintien dans les lieux, de quittances de loyers et d'augmentation des redevances des logements-foyers.

Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019, prenant en compte les évolutions de la Loi ELAN, modifie ou complète les indicateurs sur la rénovation énergétique, la réhabilitation, la vente de logement social, et les coûts de gestion, ainsi que la transmission annuelle des indicateurs relatifs à la rénovation énergétique et la réhabilitation. Par ailleurs, il supprime des indicateurs portant sur la vacance, les mises en services et l'accession sociale.

Enfin, ce décret prévoit également les conditions dans lesquelles le préfet peut octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à l'obligation de transmission d'un projet de convention d'utilité sociale.

L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017, quant à lui, vient préciser les modalités de transmission des engagements et indicateurs.

1. Le calendrier

Le calendrier initial de négociation des conventions d'utilité sociale a été repoussé par la loi "ELAN".

Selon le nouveau calendrier :

- avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale et associent les collectivités locales concernées à son élaboration.
- avant le 1^{er} janvier 2020, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1^{er} juillet 2019. A cette date d'effet, l'organisme devra disposer d'un plan stratégique de patrimoine approuvé ou actualisé moins de 3 ans auparavant, soit après le 1^{er} juillet 2016. S'il appartient à un groupe, l'organisme devra également s'appuyer sur le cadre stratégique de patrimoine (CSP) et le cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS).

Toutefois, l'année civile reste la temporalité d'usage pour les organismes en matière de prise d'engagements, d'établissement des documents stratégiques de planification, et de demandes d'agrément notamment.

Ainsi, les engagements rentreront en vigueur au 1^{er} janvier 2019 et prendront fin au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, le décret du 26 juillet 2019 précise les conditions dans lesquelles le préfet peut accorder à l'organisme un délai d'un an (renouvelable une fois) si l'organisme demandeur justifie d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes.

Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.

Point de vigilance : il est obligatoire de faire à nouveau délibérer le CA pour les organismes qui n'auraient pas conclu de CUS dans les 18 mois suivant la délibération précédente, qu'il s'agisse d'une CUS « ordinaire », « accession » et « logements-foyers ».

2. Le contenu

La CUS devra comprendre :

- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative ;
- l'état de l'occupation sociale des immeubles, en s'appuyant sur le résultat de l'enquête OPS et en distinguant les immeubles situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- les modalités de la concertation locative avec les locataires ;
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme.

De ce fait, le volet « accession » est maintenu non seulement pour les organismes d'Hlm n'ayant que cette seule activité mais devient également obligatoire pour les organismes ayant une activité mixte, à l'exception des organismes ayant vendus moins de 20 logements dans des opérations d'accession à la propriété dans les trois années ayant précédé l'entrée en vigueur de la convention d'utilité sociale (1^{er} juillet 2016 - 1^{er} juillet 2019).

Initialement, le nombre d'indicateurs obligatoires de la CUS locative était réduit à 6 indicateurs obligatoires et 5 indicateurs facultatifs dont la prise en compte reviendra au préfet.

Cependant, la loi ELAN a rendu obligatoire l'indicateur PP-4 relatif à la commercialisation des logements locatifs (jusqu'alors facultatif). Ces indicateurs seront accompagnés d'un développement qualitatif. Le décret du 9 mai 2017 énumère ces indicateurs, et le décret du 26 juillet 2019 modifie sensiblement le cadre des indicateurs.

L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017, quant à lui, vient préciser les modalités de transmission des engagements et indicateurs.

Ces indicateurs sont déclinés à l'échelle des départements ainsi que, à la demande du préfet signataire de la convention, à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale qu'il identifie parmi les établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou disposant de la compétence habitat et d'un quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'évaluation intermédiaire des indicateurs se fera au terme de la 3^{ème} année de mise en œuvre. Seuls les indicateurs relatifs à la rénovation thermique des logements (PP-2 et PP-LF-2) feront l'objet d'un reporting annuel au préfet.

3. La CUS Accession

Le déroulé du volet "accession" de la CUS demeure inchangé.

Cependant, ce volet concerne désormais non seulement les organismes ayant pour seule activité l'accession sociale mais également les bailleurs sociaux ayant vendu au moins 20 logements neufs entre le 1^{er} juillet 2016 et le 1^{er} juillet 2019.

La convention d'utilité sociale « accession » est établie sur la base du plan de développement de l'organisme.

Elle définit :

- la politique de développement de l'organisme, comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux accédants.

Le contenu du volet "accession" de la CUS évolue. Le décret du 9 mai 2017 modifie les indicateurs s'appliquant à l'activité d'accession des organismes d'Hlm.

Le seul des deux indicateurs préexistants maintenu concerne le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS.

L'indicateur portant sur les clauses de garantie de rachat et de relogement est quant à lui supprimé et remplacé par deux nouveaux indicateurs :

- un pourcentage de logements PSLA transformés en logements locatifs sociaux au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats PSLA sur la période concernée, à trois et six ans (voir l'indicateur).
- un pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente (voir l'indicateur).

4. La concertation

Pour le volet locatif

C'est le conseil d'administration qui décide, par délibération, d'engager la procédure d'élaboration de la CUS.

Sont associés à l'élaboration des CUS les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV et les départements sur lesquels l'organisme dispose d'un patrimoine. Seront signataires de la CUS outre l'organisme et le Préfet les EPCI et départements associés s'ils le demandent.

La concertation avec les locataires est étendue et porte sur la partie relative aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale. Celui-ci :

- contient les obligations de l'organisme sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale ;
- précise les actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficultés ;
- peut prévoir la nouvelle politique des loyers (NPL) et fixe alors dans ce cas les plafonds de ressources, les montants maximaux de loyers d'immeubles, les loyers maximaux moyens.

L'organisme s'engage, en outre, à développer la concertation sur sa politique sociale et environnementale.

Pour le volet accession

Il revient au conseil d'administration d'engager, par délibération, la procédure d'élaboration de la convention d'utilité sociale et de fixer, s'il le souhaite, les modalités d'association des personnes publiques intéressées. Cette délibération sera ensuite transmise au Préfet du département du siège social de l'organisme.

L'association de chaque personne publique consiste, a minima, en la transmission des états des lieux, des orientations stratégiques, des programmes d'actions et, le cas échéant, si elles ont été adressées, des précisions complémentaires apportées par le préfet, relatives aux enjeux et aux objectifs de l'Etat. Cette transmission doit être effective au moins un mois avant l'adoption du projet de convention par l'organisme. Les personnes publiques associées disposent de deux mois pour faire connaître leurs observations.

Le conseil d'administration adopte le projet de convention et autorise sa signature.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le décret n°2016-1142 du 23 août 2016 relatif aux modalités de rattachement des offices publics de l'Habitat communaux aux établissements de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux ;

Vu la délibération n°2017-0926_780 de Rattachement de l'OPH de Villejuif à l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu les articles L.445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ainsi que l'articles R.445-1 et suivant du CCH, relatifs à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) ;

Vu l'article L.411-9 du CCH relatif au Plan Stratégique et Patrimonial (PSP) ;

Considérant que l'OPH de Villejuif a été rattaché à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre par délibération le 26 septembre 2017 avec prise d'effet du rattachement au 31-12-2017 ;

Considérant l'actualisation en cours du Plan Stratégique et Patrimonial de l'OP HLM de Villejuif ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.411-9 du CCH « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logement existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme » ;

Considérant que les CUS sont des conventions que les organismes doivent conclure avec l'Etat et qui ont pour objectif de définir la politique patrimoniale et d'investissement de l'OPH, sa politique sociale (accueil des personnes les plus fragilisées, accompagnement dans le cadre de la prévention des impayés, ...), sa politique en matière de service rendu aux locataires, ainsi que les engagements souscrits en matière de concertation locative ;

Considérant qu'en application de l'article R.445-2-2 du CCH, les CUS doivent, pour la partie patrimoniale, être fondées sur des PSP approuvés depuis moins de trois ans ;

Considérant que les représentants des locataires et des associations de locataires ont été concertés sur les engagements en matière de gestion sociale intégrés à la CUS ainsi que sur l'état du service rendu et les modalités de la concertation locative ;

Considérant que les personnes publiques ont été associées à l'élaboration de la CUS ;

Considérant que les personnes publiques associées sont nécessairement signataires pour les OPH qui leur sont rattachés ;

Considérant que l'OP HLM de Villejuif a envoyé son projet de CUS à l'Etat avant le 1^{er} juillet 2019 en vue d'une signature au plus tard le 31 décembre 2019 ;

Entendu le rapport de Monsieur le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de Convention d'Utilité Sociale de l'OPH de Villejuif pour la période 2019-2025, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 73

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
Le Président


Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

19 DEC. 2019

Vu et annexé à la
Délibération n°...5.....
du Conseil d'administration du 12.12.2019

Convention d'utilité sociale 2019 - 2025

OPH-Villejuif

Adoptée par le Conseil d'administration du 12.12.2019

Sommaire

Cadre législatif et réglementaire.....	6
Rappel historique	6
Le cadre antérieur à la loi Elan.....	6
Le cadre issu de la loi Elan	6
Procédure d'élaboration.....	7
Etat des lieux.....	8
Diagnostic territorial	8
Les territoires du territoire.....	8
Les quartiers Insee	8
Les quartiers de la Ville	9
Les territoires de la politique de la ville.....	9
L'ensemble des périmètres.....	9
Les QPV	9
Les habitants.....	10
Démographie	10
Evolutions	10
Lieu de résidence un an auparavant.....	10
Population par grandes tranches d'âges.....	10
Catégories socio-professionnelles.....	11
Ménages	11
Activité	12
Statut d'activité	12
Chômage	12
Emploi et activité.....	12
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	12
Logement.....	13
Evolution en nombre de logement par catégorie	13
Type d'occupation.....	13
Typologie	13
Nombre moyen de pièce par logement.....	14
Ancienneté du bâti	14
Ancienneté d'occupation.....	14
Statut d'occupation	14
Revenus et pauvreté des ménages en 2015.....	14
Ménages fiscaux de l'année 2015	14
Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2015	15
Distribution des revenus disponibles de l'année 2014.....	15
Salaire net horaire moyen total selon la CSP en 2016.....	15
Eléments sur le marché de l'immobilier	15
Impact des projets en matière de transport	16
Géographie de la Politique de la Ville.....	17
Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).....	17

Diagnostic de l'Office	19
Diagnostic patrimonial	19
Présentation d'ensemble	19
Localisation des patrimoines	19
Age du patrimoine	20
Répartition typologique	21
Répartition par mode de financement	22
Répartition par convention APL	22
Loyers moyens	23
Répartition par réservataire	23
Présentation de chaque patrimoine	24
10 - Auguste Delaune	24
20 - Armand Gouret	25
30 - Maurice Thorez	26
40 - Paul Vaillant Couturier	27
50 - Lebon-Lamartine	28
60 - Paul Bert	29
70 - Jacques Duclos	30
80 - Julian Grimau	31
90 - Gentilly	32
100 - Henri Barbusse	33
120 - Passage de la Fontaine	34
130 - Jean Jaurès	35
140 - Place du Moutier	36
151 à 154 - Hautes Bruyères	37
160 - Ruelle aux prêtres	40
170 - Flora Tristan	41
180 - Villa des Coquettes	42
190 - Grosménil	43
Etat du service rendu	44
Satisfaction des locataires	44
Résultats globaux	44
Grandes thématiques	44
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	46
Traitement de la réclamation	46
Traitement et prévention des impayés	47
Actions en maîtrise des charges	47
Etat d'occupation sociale	48
Précisions sur l'enquête	48
Nature des données transmises	48
Echelle de transmission des informations	48
Parc de logements couvert par l'enquête	48
Données globales de l'enquête 2018	48
Composition des ménages	48
Age du titulaire de bail	49
Age des occupants	49
Ressource des ménages	50
Aides sociales	50
Activité professionnelle des occupants	51
Demande et attributions de logement	53
La demande de logements locatifs sociaux	53
Les attributions	54
Vision globale	54
Répartition par profil des familles attributaires	54
Répartition typologique	54
QPV et hors QPV	55
Ressources des attributaires	55
Accord collectif départemental	55
Dalo (Droit Au Logement Opposable)	56
Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)	56
Concertation locative	56

Politiques de l'Office	57
Politique patrimoniale et d'investissement de l'Office	57
Contraintes issues des autres documents locaux	57
Note d'enjeu de l'Etat.....	57
Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)	57
Contrat de ville 2015-2020.....	58
Programme local de l'habitat	58
Conférence intercommunale du logement (Cil)	58
Politique d'offre nouvelle.....	58
Objectif d'offre nouvelle	58
Répartition par mode de financement.....	59
Politique de rénovation	59
Toutes Réhabilitations comprises.....	59
Politique d'accession sociale à la propriété.....	59
Politique de vente	59
Politique de qualité du service rendu aux locataires	60
Amélioration de la satisfaction des locataires	60
Réclamation.....	60
Tranquillité résidentielle et amélioration du cadre de vie.....	60
Accessibilité aux PMR	60
Prévention des impayés	61
Le plan d'apurement.....	61
Cas particuliers des locataires partis	61
Le contentieux	61
Maîtrise des charges.....	62
Gestion sociale	62
Politiques d'attributions.....	62
Mixité sociale et fonctionnelle.....	63
Nouvelle politique de loyers (NPL)	63
Concertation locative.....	64
Le Plan de concertation locative.....	64
Objet du plan	64
La composition du CCL	64
Fonctionnement du CCL.....	64
Thèmes d'intervention	64
Les moyens matériels et financiers	65
Les réunions du CCL	65
Concertation pour la présente Cus.....	66
Indicateurs.....	67
Politique patrimoniale.....	67
Indicateur PP-1	67
Indicateur PP-2	68
Indicateur PP-3	69

Indicateur PP-4	70
Indicateur PP-5	71
Politique sociale	72
Indicateur PS-1	72
Indicateur PS-2	73
Indicateur PS-3	74
Service rendu	75
Indicateur SR-1	75
Indicateur G1	76
Politique d'accès sociale à la propriété	77
Politique pour les logements-foyers.....	77
Validation de la convention.....	78
Durée et évaluation de la convention	78
Signatures de la convention	78
Annexes	79

Cadre législatif et réglementaire

Rappel historique

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi *Molle*, a transformé la convention globale de patrimoine en convention d'utilité sociale (Cus), et l'a rendue obligatoire pour tous les organismes de logement social (OLS).

Les OLS ont eu à fournir leur projet de Cus avant fin juin 2010 pour signature avant le 31 décembre 2010. Cette dernière date a été reportée au 1^{er} juillet 2011 par la Loi de finances pour 2011.

Le fondement de la Cus sur un Plan Stratégique de Patrimoine actualisé prévalait déjà pour cette première génération de Cus. L'Office a approuvé son PSP pour la période 2008-2018 durant son conseil d'administration du 27/05/2008.

L'Office a fourni aux Préfets de région et de département son projet de Cus approuvé par son Conseil d'Administration du 22/06/2010. La Cus de l'Office a été définitivement approuvée, après négociations avec l'Etat sur le projet proposé, par son Conseil d'Administration du 20/06/2011.

Le cadre antérieur à la loi Elan

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté dite loi *Lec*, a profondément modifié les contenus et attendus de la deuxième génération de Cus. Ces modifications ont été codifiées au sein du Code de la construction et de l'habitation.

Le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017, publié au Journal officiel de la République française du 10 mai 2017, en a précisé les contenus et les modalités d'élaboration codifiés au sein du même CCH.

Par ailleurs, le Service DGALN-DHUP a édité le 1^{er} août 2017 un « *guide de rédaction des conventions d'utilité sociale pour la période 2018-2023* » qui était destiné à accompagner les OLS soumis à Cus en leur proposant une architecture pour le document Cus.

De même, le ministère de la Cohésion des territoires a fourni aux différentes directions de l'Etat impliquées dans la procédure d'élaboration des Cus, le 12 juillet 2017, une note technique « *relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale* ».

Ces deux documents remplissaient la fonction qu'assurait, pour la première génération de Cus, la circulaire du 12 avril 2010 (NOR : DEVU1007856C) relative aux conventions d'utilité sociales des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale.

Enfin, le directeur de la Drihl Ile-de-France a envoyé, le 11 juillet 2017, un courrier au président de l'AORIF dont le but affiché est d'« *informer des orientations de l'Etat pour l'élaboration des Conventions d'utilité sociales (CUS), notamment du choix des indicateurs de suivi ainsi que de leurs échelles de mesures, conformément aux dispositions du décret d'application de la loi Egalité et citoyenneté ...* ». Il ressort notamment de ce courrier que l'ensemble des indicateurs facultatifs, soumis à l'appréciation du Préfet de Région, sont à renseigner pour les OLS franciliens.

Le calendrier de la deuxième génération de Cus a été reporté d'un an pour intégrer les évolutions de cette loi Lec.

Le cadre issu de la loi Elan

Ce calendrier a de nouveau été reporté par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan) qui a à nouveau amené des évolutions dans les contenus attendus pour les Cus, mais aussi pour intégrer les évolutions de l'organisation des bailleurs sociaux d'ici au 1er janvier 2021. Ce report a aussi été rendu nécessaire pour intégrer celle du modèle économique du logement social avec notamment la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

L'Office a adopté son PSP couvrant la période 2018-2028 fin 2017. Il s'appuiera sur ce document pour produire son projet de Cus, objet du présent document, pour un envoi aux services de l'Etat d'ici à fin juin 2019 dans la perspective d'une signature avant fin 2019.

Procédure d'élaboration

Conformément aux textes réglementaires cités ci-dessus fondant sa Cus, l'OPH de Villejuif a procédé aux actions suivantes dont les documents afférents sont annexés à la présente Convention :

Action	Dates	Modalité	Références CCH
Actualisation du PSP de l'Office	19/10/2017	Délibération du Conseil d'administration de l'OPH	R. 445-2-2
Relance de la Cus précisant les modalités d'association et de concertation	14/03/2019	Délibération du Conseil d'administration de l'OPH	R. 445-2-3
Transmission au Préfet Région Ile de France (<i>Signataire</i>)	10/04/2019	Courrier de l'OPH	R. 445-2-4
Transmission au Préfet du Département du Val de Marne	10/04/2019	Courrier de l'OPH	R. 445-2-4
Transmission au Président du Conseil Départemental du Val de Marne (<i>Personne Publique Associée Réglementaire</i>)	10/04/2019	Courrier de l'OPH	R. 445-2-4
Transmission au Président de l'EPT 12 : Grand Orly Seine Bièvre	10/04/2019	Courrier de l'OPH	R. 445-2-4
L'EPT s'est déterminé pour être signataire de la Cus de l'OPH-Villejuif	14/05/2019	Courrier de l'EPT	R. 445-2-4
Transmission au Maire de Villejuif <i>pour association</i>	03/05/2019	Services de l'OPH	R. 445-2-4
Envoi aux personnes publiques associées et signataires du document support à la réunion d'association	03/05/2019	Courrier de l'OPH	R. 445-2-5
Réunion de concertation locative	13/05/2019	Réunion organisée par l'OPH dans ses locaux	R. 445-2-7
Réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées	04/06/2019	Réunion organisée par l'OPH dans ses locaux	R. 445-2-5

Etat des lieux

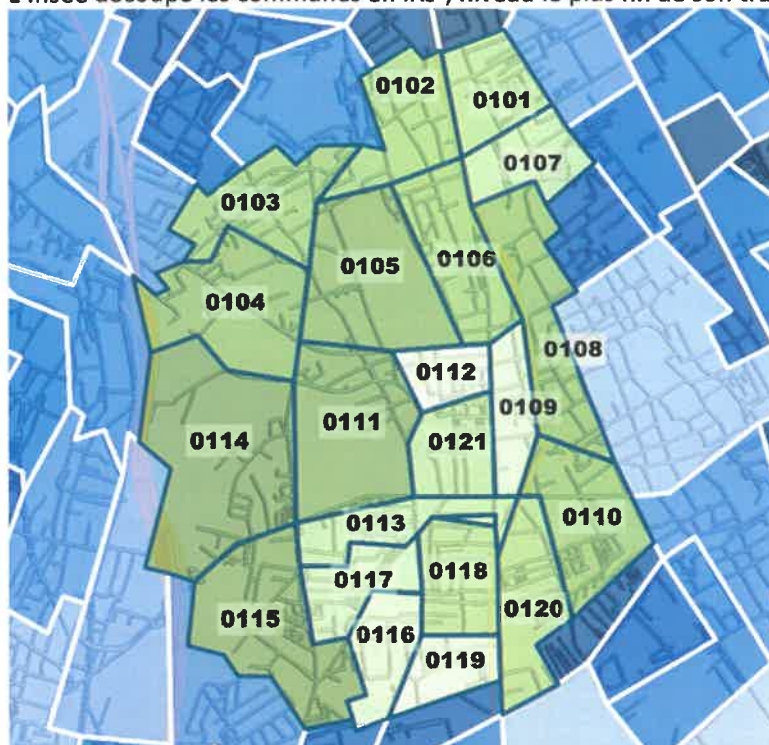
Diagnostic territorial

Les territoires du territoire

Chaque acteur va positionner sur la Ville ses propres découpages territoriaux.

Les quartiers Insee

L'Insee découpe les communes en Iris¹, niveau le plus fin de son traitement statistique.



Iris sur Villejuif

Limites Insee

— Iris

N° Iris court

Voir tableau ci-dessous pour libellés d'Iris

Carte réalisée par Cefais

Code IRIS	Iris Court	Libellé IRIS	Code IRIS	Iris Court	Libellé IRIS
940760101	0101	Pasteur	940760112	0112	Centre-Ville Nord
940760102	0102	Guipons	940760113	0113	République
940760103	0103	Esselières	940760114	0114	Hautes Bruyères
940760104	0104	Monts Cuchets	940760115	0115	Epi d'Or
940760105	0105	Monsivry	940760116	0116	Mermoz
940760106	0106	Barmonts	940760117	0117	Les Lozaïts
940760107	0107	Zola	940760118	0118	Delaune
940760108	0108	Lion d'Or	940760119	0119	Lebon
940760109	0109	Centre-Ville Est	940760120	0120	Petits Ormes
940760110	0110	Vaux de Rome	940760121	0121	Centre-Ville Sud
940760111	0111	Centre-Ville Ouest			

Source : Insee en géographie au 1^{er} janvier 2016

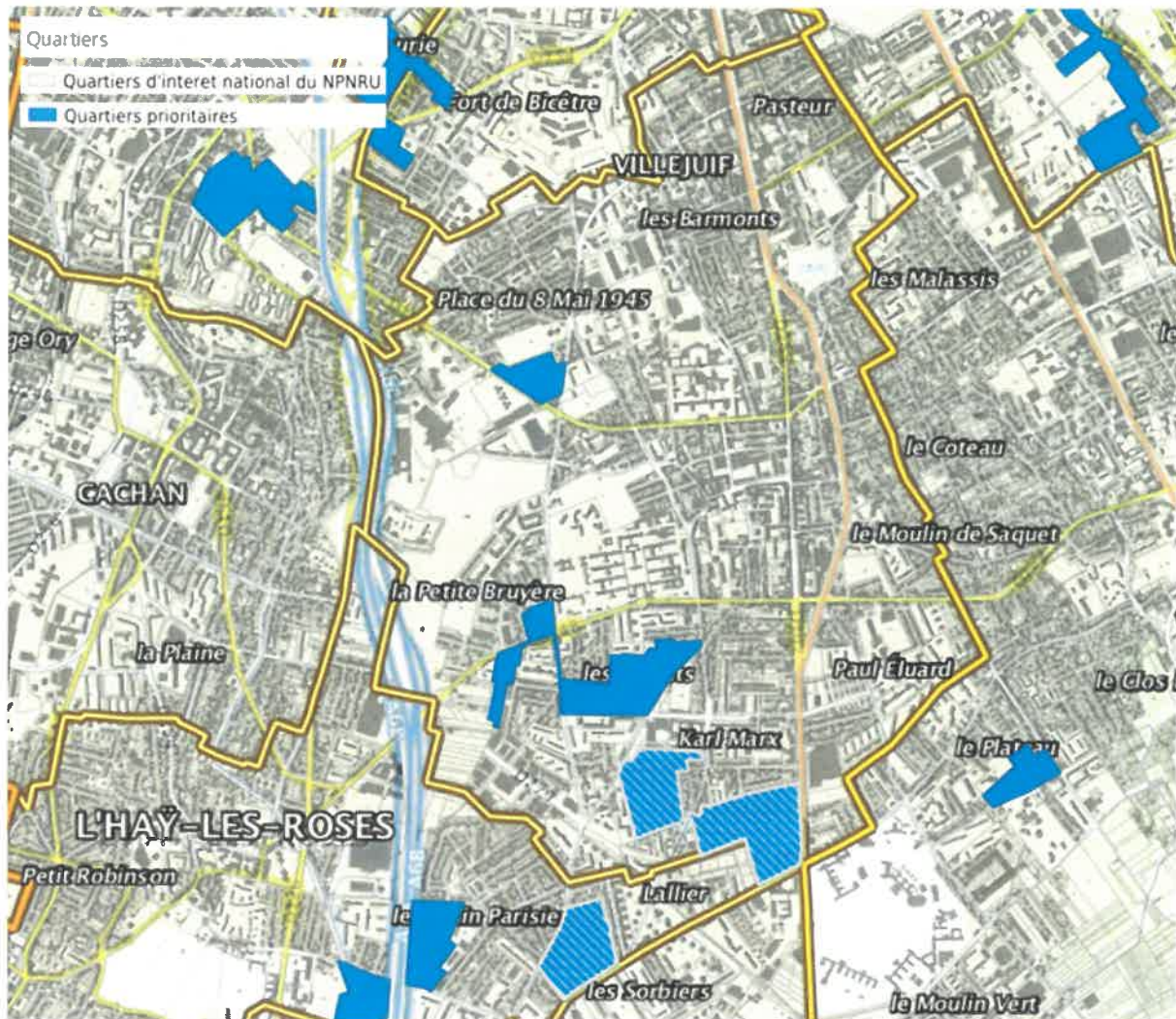
¹ L'Iris (acronyme pour « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique ») constitue une partition du territoire des communes en « quartiers » dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants. La France compte environ 16 000 Iris dont 650 pour les DOM. Les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris. Ce découpage, est le maillage de base de la diffusion de statistiques infra-communales pour la plupart des données, dont celles établies par l'Insee.

Les quartiers de la Ville

La Ville se découpe en fonction des services qu'elle y propose. Les quartiers se superposent parfois dans des frontières mouvantes.

Les territoires de la politique de la ville

L'ensemble des périmètres



Source : SIG Politique de la Ville <https://sig.ville.gouv.fr>

Les QPV

En application de la loi, le décret du 30 décembre 2014 rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 détermine 3 quartiers prioritaires sur la Commune de Villejuif : « Alexandre Dumas » (Code : QP094020), « Lebon - Hochart - Mermoz (Lozaitz Sud) » (Code : QP094021) et « Lozaitz Nord - Grimau - Armand Gouret » (Code : QP094022).

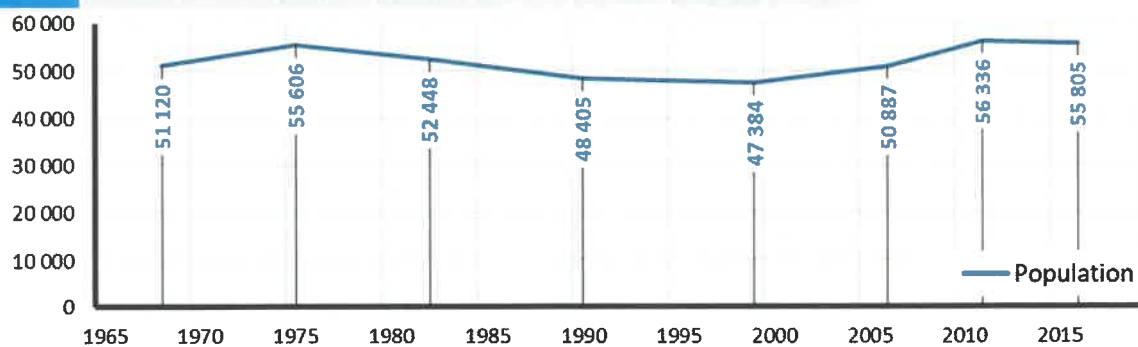
Les habitants

Démographie

Evolutions

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	51 120	55 606	52 448	48 405	47 384	50 887	56 336	55 805
Densité moyenne (hab/km ²)	9 573	10 413	9 822	9 065	8 873	9 530	10 550	10 450

Après avoir diminué régulièrement entre 1975 et 1999, la population de Villejuif progresse depuis et se stabilise autour de 58 000 habitants.



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006, RP2011 et RP2016 exploitations principales.

En %	1968 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	1990 à 1998	1999 à 2009	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population	1,2	-0,8	-1,0	-0,2	1,5	0,4
due au solde naturel	0,6	0,5	0,5	0,7	1,0	1,0
due au solde apparent des entrées sorties	0,6	-1,3	-1,5	-0,9	0,6	-0,6
Taux de natalité (‰)	17,4	14,1	14,1	14,9	16,1	15,7
Taux de mortalité (‰)	11,3	9,6	9,0	8,2	6,5	5,5

Cette évolution depuis 1999 est portée par un solde naturel (la différence entre naissances et décès) plus que par un solde migratoire qui n'influe positivement sur cet accroissement que sur la période 1999-2009.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Lieu de résidence un an auparavant

Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	Villejuif		Val-de-Marne	
	2015	%	2015	%
Dans le même logement	50 332	90,0	1 217 588	90,0
Dans un autre logement de la même commune	1 509	2,7	45 519	3,4
Dans une autre commune	4 109	7,3	89 229	6,6
Total	55 949	100,0	1 352 336	100,0

En comparaison au département, les villejuifois sont plus mobiles.

Ils sont proportionnellement moins nombreux à habiter depuis moins d'un an dans le même logement et plus nombreux à avoir déménagé depuis une autre commune.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Population par grandes tranches d'âges

	Villejuif				Val-de-Marne	
	2010	%	2015	%	2015	%
0 à 14 ans	10 646	18,8	10 907	19,7	260 268	19,6
15 à 29 ans	12 682	22,4	12 707	22,9	270 341	20,4
30 à 44 ans	12 077	21,3	12 381	22,3	294 469	22,2
45 à 59 ans	11 067	19,5	10 502	18,9	260 211	19,6
60 à 74 ans	6 386	11,3	5 485	9,9	151 268	11,4
75 ans ou plus	3 803	6,7	3 508	6,3	91 175	6,9
Ensemble	56 661	100,0	55 490	100,0	1 327 732	100,0

La part des populations les plus jeunes augmente entre 2010 et 2015 tandis que celle des plus de 60 ans baisse.

En comparaison au département, la ville présente un taux supérieur pour la tranche des 15-29 ans, similaire pour les 30-59 ans et inférieur au-delà à celui du département.

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Catégories socio-professionnelles

Ménages selon la catégorie socio-professionnelle :

	Villejuif				Val-de-Marne	
	2010	%	2015	%	2015	%
Agriculteurs exploitants	9	0,0	12	0,0	94	0,0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1 045	2,3	1 336	2,9	33 988	3,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	5 096	11,4	6 073	13,2	169 804	15,4
Professions intermédiaires	7 109	15,9	7 376	16,0	182 860	16,6
Employés	9 450	21,2	9 236	20,1	200 351	18,2
Ouvriers	4 837	10,8	3 970	8,6	99 149	9,0
Retraités	7 951	17,8	8 318	18,1	222 281	20,2
Autres personnes sans activité professionnelle	9 104	20,4	9 667	21,0	194 480	17,6
Ensemble	44 600	100,0	45 988	100,0	1 103 008	100,0

La part d'employés et d'ouvriers est plus importante sur Villejuif que sur le département.

Elle diminue entre 2010 et 2015 suivant un mouvement assez général sur le territoire français.

Par ailleurs, la part de retraités est moins importante sur la ville que sur le département et est en légère hausse entre 2010 et 2015 suivant à aussi le mouvement général de vieillissement de la population française.

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

Ménages

	Nombre de ménages						Population des ménages	
	Villejuif				Val-de-Marne		Villejuif	
	2010	%	2015	%	2015	%	2010	2015
Ménages d'une personne	8 136	35,2	8 626	36,4	203 312	35,3	10 618	10 515
<i>hommes seuls</i>	3 466	15,0	3 888	16,4	86 126	15,0	5 250	5 137
<i>femmes seules</i>	4 670	20,2	4 738	20,0	117 187	20,4	5 368	5 379
Autres ménages sans famille	1 126	4,9	1 315	5,6	20 333	3,5	3 477	3 476
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	13 863	59,9	13 753	58,0	351 924	61,1	41 008	44 148
<i>un couple sans enfant</i>	4 489	19,4	4 359	18,4	116 963	20,3	9 525	10 449
<i>un couple avec enfant(s)</i>	6 480	28,0	6 387	27,0	167 212	29,1	23 706	24 846
<i>une famille monoparentale</i>	2 894	12,5	3 006	12,7	67 749	11,8	7 777	8 853
Ensemble	23 125	100,0	23 694	100,0	575 569	100,0	54 356	55 251

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

Le nombre de ménages sur la ville est en progression entre 2010 et 2015 de manière plus importante que la population.

Comparativement au département, la part des ménages d'une personne est inférieure sur la ville que sur le département et en augmentation, singulièrement pour les femmes. De fait, la part des familles est inférieure sur la ville que sur le département à l'exception notable des familles monoparentales par ailleurs en augmentation entre 2010 et 2015.

Activité

Statut d'activité

En %	Villejuif		Val-de-Marne	
	2010	2015	2010	2015
Actifs	72,9	73,4	75,5	76,1
Actifs ayant un emploi	63,1	62,1	66,9	66,1
Chômeurs	9,7	11,2	8,6	10,0
Inactifs	27,1	26,6	24,5	23,9
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	12,7	13,6	11,1	11,7
Retraités ou préretraités	5,5	4,1	5,9	4,5
Autres inactifs	8,9	9,0	7,5	7,6
Ensemble	38 089	38 578	892 252	905 496

Le taux d'actifs est supérieur sur le département par rapport à la ville, singulièrement les actifs ayant un emploi avec 4 points de plus.

Le taux d'actif progresse sur la ville comme sur le département. Celui des chômeurs progresse aussi sur ces deux territoires entre 2010 et 2015.

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Chômage

En %	Villejuif		Val-de-Marne	
	2010	2015	2010	2015
Taux de chômage	13,3	15,3	11,4	13,1
Taux de chômage des hommes	12,9	15,1	11,3	13,0
Taux de chômage des femmes	13,8	15,5	11,5	13,3
Part des femmes parmi les chômeurs	51,4	51,0	50,1	50,4
Nombre de chômeurs	3 704	4 338	76 721	90 457

Le taux de chômage est très supérieur sur la ville par rapport au département pour les hommes comme pour les femmes.

Il progresse de manière importante sur la ville dans un rythme légèrement supérieur à celui du département.

Sources : Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Emploi et activité

	Villejuif		Val-de-Marne	
	2010	2015	2010	2015
Nombre d'emplois dans la zone	19 558	22 428	514 918	517 697
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	24 315	24 280	603 369	607 365
Indicateur de concentration d'emploi	80,4	92,4	85,3	85,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,8	62,3	63,7	63,3

Le nombre d'emploi croît entre 2010 et 2015 sur la ville comme sur le département mais à un rythme très supérieur sur la ville.

Par contre, le nombre d'actif ayant un emploi décroît sur la ville quand il croît sur le département.

Sources : Insee, RP2010 et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Travaillent :	Villejuif				Val-de-Marne			
	2010	%	2015	%	2010	%	2015	%
dans la commune de résidence	5 010	20,6	5 515	22,7	115 983	19,2	124 143	20,4
dans une commune autre que la commune de résidence	19 287	79,4	18 765	77,3	487 147	80,8	483 039	79,6
Ensemble	24 297	100,0	24 280	100,0	603 130	100,0	607 182	100,0

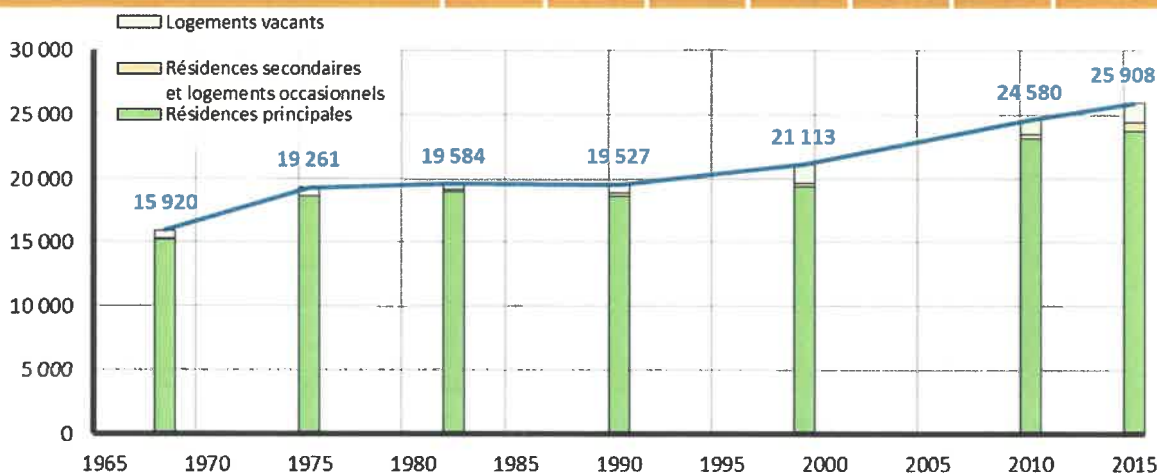
Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

A rebours, la part des villejuifois travaillant sur la commune est supérieure à la moyenne sur les autres villes du département et progresse entre 2009 et 2014 à un rythme supérieur à celui sur les autres villes du département.

Logement

Evolution en nombre de logement par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Résidences principales	15 211	18 594	18 983	18 579	19 358	23 121	23 708
Résidences secondaires et logements occasionnels	99	50	121	262	316	322	705
Logements vacants	610	617	480	686	1 439	1 137	1 495
Ensemble	15 920	19 261	19 584	19 527	21 113	24 580	25 908



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Le nombre de logements progresse entre 1968 et 1975, stagne entre 1975 et 1990 puis progresse dans une évolution importante notamment à partir de 1999 dans un rythme constant.

Type d'occupation

	Villejuif				Val-de-Marne			
	2010	%	2015	%	2010	%	2015	%
Résidences principales	23 121	94,1	23 708	91,5	556 265	93,6	575 595	93,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	322	1,3	705	2,7	7 429	1,2	9 364	1,5
Logements vacants	1 137	4,6	1 495	5,8	30 922	5,2	34 058	5,5
Maisons	4 857	19,8	4 695	18,1	137 714	23,2	138 369	22,4
Appartements	19 188	78,1	20 866	80,5	447 655	75,3	469 497	75,8
Ensemble	24 580	100,0	25 908	100,0	594 616	100,0	619 016	100,0

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La part de maisons baisse sur la ville entre 2009 et 2014 comme sur le département.

Typologie

	Villejuif				Val-de-Marne			
	2010	%	2015	%	2010	%	2015	%
1 pièce	2 395	10,4	2 416	10,2	52 336	9,4	56 366	9,8
2 pièces	5 322	23,0	5 007	21,1	114 326	20,6	120 714	21,0
3 pièces	7 613	32,9	8 035	33,9	167 531	30,1	172 133	29,9
4 pièces	5 174	22,4	5 382	22,7	126 133	22,7	128 482	22,3
5 pièces ou +	2 616	11,3	2 867	12,1	95 939	17,2	97 900	17,0
Ensemble	23 121	100,0	23 708	100,0	556 265	100,0	575 595	100,0

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Les typologies moyennes, 2 et 3 pièces sont prédominantes sur la Ville malgré une légère baisse entre 2010 et 2015, des 2 pièces au profit des 3 pièces.

Le département, singularité liée à ses territoires plus ruraux et donc plus susceptibles de pavillons, est marqué par des logements plus grands sans doute en surface mais ici matérialisé en typologie.

Nombre moyen de pièce par logement

	Villejuif		Val-de-Marne	
	2010	2015	2010	2015
Maison	4,1	4,2	4,7	4,7
Appartement	2,8	2,9	2,9	2,9
Ensemble des résidences principales	3,1	3,1	3,3	3,3

La taille, en nombre de pièce des logements est logiquement très stable. Pour autant, elle est plus importante sur le département que sur la ville, singulièrement pour les maisons.

Sources : Insee, RP2010 et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Ancienneté du bâti

Résidences principales construites avant 2012	Villejuif		Val-de-Marne	
	Nombre	%	Nombre	%
Avant 1919	631	2,7	36 119	6,4
De 1919 à 1945	2 626	11,2	75 612	13,4
De 1946 à 1970	9 841	42,1	187 556	33,2
De 1971 à 1990	4 463	19,1	152 802	27,0
De 1991 à 2005	3 763	16,1	76 265	13,5
De 2006 à 2011	2 045	8,8	37 192	6,6
Total	23 368	100,0	565 547	100,0

Logiquement, le patrimoine de logement sur la ville s'est constitué sur la durée. La Ville s'est principalement développée entre 1946 et 1970.

Proportionnellement, la part de patrimoine postérieur à 1970, qui était supérieure sur le département que sur la ville, s'équilibre grâce à une dynamique supérieure à partir de 1990.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Ancienneté d'occupation

	Villejuif		Val-de-Marne	
	Nb	%	Nb	%
Depuis moins de 2 ans	2 703	11,4	65 806	11,4
De 2 à 4 ans	4 660	19,7	120 221	20,9
De 5 à 9 ans	4 800	20,2	109 886	19,1
10 ans ou plus	11 545	48,7	279 682	48,6
Ensemble	23 708	100,0	575 595	100,0

La part des emménagés les plus récents, moins de 5 ans est supérieure sur la ville que sur le département.

A rebours, la part des emménagés les plus anciens, 10 ans et plus, est plus importante sur le département.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Statut d'occupation

	Villejuif				Val-de-Marne			
	2010		2015		2010		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaire	8 356	36,1	9 009	38,0	256 445	46,1	260 782	45,3
Locataire	14 113	61,0	14 003	59,1	284 902	51,2	300 778	52,3
dont d'un logement HLM loué vide	7 697	33,3	7 765	32,8	149 247	26,8	157 098	27,3
Logé gratuitement	651	2,8	696	2,9	14 918	2,7	14 035	2,4
Ensemble	23 121	100,0	23 708	100,0	556 265	100,0	575 595	100,0

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La part de locataires, dont la part de logements HLM loué vide, décroît entre 2010 et 2015 au profit de la part de propriétaires occupants.

Revenus et pauvreté des ménages en 2015

Ménages fiscaux de l'année 2015

	Villejuif	Val-de-Marne
Nombre de ménages fiscaux	22 018	547 551
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	53 648,5	1 350 624,0
Médiane du revenu disponible par UC	19 447	21 726
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	58,4	64,6

La médiane de revenu par UC plus faible sur la ville que sur le département comme la part des ménages fiscaux imposés plus faible marquent une situation plus critique.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2016.

Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2015

	Villejuif	Val-de-Marne
Moins de 30 ans	26,7	22,3
De 30 à 39 ans	22,5	18,3
De 40 à 49 ans	24,8	19,6
De 50 à 59 ans	21,8	17,1
De 60 à 74 ans	13,7	12,4
75 ans ou plus	8,4	7,2
Ensemble	20,8	16,8

Cette situation socio-économique plus dégradée sur la ville que sur le département se confirme lorsqu'on observe un taux de pauvreté pour toutes les tranches d'âge considérées bien plus important sur la ville que sur le département.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2016.

Distribution des revenus disponibles de l'année 2014

	Villejuif	Val-de-Marne
Médiane du revenu disponible par UC	19 447	21 726
Rapport Interdécile (sans unité)	3,9	4,2
1er décile (en euros)	9 256,5	10 063,9
9e décile (en euros)	36 251,1	42 558,0

Le niveau de revenu du 1^{er} décile confirme encore ce constat avec un décalage entre des niveaux de ressources ville / département qui ne traduit cependant pas un creusement des inégalités.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2016.

Salaire net horaire moyen total selon la CSP en 2016

En €	Villejuif			Val-de-Marne		
	Ensemble	Femmes	Hommes	Ensemble	Femmes	Hommes
Cadres	22,9	21,7	23,6	26,5	23,6	28,3
Professions intermédiaires	14,8	14,5	15,1	15,6	15,0	16,2
Employés	10,9	11,0	10,8	11,5	11,5	11,6
Ouvriers	11,4	10,1	11,7	11,7	10,3	12,0
Ensemble	14,6	14,0	15,1	16,7	15,4	17,6

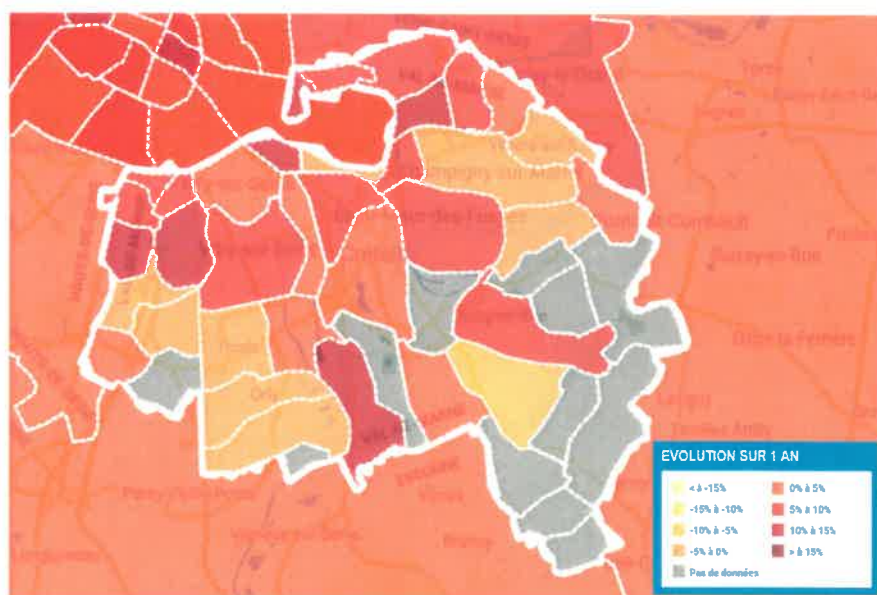
La différence de revenus entre la Ville et le département est d'autant plus marquée pour les CSP supérieurs de même que la différence femme/ homme.

Source : Insee, DADS - fichier salariés au lieu de résidence en géographie au 01/01/2016.

Éléments sur le marché de l'immobilier

	Villejuif	Val-de-Marne
Valorisation de l'indice	4 430 €/m ²	4 470 €/m ²
Evolution sur 1 an	+14,1 %	+4,2 %
Evolution sur 5 ans	+11,0 %	+6,3 %

La chambre des notaires de Paris fournit un état du marché immobilier dans l'ancien au 4e trimestre 2018 avec notamment les niveaux de prix suivant :



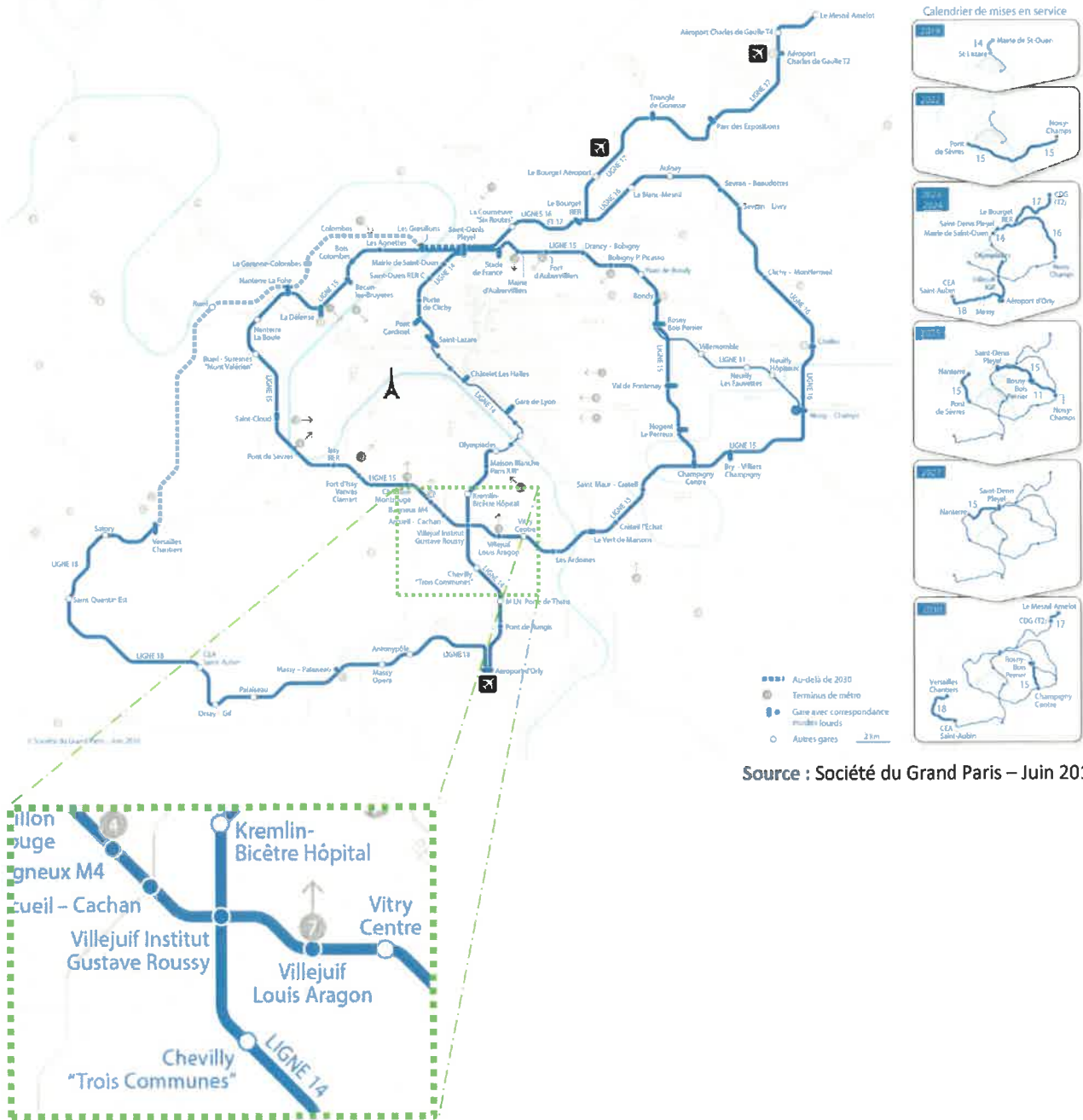
Sources : <http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/carte-des-prix>.

Impact des projets en matière de transport

Les cartes ci-après soulignent l'apport en attractivité des projets transports dans le cadre du Grand Paris Express. La grande majorité des résidences de l'OPH seront situées à moins de 10 minutes à pied d'une station de métro ou de tramway ce dont vont bénéficier les locataires de l'Office.

A terme, la ville de Villejuif sera desservie, sans parler des lignes de bus, par :

- Trois lignes de métro (7, 14 et 15) au travers de 4 stations (Villejuif - Léo Lagrange, Villejuif - Paul Vaillant Couturier, Villejuif - Louis Aragon, Villejuif - Institut Gustave Roussy), voire 5 stations (la future station Chevilly 3 communes sur la ligne 14 sera située quasiment en limite sud Est de la ville) ;
- Un tramway, le T7.



Géographie de la Politique de la Ville

Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

En application de la loi, le décret du 30 décembre 2014 rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 détermine 3 quartiers prioritaires sur la Commune de Villejuif : « Alexandre Dumas » (Code : QP094020), « Lebon - Hochart - Mermoz (Lozaitz Sud) » (Code : QP094021) et « Lozaitz Nord - Grimau - Armand Gouret » (Code : QP094022).

Alexandre Dumas

Ce QPV concerne 1 207 personnes habitant les quartiers (chiffre Insee 2014).

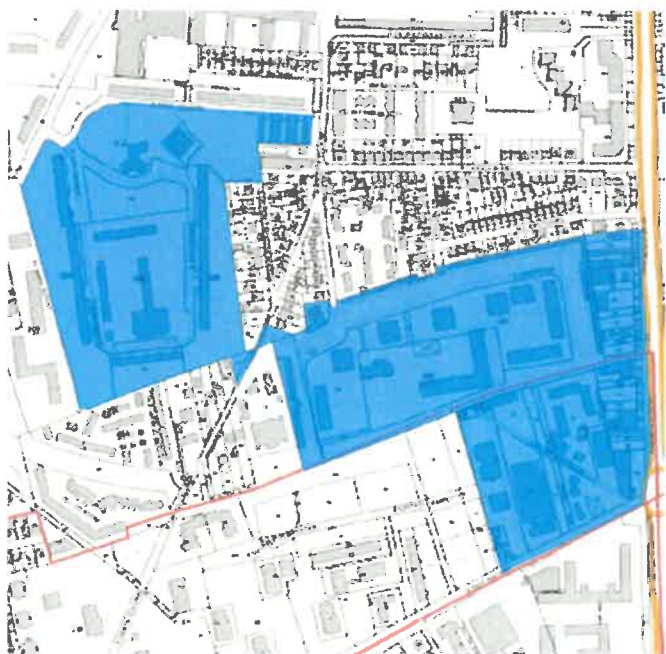


Eléments sur les ménages et foyers fiscaux	%	
Part des ménages imposés	36,0 %	
Part des familles monoparentales parmi les ménages	n.d.	
Part des ménages de 5 personnes et plus	30,2 %	
Taux de pauvreté (au seuil de 60%)	36,5 %	
Taux de bas revenus déclarés (au seuil de 60%)	55,2 %	
Demandeurs d'emploi au 30 mars 2018		nb
Demandeurs d'emploi en fin de mois toute catégorie :		208
Dont : Catégorie A		198
Catégorie A, B, C		156
Catégorie A, B, C de moins 26 ans *		11
Revenus déclarés 2014		%
Part des revenus d'activités hors indemnités chômage	74,0 %	
Part des indemnités de chômage	5,4 %	
Part des pensions, retraites et rentes	19,8 %	
Part des autres revenus (dont revenus du patrimoine)	0,8 %	

Sources : <https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/>

Lebon - Hochart - Mermoz (Lozaitz Sud)

Ce QPV concerne 3 066 personnes habitant les quartiers (chiffre Insee 2014).

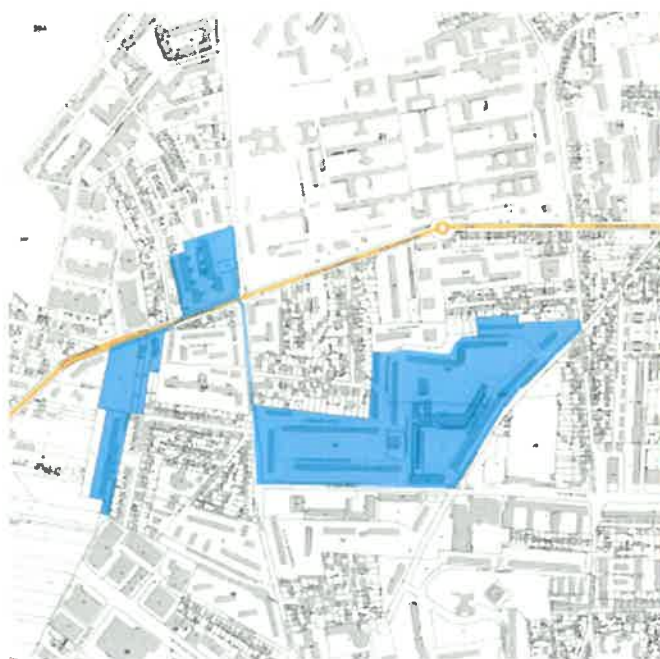


Eléments sur les ménages et foyers fiscaux	%	
Part des ménages imposés	38,3 %	
Part des familles monoparentales parmi les ménages	22,5 %	
Part des ménages de 5 personnes et plus	14,1 %	
Taux de pauvreté (au seuil de 60%)	34,4 %	
Taux de bas revenus déclarés (au seuil de 60%)	51,4 %	
Demandeurs d'emploi au 30 mars 2018		nb
Demandeurs d'emploi en fin de mois toute catégorie :		375
Dont : Catégorie A		358
Catégorie A, B, C		248
Catégorie A, B, C de moins 26 ans *		45
Revenus déclarés 2012		%
Part des revenus d'activités hors indemnités chômage	70,6 %	
Part des indemnités de chômage	5,7 %	
Part des pensions, retraites et rentes	23,2 %	
Part des autres revenus (dont revenus du patrimoine)	0,5 %	

Sources : <https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/>

Lozait Nord - Grimau - Armand Gouret

Ce QPV concerne 1 979 personnes habitant les quartiers (chiffre Insee 2014).



Éléments sur les ménages et foyers fiscaux	%
Part des ménages imposés	39,4 %
Part des familles monoparentales parmi les ménages	20,8 %
Part des ménages de 5 personnes et plus	16,2 %
Taux de pauvreté (au seuil de 60%)	34,7 %
Taux de bas revenus déclarés (au seuil de 60%)	52,5 %
Demandeurs d'emploi au 30 mars 2018	nb
Demandeurs d'emploi en fin de mois toute catégorie :	305
Dont : Catégorie A	293
Catégorie A, B, C	198
Catégorie A, B, C de moins 26 ans *	38
Revenus déclarés 2012	%
Part des revenus d'activités hors indemnités chômage	70,2 %
Part des indemnités de chômage	5,5 %
Part des pensions, retraites et rentes	24,0 %
Part des autres revenus (dont revenus du patrimoine)	0,3 %

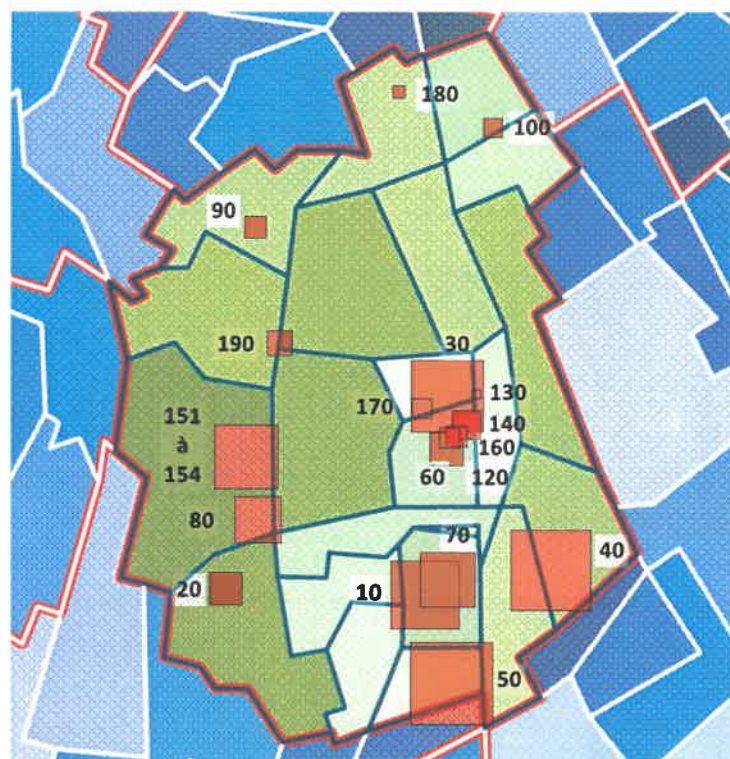
Sources : <https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP/>

Diagnostic de l'Office

Diagnostic patrimonial

Présentation d'ensemble

Localisation des patrimoines

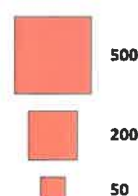


Localisation des résidences

Limites Insee

— Irls

Nb LLS



Carte réalisée par Cefals avec Cartas et données Artique

Code interne	Nom de la résidence	adresse	Nb LLS	Latitude	Longitude
10	Auguste Delaune	rue Antomarchi / Rouquès / Guillemain / Cantini et place Delaune	386	48,784888	2,363546
20	Armand Gouret	rue Armand Gouret	90	48,785075	2,351195
30	Maurice Thorez	20 rue Georges Le Bigot	433	48,793094	2,364831
40	Paul Vaillant Couturier	Place Paul Eluard / rue du Clos Fleury	540	48,78595	2,371378
50	Lebon-Lamartine	rue Lamartine	563	48,781251	2,365242
60	Paul Bert	rue Paul Bert	91	48,790912	2,3648
70	Jacques Duclos	rue Jacques Duclos sentier Benoit Malon	251	48,78552	2,364944
80	Julian Grimau	Place Julian Grimau	179	48,787924	2,353177
90	Gentilly	rue de Gentilly	40	48,79999	2,352881
100	Henri Barbusse	rue Henri Barbusse	30	48,804171	2,367527
120	Passage de la Fontaine	Passage de la Fontaine	34	48,791377	2,364986
130	Jean Jaurès	rue Jean-Jaurès	6	48,793188	2,366631
140	Place du Moutier	Place du Moutier	67	48,791915	2,366036
160	Ruelle aux prêtres	Ruelle aux prêtres / Square de la Charmoie	37	48,791444	2,365413
151 à 154	Hautes Bruyères	Avenue des Hautes Bruyères	341	48,790511	2,35241
170	Flora Tristan	22 rue Eugène Varlin	31	48,792579	2,363249
180	Villa des Coquettes	allée Louise Bourgeois / rue René Thibert	13	48,805609	2,361663
190	Grosménil	61 rue Grosménil	51	48,795217	2,354465

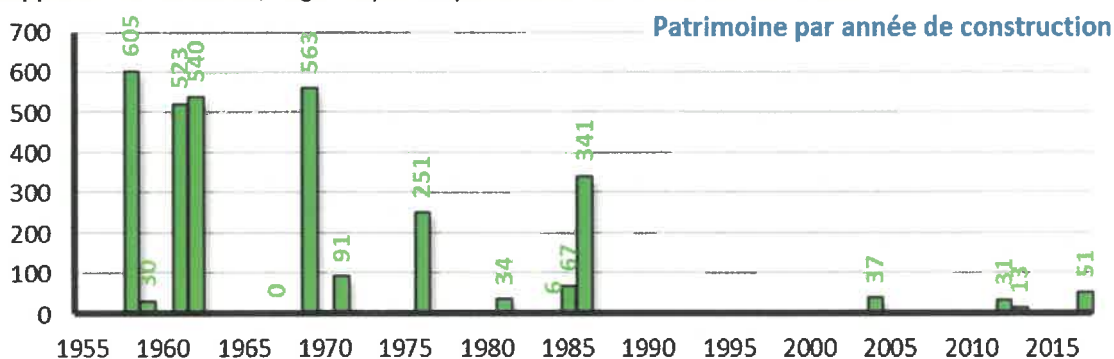
Sources : Données Office

Age du patrimoine

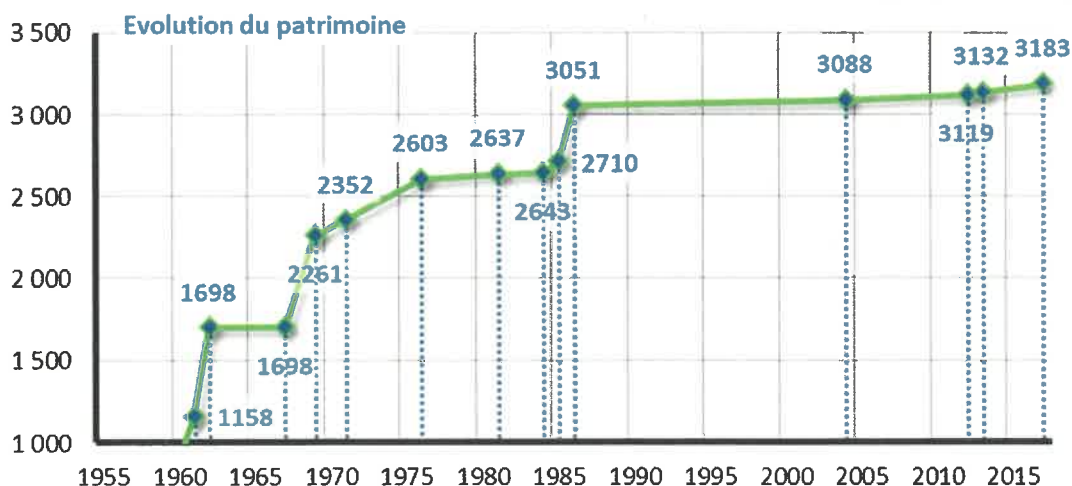
Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	Année de construction ou d'acquisition	Dernière réhabilitation
10	Auguste Delaune	386	1958/62	1987
20	Armand Gouret	90	1961	1986
30	Maurice Thorez	433	1961/67	1986/2006
40	Paul Vaillant Couturier	540	1962/66	1994
50	Lebon-Lamartine	563	1969	1987/1997/1999
60	Paul Bert	91	1971	1986/1998
70	Jacques Duclos	251	1976	1986/1995
80	Julian Grimau	179	1958/63	1989
90	Gentilly	40	1958	1986
100	Henri Barbusse	30	1959	1986
120	Passage de la Fontaine	34	1981	2011
130	Jean Jaurès	6	1984	
140	Place du Moutier	67	1985/87	
151 à 154	Hautes Bruyères	341	1986	1986/1992/2018
160	Ruelle aux prêtres	37	2004	
170	Flora Tristan	31	2012	
180	Villa des Coquettes	13	2013	
190	Grosménil	51	2017	
TOTAL		3 183		

Sources : Données Office

Rapporté à la résidence, l'âge moyen du patrimoine de l'Office est de 48 ans.



Sources : Données Office

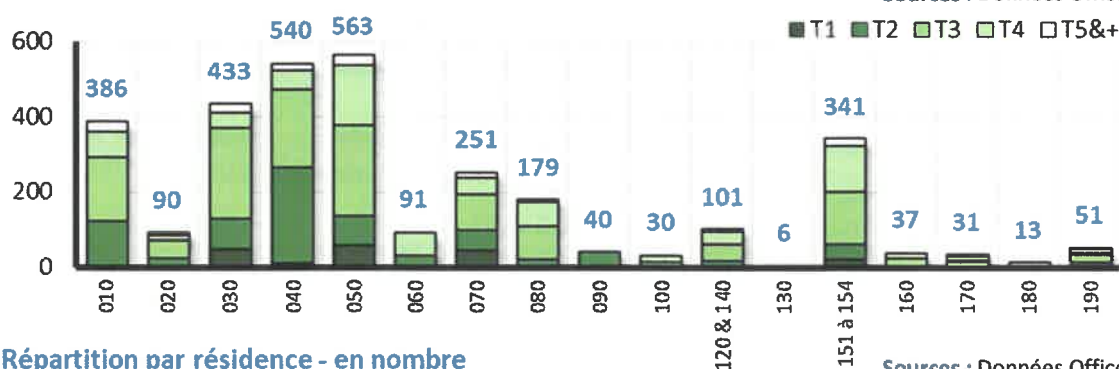


Sources : Données Office

Répartition typologique

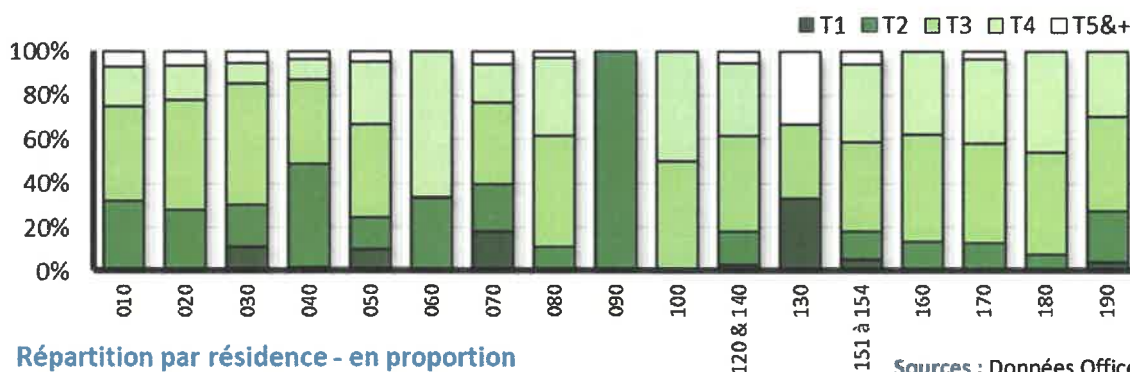
Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	nb T1	nb T2	nb T3	nb T4	Nb T5 & +
10	Auguste Delaune	386	2	121	167	68	28
20	Armand Gouret	90	1	24	45	14	6
30	Maurice Thorez	433	47	83	239	41	23
40	Paul Vaillant Couturier	540	10	255	205	51	19
50	Lebon-Lamartine	563	57	80	239	160	27
60	Paul Bert	91		30	1	60	
70	Jacques Duclos	251	45	55	92	45	14
80	Julian Grimau	179		20	90	64	5
90	Gentilly	40		40			
100	Henri Barbusse	30			15	15	
120 / 140	Passage de la Fontaine Place du Moutier	101	3	15	44	34	5
130	Jean Jaurès	6	2		2		2
151 à 154	Hautes Bruyères	341	19	43	139	120	20
160	Ruelle aux prêtres	37		5	18	14	
170	Flora Tristan	31		4	14	12	1
180	Villa des Coquettes	13		1	6	6	
190	Grosménil	51	2	12	22	15	
TOTAL		3183	188	788	1 338	719	150

Sources : Données Office



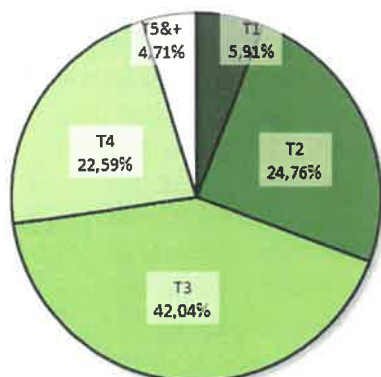
Répartition par résidence - en nombre

Sources : Données Office



Répartition par résidence - en proportion

Sources : Données Office



Le patrimoine locatif de l'Office se caractérise par :

- Une part importante de T3 avec 1 338 logements et 42,04 %, moins importante pour les T2 avec 788 logements et 24,76 % et les T4 avec 719 logements et 22,59 % ;
- Une part restant conséquente de T5 et plus avec 150 logements ;
- Des types 1 ou 1 bis à hauteur de 188 logements.

Répartition par mode de financement

Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	PLA-I	PLUS	PLS	PLI & non conv.
10	Auguste Delaune	386		386		
20	Armand Gouret	90		90		
30	Maurice Thorez	433		433		
40	Paul Vaillant Couturier	540		540		
50	Lebon-Lamartine	563		563		
60	Paul Bert	91		91		
70	Jacques Duclos	251		251		
80	Julian Grimau	179		179		
90	Gentilly	40		40		
100	Henri Barbusse	30		30		
120	Passage de la Fontaine	34		34		
130	Jean Jaurès	6		6		
140	Place du Moutier	67		67		
151 à 154	Hautes Bruyères	341		341		
160	Ruelle aux prêtres	37		37		
170	Flora Tristan	31	4	27		
180	Villa des Coquettes	13	2	11		
190	Grosménil	51	5	39	7	
TOTAL		3 183	11	3 165	7	0

Sources : Données Office

Le patrimoine locatif de l'Office se caractérise par :

- Une majorité de logements HLM-O à classer en équivalent PLUS, qui représentent 99,43% du patrimoine de l'Office ;
- Seules les opérations les plus récentes présentent du logement PLA-I, et seule la dernière, Grosménil livrée en 2017, comprend des PLS.

Répartition par convention APL

Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	Financement PLA-I, PLUS, PLS	N° convention APL
10	Auguste Delaune	386	350 PLUS	941081987-8512311094023461
			36 PLUS	941081987-8512311094023462
20	Armand Gouret	90	90 PLUS	941091986-8512311094023381
30	Maurice Thorez	433	433 PLUS	941021986-8512311094023342
40	Paul Vaillant Couturier	540	540 PLUS	941091986-8512311094023377
50	Lebon-Lamartine	563	563 PLUS	941021986-8512311094023343
60	Paul Bert	91	91 PLUS	941091986-8512311094023378
70	Jacques Duclos	251	251 PLUS	941091986-8512311094023376
80	Julian Grimau	179	179 PLUS	941041990-804161094046626
90	Gentilly	40	40 PLUS	941091986-8512311094023379
100	Henri Barbusse	30	30 PLUS	941091986-8512311094023380
120	Passage de la Fontaine	34	34 PLUS	941122010-9986412288
130	Jean Jaurès	6	6 PLUS	941121983-794441094023161
140	Place du Moutier	67	67 PLUS	941031985-794441094023262
151 à 154	Hautes Bruyères	341	85 PLUS	941061985-794441094023319
			103 PLUS	941081987-8512311094023677
			75 PLUS	941121984-794441094023323
			78 PLUS	941121989-8512311094023614
160	Ruelle aux prêtres	37	37 PLUS	941052004-85123110940231723
170	Flora Tristan	31	4 PLA-I – 27 PLUS	941092011-9986412355
180	Villa des Coquettes	13	2 PLA-I	941092014-9986412685
			11 PLUS	941092014-9986412686
190	Grosménil	51	5 PLA-I, 39 PLUS, 7 PLS	94Abis062017-9986422936

Sources : Données Office

Loyers moyens

		En € / m ² surface de référence		
Code interne	Nom de la résidence	Détail	Surface de référence	Loyer moyen
10	Auguste Delaune	Groupe	SC	3,21022055
		Tour		3,4563456
20	Armand Gouret	-	SC	3,2207424
30	Maurice Thorez	-	SC	3,52896164
40	Paul Vaillant Couturier	-	SC	3,44431263
50	Lebon-Lamartine	-	SC	3,43621405
60	Paul Bert	-	SC	3,44451552
70	Jacques Duclos	-	SC	3,24605596
80	Julian Grimau	-	SC	3,31287076
90	Gentilly	-	SC	2,99729428
100	Henri Barbusse	-	SC	3,00576488
120	Passage de la Fontaine	-	SC	3,41830476
130	Jean Jaurès	-	SC	3,45627232
140	Place du Moutier	-	SC	3,97662176
151 à 154	Hautes Bruyères	1/11 Place des 11 Arpents	SC	3,87283495
		13-19 Arpents / Promenade du Parc		4,05432717
		Sonia Delaunay		3,67410711
		Camille Claudel		4,10263538
160	Ruelle aux prêtres	-	SU	5,6469503
170	Flora Tristan	-	SU	6,98089715
180	Villa des Coquettes	-	SU	6,90551886
190	Grosménil	-	SU	8,04707266

Sources : Données Office

Répartition par réservataire

Les droits à réservation sont ici comptabilisés selon des critères similaires à ceux qui prévalent au renseignement du RPLS.

Catégorie de droits à réservation	n° dans tableau	Catégorie de droits à réservation	n° dans tableau
Etat fonctionnaires et agents publics	1	Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI	4
Etat prioritaire au sens de l'article L. 441-1	2		
Employeurs et organismes collecteurs du 1%-Logement	3	Non réservé	7

Les droits à réservation suivants sont attachés au patrimoine de l'Office :

Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	1	2	3	4	7
10	Auguste Delaune	386	19	97		77	193
20	Armand Gouret	90	4	23		18	45
30	Maurice Thorez	433	22	108	1	124	178
40	Paul Vaillant Couturier	540	27	135	1	108	269
50	Lebon-Lamartine	563	28	140	1	107	287
60	Paul Bert	91	4	23		18	46
70	Jacques Duclos	251	12	63	43	50	83
80	Julian Grimau	179	9	45		36	89
90	Gentilly	40	2	10		8	20
100	Henri Barbusse	30	2	7		6	15
120	Passage de la Fontaine	34		10		7	17
130	Jean Jaurès	6		2		1	3
140	Place du Moutier	67	3	17		13	34
151 à 154	Hautes Bruyères	341	17	85	4	67	168
160	Ruelle aux prêtres	37	2	11	6	8	10
170	Flora Tristan	31	1	8	12	7	3
180	Villa des Coquettes	13	1	3		5	4
190	Grosménil	51	2	13	24	12	0

Sources : Données Office 2017

Présentation de chaque patrimoine

10 - Auguste Delaune

- Livraison en 1958
- Architecte : RIMASSON /GAROFALO
- Réhabilitation en 1987
- Adresse : rues Antomarchi, Rouquès, Guillemain, Cantini et place Delaune
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : Ecole, collège, espaces verts
- 5 minutes à pied du centre-ville

Situé dans un cadre agréable, le groupe est idéalement situé à côté d'une école et d'un collège, à côté des commerces et à 5 minutes à pied du métro et du T7.



Typologie

- 386 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 48 m²
- Ascenseur : Non (sauf Tour Delaune)
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



20 -Armand Gouret

- Livraison en 1961
- Architectes : RIMASSON /GAROFALO
- Réhabilitation en 1986
- Adresse : rue A. Gouret
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, espaces verts
- 20 minutes à pied du centre-ville

Située à côté du parc des Hautes Bruyères, la résidence est aussi dans le voisinage d'une école. Elle sera à 10 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 90 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 50 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



30 - Maurice Thorez

- Livraison entre 1961 et 1967
- Architecte : BAILLY, BERTRAND ET MOUZAS
- Réhabilitation en 1986 et 2006
- Adresse : rues Georges le Bigot et Eugène Varlin
- Transport : Lignes 7 et 15
- Proximité : École, espaces verts
- Situé en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, le groupe, composé de 6 immeubles, est situé à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7).



Typologie

- 433 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 53 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



40 - Paul Vaillant Couturier

- Livraison en 1962
- Architecte : André LURÇAT
- Réhabilitation en 1994
- Adresse : Place Paul Eluard / rue du Clos Fleury
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville

Le quartier est composé de deux groupes d'habitations avec des immeubles de quatre ou dix niveaux, à proximité immédiate des commerces, d'une école et d'un collège. Le métro (ligne 7 et 15) et le T7 sont à moins de 10 minutes à pied.



Typologie

- 540 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 54 m²
- Ascenseur : Oui (dans les tours)
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : non



50 - Lebon-Lamartine

- Livraison en 1969
- Architecte : GAROFALO / FROTTIER
- Réhabilitation en 1987 et 1997 – 1999
Rénovation urbaine en cours
- Adresse : rue Lamartine
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville

Situé dans un cadre verdoyant, le groupe Lebon-Lamartine est en cours de rénovation urbaine. Juste à côté d'une école et à proximité d'un collège, il est dans le voisinage immédiat du T7. Il se trouve à 10 minutes à pied du métro (ligne 7 et 15).



Typologie

- 561 logements
- T1/T2/T3/T4/T5/T6
- Surface moyenne : 61 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : non



60 - Paul Bert

- Livraison en 1971
- Architecte : DELB/CARGILL
- Réhabilitation en 1986 et 1998
- Adresse : rue Paul Bert
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Situé en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence est située à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7). Le plus : en haut, vue imprenable sur les alentours.



Typologie

- 91 logements
- T2/T3/T4
- Surface moyenne : 73 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : non



70 - Jacques Duclos

- Livraison en 1976
- Architecte : CHEMETOV /DE MARGERIE
- Réhabilitation en 1986 et 1995
- Adresse : rue J. Duclos, sentier Benoit Malon
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : Ecole, collège, espaces verts
- 5 minutes à pied du centre-ville

Idéalement situé à côté d'une école et d'un collège, à côté des commerces et à 5 minutes à pied du métro. Des jardinets disposés tout autour de l'ensemble et la butte boisée du sentier Benoît Malon font du groupe Jacques Duclos un lieu de vie original.



Typologie

- 251 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 65 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



80 - Julian Grimau

- Livraison en 1958
- Réhabilitation en 1989
- Adresse : Place Julian Grimau
- Transport : 10 minutes à pied des lignes 14 et 15
- Proximité : École, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville

Située dans un cadre agréable, à côté du parc des Hautes Bruyères, la résidence est aussi à proximité d'une école. Elle sera à 10 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 179 logements
- T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 54 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : individuel
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



90 - Gentilly

- Livraison en 1958
- Architecte : GAROFALO
- Réhabilitation en 1986
- Adresse : rue de Gentilly
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 20 minutes à pied du centre-ville

La résidence est à proximité d'une école, d'un lycée et d'espaces verts. Elle sera à 15 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 40 logements
- T2
- Surface moyenne : 39 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : individuel
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



100 - Henri Barbusse

- Livraison en 1959
- Architecte : GAROFALO
- Réhabilitation en 1986
- Adresse : rue Henri Barbusse
- Transport : Ligne 7
- Proximité : École, lycée, espaces verts
- 20 minutes à pied du centre-ville

Située à proximité de la ligne 7, la résidence est à proximité d'une école, d'un lycée.



Typologie

- 30 logements
- T3/T4
- Surface moyenne : 52 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



120 - Passage de la Fontaine

- Livraison en 1981
- Architecte : GAILHOUSTET
- Adresse : Passage de la Fontaine
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Située en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence est située à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7). La fontaine, au centre de la place, a été conçue par Nicolas Stavropoulos et décorée par Véronique Grandjacques et les élèves en céramique de l'école des beaux-arts.



Typologie

- 34 logements
- T1/T2/T3/T4
- Surface moyenne : 73 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : collectif et individuel
- Financement : HLMO
- Logement traversant : non



130 - Jean Jaurès

- Acquisition en 1984
- Architecte : Patrick BERGER
- Adresse : rue Jean-Jaurès
- Transport : Lignes 7 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Située en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence est située à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7).



Typologie

- 6 logements
- T1/T3/T5
- Surface moyenne : 61 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : individuel
- Financement : PLA
- Logement traversant : oui



140- Place du Moutier

- Livraison en 1985/87
- Architecte : CHEMETOV
- Réhabilitation en 1994
- Adresse : Place du Moutier
- Transport : Lignes 7, 15 et T7
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Située en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence est située à proximité des transports en commun (lignes 7, 15 et T7).



Typologie

- 67 logements
- T1/T2/T3/T4/T5/T6
- Surface moyenne : 75 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : individuel
- Financement : PLA
- Logement traversant : oui



151 à 154 - Hautes Bruyères

Le groupe Hautes Bruyères rassemble trois ensembles (Sonia Delaunay, Camille Claudel et Place des 11 Arpents) décrits chacun ci-après.

Sonia Delaunay

- Livraison en 1992
- Architecte : LION / SIMOUNET
- Adresse : Allée Sonia Delaunay
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville

Située dans un cadre verdoyant, juste à côté du parc des Hautes Bruyères, la résidence est aussi dans le voisinage d'une école, d'un collège et de commerces de proximité. Elle sera à 5 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 179 logements
- T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 91 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : individuel
- Financement : PLA
- Logement traversant : oui



Camille Claudel

- Livraison en 1992
- Architecte : SIMOUNET
- Adresse : Avenue des Hautes Bruyères
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville



Située dans un cadre verdoyant, juste à côté du parc des Hautes Bruyères, la résidence est aussi dans le voisinage d'une école, d'un collège et de commerces de proximité. Elle sera à 5 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 103 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 61 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : individuel
- Financement : PLA
- Logement traversant : oui



Place des 11 Arpents

- Livraison en 1986 et 1987
- Architecte : GANGNET / PLISSON
- Adresse : Place des 11 arpents
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 15 minutes à pied du centre-ville

Située dans un cadre verdoyant, juste à côté du parc des Hautes Bruyères, la résidence est aussi dans le voisinage d'une école, d'un collège et de commerces de proximité. Elle sera à 5 minutes à pied des futures lignes 14 et 15.



Typologie

- 75 logements
- T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 74 m²
- Ascenseur : individuel
- Chauffage : collectif
- Financement : PLA
- Logement traversant : certains logements



160 - Ruelle aux prêtres

- Livraison en 2004
- Adresse : Ruelle aux prêtres et Square de la Charmoie
- Transport : Lignes 7 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Située en cœur de ville

Située en cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence est à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7).

Des logements modernes et de qualité autour d'un parc aménagé par la ville pour l'agrément des habitants de tout le quartier.

La ruelle aux Prêtres longe aujourd'hui le square de la Charmoie, l'un des lieux les plus secrets et charmants de Villejuif.



Typologie

- 37 logements
- T2/T3/T4
- Surface moyenne : 70 m²
- Ascenseur : Non
- Chauffage : individuel
- Financement : PLA
- Logement traversant : oui sauf Tour



Etat du service rendu

Satisfaction des locataires

L'Office de Villejuif s'inscrit dans la démarche unifiée d'enquêtes de satisfaction pilotées par l'AORIF pour répondre à l'engagement de l'USH en matière de qualité de service. Il fait partie des 44 organismes franciliens qui ont participé à cette démarche en 2017. Les résultats sont issus du traitement d'une enquête de terrain réalisée par téléphone auprès de plus de 34 000 locataires (sur les 320 000 des 44 OLS participants). Pour l'Office, 310 locataires ont été interrogés (10 % du patrimoine) répartis en représentativité entre QPV et hors QPV, entre les quartiers sur la Ville.

Résultats globaux

Le niveau de satisfaction vis-à-vis de l'Office est particulièrement bon, près de 86 % de satisfaits, supérieur à la moyenne des 44 bailleurs (80 %) et en progression de 8 points par rapport à 2014. Concernant le logement, ce niveau est, avec 79 % similaire à la moyenne des 44 bailleurs (80 % de satisfaction) et en progression de 4 points. Ces résultats sont meilleurs hors QPV qu'en QPV pour le logement et dans une moindre mesure pour le bailleur. Les nouveaux entrants ont une meilleure appréciation que les locataires plus anciens. Les résultats sont hétérogènes selon les territoires de gestion avec une attention à apporter sur le quartier Robert Lebon, voire sur celui des Hautes Bruyères en matière d'appréciation du logement.

	Global	Zones		ancienneté		Territoires de gestion				
		QPV	Hors QPV	Entrants	Autres	PVC	Centre	Delaune Duclos	Hautes Bruyères	Lebon
Logement	79,0	67,5	83,0	88,0	77,2	72,5	87,1	89,3	76,3	69,1
Bailleur	85,8	81,8	87,2	91,7	84,6	82,5	92,8	84,6	86,0	81,5

Sources : Enquête de satisfaction 2017

Grandes thématiques

La qualité de vie dans le quartier et la résidence

Le taux de satisfaction relatif à la qualité de vie dans le quartier a progressé de 13 points depuis 2014. La qualité de vie est mieux appréciée hors QPV qu'en QPV. De même, les nouveaux entrants ont une meilleure appréciation que les locataires plus anciens.

	Global	Zones		ancienneté		Territoires de gestion				
		QPV	Hors QPV	Entrants	Autres	PVC	Centre	Delaune Duclos	Hautes Bruyères	Lebon
Quartier	64,8	61,3	66,1	78,0	62,3	56,5	65,7	77,2	69,5	56,4
Résidence	68,0	61,3	70,3	86,0	64,5	72,5	65,2	73,7	64,4	63,6

Sources : Enquête de satisfaction 2017

Interrogés sur leur sentiment de sécurité dans leur résidence, les locataires indiquent se sentir en sécurité à 77 % (en progression de 35 points sur 2014). Pour autant, des motifs d'insécurité persistent, dont les principaux sont les incivilités (53 % des personnes interrogées), les trafics (37 % des personnes interrogées) et l'occupation des halls (29 % des personnes interrogées).

Les parties communes

	Global	Zones		ancienneté		Territoires de gestion				
		QPV	Hors QPV	Entrants	Autres	PVC	Centre	Delaune Duclos	Hautes Bruyères	Lebon
Le hall	63,2	45,0	69,6	62,0	63,4	73,5	69,6	67,9	59,3	41,8
Propreté PC	74,8	67,5	77,2	80,0	73,7	76,8	82,6	69,6	73,7	68,5
Propreté des espaces ext.	70,5	67,1	71,7	77,1	69,3	80,9	72,1	64,3	64,4	68,5
Fonctionnement ascenseurs	58,0	52,2	63,0	62,5	55,9	80,0	57,1	50,0	66,7	54,5
Fonctionnement équip ¹ communs	80,6	76,9	81,9	88,0	79,1	76,5	82,6	87,3	84,2	72,7
Interv. dans les communs	68,8	64,7	70,1	66,7	69,1	67,8	76,2	68,8	62,0	67,3

Sources : Enquête de satisfaction 2017

190 - Grosménil

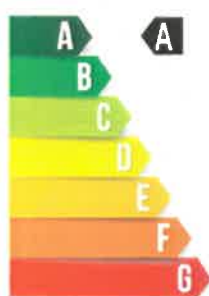
- Livraison en 2017
- Architecte : Louis PAILLARD
- Adresse : 61 rue Marcel Grosménil
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- 10 minutes à pied du centre-ville

Située dans un quartier résidentiel, Grosménil est à côté d'une école, d'un collège et de commerces de proximité. La résidence sera à 10 minutes à pied des futures lignes 14 et 15. Raccordé à la géothermie, l'immeuble est de haute performance environnementale (RT 2012 – 10%). Il a été livré en 2017.



Typologie

- 51 logements
- T1/T2/T3/T4
- Surface moyenne : 62 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : PLAI/PLUS/PLS
- Logement traversant : non



**HABITAT &
ENVIRONNEMENT**
BBC effinergie



180 - Villa des Coquettes

- Livraison en 2014
- Adresse : allée Louise Bourgeois (Rue René Thibert)
- Transport : Lignes 14 et 15
- Proximité : École, lycée, espaces verts
- 20 minutes à pied du centre-ville

Située à 300 mètres de la ligne 7, la résidence est à proximité d'une école, d'un lycée et de plusieurs espaces verts. Bâtiment basse consommation (Certifié Qualitel), il a été livré en 2014.



Typologie

- 13 logements
- T2/T3/T4
- Surface moyenne : 70 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : PLAI/PLUS
- Logement traversant : non



170 - Flora Tristan

- Livraison en 2012
- Architecte : Soisik CLERET
- Adresse : 22 rue Eugène Varlin
- Transport : Lignes 7 et 15
- Proximité : École, collège, espaces verts
- Située en cœur de ville

En plein cœur de ville, près de la mairie, des équipements (écoles, hôpitaux, théâtre, cinéma ...) et des commerces, la résidence, composée de 6 immeubles, est située à proximité des transports en commun (2 stations de métro des lignes 7, 15 et du T7).



Typologie

- 31 logements
- T1/T2/T3/T4/T5
- Surface moyenne : 53 m²
- Ascenseur : Oui
- Chauffage : collectif
- Financement : HLMO
- Logement traversant : oui



Le niveau d'appréciation des halls est bon notamment en QPV. La propreté des parties communes est mieux appréciée hors QPV. Le fonctionnement des équipements communs est bien apprécié avec toutefois une attention à apporter aux ascenseurs. L'appréciation des interventions dans les parties communes est bonne et relativement homogène selon les quartiers.

Les équipements du logement

	Global	Zones		ancienneté		Territoires de gestion				
		QPV	Hors QPV	Entrants	Autres	PVC	Centre	Delaune Duclos	Hautes Bruyères	Lebon
Chauffage	73,4	83,8	69,7	80,0	72,1	64,7	66,7	75,4	78,0	85,5
Ventilation	76,2	64,3	80,2	71,4	77,3	77,8	76,2	88,9	77,4	59,2
Plomberie et équip ³ san.	68,9	65,8	69,9	64,0	69,8	65,2	74,3	67,9	71,2	64,8
Installation électrique	75,4	71,8	76,7	77,1	75,1	67,6	80,9	77,2	82,8	68,5
Revêtement de sol	69,2	65,8	70,4	76,0	67,8	58,5	72,9	82,5	70,7	61,8
Etat des fenêtres	74,2	77,5	73,0	78,0	73,5	75,4	65,7	78,9	72,9	80,0

Sources : Enquête de satisfaction 2017

En matière d'équipements des logements, tous les postes sont globalement plutôt appréciés, avec une attention à apporter sur la ventilation du groupe Lebon-Lamartine et sur les revêtements de sol du groupe Paul Vaillant Couturier.

Interrogés sur l'aspect à éventuellement améliorer ou changer en priorité dans leur logement, 20 % indiquent ne rien vouloir changer, 12 un changement entre douche et baignoire ou l'inverse dans la salle de bain, 8 % le chauffage et 7 % les fenêtres ou les revêtements de sol.

Les services

Les conditions d'entrée dans le logement sont jugées excellentes, avec des réponses positives à 91,5 % (en progression de 19 points par rapport à 2014), par les emménagés récents avec un bon niveau de satisfaction sur l'état général du logement lors de l'entrée dans les lieux, avec des réponses positives à 60,4 % et sur la propreté du logement à l'entrée, avec des réponses à 65,3 %.

Quelque 35 % des locataires ont fait une ou plusieurs demande(s) ou réclamation(s) au cours des 12 derniers mois concernant majoritairement des demandes techniques (25 %) et notamment des demandes liées à la plomberie, la robinetterie et les équipements sanitaires à 7 % suivi du chauffage (3 %). Le premier destinataire de ces demandes est le gardien (à 55 %).

Concernant les demandes techniques, elles sont suivies de travaux dans 44 % des cas. Lorsqu'il y a travaux, ils sont appréciés pour 56 % de locataires.

Concernant les demandes non-techniques, le niveau de satisfaction n'est que de 27,6 %

	Global	Zones		ancienneté		Territoires de gestion				
		QPV	Hors QPV	Entrants	Autres	PVC	Centre	Delaune Duclos	Hautes Bruyères	Lebon
L'accueil	89,5	88,4	89,8	89,6	89,4	83,6	93,9	90,0	90,0	89,6
Accueil téléphone	89,5	90,9	89,0	97,5	87,9	85,7	94,5	84,1	91,5	90,7
Accueil gardien	92,0	94,7	91,1	97,8	91,0	91,2	89,6	94,5	89,5	96,2
Accueil agence ou siège	91,3	91,9	91,1	88,4	91,9	88,2	95,2	88,9	90,2	92,9
Supports de communication	92,8	89,6	94,0	93,2	92,7	89,2	97,0	98,0	91,2	88,7

Sources : Enquête de satisfaction 2017

En revanche, les conditions d'accueil et la communication de l'Office sont particulièrement appréciés et de manière générale, en et hors QPV et quel que soit le quartier considéré.

La connaissance des associations de locataires

A la question « connaissez-vous les associations de locataires présentes dans votre résidence ? », 72 % des locataires interrogés répondent non.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le guide méthodologique établi par la DGALN-DGUP et édité en août 2017 précise la définition de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite afin de renseigner l'indicateur SR-1 qui comptabilise le nombre de logements ainsi accessibles et projette sur les 6 années de la Cus ce nombre de logement dans son évolution notamment suite à offre nouvelle ou intervention sur patrimoine existant.

Ce guide indique que :

« Cet indicateur mesure la possibilité pour les personnes à mobilité réduite d'accéder aux logements de l'organisme. Il ne s'agit pas de l'adaptation des logements en tant que telle, pour l'attribution à des personnes à mobilité réduite.

Le nombre de logements accessibles dans un immeuble va donc dépendre essentiellement des abords et des espaces communs.

L'accessibilité est importante pour permettre à des visiteurs d'accéder aux logements ou d'y être hébergés temporairement. Elle est aussi une étape nécessaire, avant l'adaptation des logements.

Des travaux dans les espaces communs et les abords (création d'une rampe par exemple) peuvent permettre de rendre un grand nombre de logements accessibles, si la circulation verticale le permet. Une progression du nombre de logements accessibles est donc attendue. »

L'Office a réalisé, dans le cadre de l'élaboration du présent document, un repérage de cette accessibilité sur l'ensemble de ces résidences dont il ressort le tableau ci-après :

Code Interne	Nom de la résidence	Nb LLS		Code interne	Nom de la résidence	Nb LLS	
		Total	Total			Total	Total
151 à 154	Hautes Bruyères	341	32	100	Henri Barbusse	30	-
10	Auguste Delaune	386	-	120	Passage de la Fontaine	34	-
20	Armand Gouret	90	-	130	Jean Jaurès	6	-
30	Maurice Thorez	433	405	140	Place du Moutier	67	21
40	Paul Vaillant Couturier	540	240	160	Ruelle aux prêtres	37	-
50	Lebon-Lamartine	563	300	170	Flora Tristan	31	31
60	Paul Bert	91	91	180	Villa des Coquettes	13	13
70	Jacques Duclos	251	77	190	Grosménil	51	51
80	Julian Grimau	179	64		TOTAL	3 183	1 325
90	Gentilly	40	-				

Sources : Données Office

Traitement de la réclamation

En juillet 2016, le nouveau système informatique ULIS NG a été déployé. Il permet d'identifier les typologies les plus courantes de réclamation dans les logements et dans les parties communes pour accélérer leur traitement en temps réel et apporter les réponses adéquates aux locataires.

Les équipes de gardien sont désormais équipés d'ordinateurs dans les loges et peuvent donc saisir directement les réclamations des locataires. Elles sont acheminées instantanément aux services opérationnels chargés de leur traitement. Ce système permet à chaque service concerné de suivre en direct l'évolution du traitement des réclamations pour améliorer le service rendu aux locataires.

Cette gestion fait l'objet d'une synthèse présentée dans le rapport d'activité de l'Office, pour lequel l'outil informatique permet de caractériser les typologies de réclamation. Les premiers résultats laissent apparaître pour le Pôle Maintenance Immobilière et Relation Locataire les thématiques suivantes (par ordre décroissant de fréquence) : création de badges d'accès, hygiène et sécurité, plomberie-électricité-menuiser.

Pour optimiser le service rendu aux locataires, les Pôles de la Proximité et de la Maintenance ont été regroupés pour constituer le Pôle Maintenance Immobilière et Relation Locataire, en 2018. Le patrimoine est désormais réparti en deux zones, nord et sud, sous la responsabilité de deux Responsables de Secteurs qui managent les équipes de gardiens pour assurer un meilleur suivi des réclamations et des travaux d'entretien.

Désormais, la réclamation fait l'objet d'un traitement unique, qu'il s'agisse des parties communes ou des logements, pour garantir au locataire une meilleure réactivité et l'amélioration de leur cadre de vie.

Traitement et prévention des impayés

Préalablement à la mise en production du nouveau progiciel ULIS NG en juillet 2016, l'Office ne disposait ni d'un logiciel contentieux, ni d'un service contentieux pour traiter les impayés. Une réorganisation du Pôle Gestion locative a donc été mise en œuvre depuis février 2017 avec la création d'un service contentieux.

De nouvelles procédures et modes opératoires sont en cours de finalisation pour optimiser le traitement des impayés locatifs. Les périmètres des postes ont été redimensionnés, et une chargée de contentieux est mobilisée sur le recouvrement des impayés de loyers et la gestion des procédures juridiques.

Pour accompagner cette réorganisation, le Pôle Gestion Locative a bénéficié d'une assistance renforcée sur plusieurs aspects : travail sur la charte d'attribution, la prévention et le recouvrement des impayés en précontentieux et contentieux, rédaction d'une nouvelle procédure en cours de finalisation... Les modules pré-contentieux et contentieux ont été paramétrés. A ce jour, l'Office dispose d'un outil permettant le suivi et le traitement informatique des impayés.

Actions en maîtrise des charges

La première des actions en matière de maîtrise de charges, au regard de la hausse tendancielle du poste dans les dépenses des ménages, est de peser sur la dépense énergétique. L'Office intervient sur ces patrimoines pour en améliorer le rendement énergétique.

Souhaitant s'inscrire dans la politique globale de développement durable initiée par la Ville de Villejuif, l'OPH a étudié l'opportunité de se raccorder au réseau de chaleur de la SEMHACH pour tendre vers une réduction des énergies fossiles et notamment :

- Baisser les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire de locataires sur les immeubles concernés,
- Contribuer à la réduction des impacts sur l'environnement,
- Valoriser une ressource locale d'énergie.

En 2018, six résidences ont été raccordées au réseau de géothermie : Lebon-Lamartine, Delaune, Duclos, Paul Bert, Thorez et Tristan.

L'année 2018 constitue pour l'OPH-Villejuif une année charnière avec le raccordement de 1 812 logements au réseau de chaleur, soit près de 57 % du patrimoine. Le raccordement à la géothermie permettrait aux locataires concernés de réaliser des économies d'énergies allant jusqu'à 20 % de leurs consommations actuelles.

Il agit aussi sur le montant de la facture. L'Office a adhéré au groupement de commande Sipperec pour bénéficier de tarifs plus avantageux sur la consommation électrique. Cette adhésion permettra de réaliser une économie estimée à 30 % de la facture d'électricité dans les parties communes, les chaufferies et les parkings.

L'Office a par ailleurs procédé au calorifugeage de canalisations et au flocage de soubassement qui devraient produire des effets en économie de consommation, et donc de charges. Il a également mené une campagne de distribution d'ampoules Led à ses locataires en place en 2017.

Il intervient aussi en communication auprès de ses locataires au travers de son journal en direction des locataires « l'Office info », au travers de médias spécifiques (singulièrement le livret d'accueil des locataires) pour sensibiliser aux bonnes pratiques et aux éco-gestes.

Enfin, l'Office intervient sur les conditions des marchés de maintenance à l'occasion de leur renouvellement en inscrivant aux nouveaux marchés des clauses de contrôle accru de l'exploitation.

Il ressort des actions enclenchées une baisse des charges pour les locataires représentant une économie moyenne sur l'ensemble du patrimoine d'environ 9 % entre fin 2014 et 2017.

Etat d'occupation sociale

Précisions sur l'enquête

Nature des données transmises

Les données statistiques communiquées par les organismes aux préfets sont régies par les articles R. 442-13 et R. 442-14 du CCH, par le décret n° 2016-150 du 10 février 2016 modifiant les articles R. 442-13 et R. 442-14 du CCH et par l'arrêté du 8 mars 2016 relatif à la collecte de renseignements statistiques en 2016 sur l'occupation des logements sociaux et son évolution. Les informations demandées par l'État concernent les locataires en place au 1er janvier de l'année de l'enquête en particulier ceux qui ont emménagé au cours des deux dernières années (depuis le 1^{er} janvier de l'année n-2), dits « emménagés récents ».

Echelle de transmission des informations

En Île-de-France, conformément à un accord passé entre la DGALN et l'Observatoire du Logement social en Île-de-France (OLS), les informations sont produites à l'échelle communale depuis 2000.

Parc de logements couvert par l'enquête

L'enquête OPS porte sur les logements sur lesquels l'Office dispose de droits réels.

Données globales de l'enquête 2018

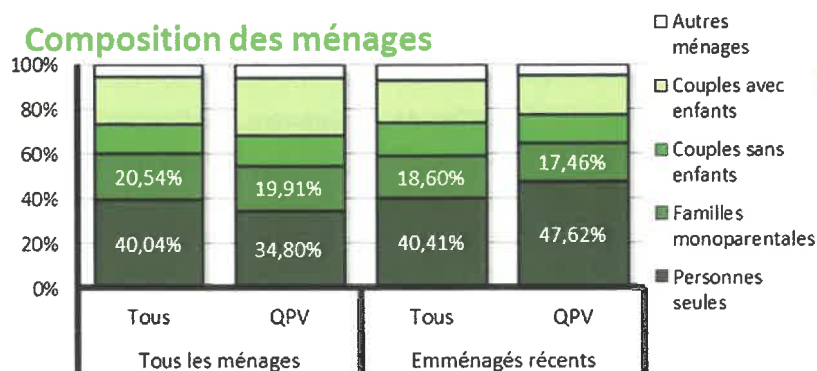
Pour la dernière enquête d'occupation sociale (situation au 1^{er} janvier 2018), le patrimoine concerné comprenait 3 155 logements locatifs sociaux (822 en QPV) intégralement conventionnés à l'APL. Le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête s'élève à 2 605, soit un taux de réponse de 82,57 %. Pour les logements en QPV, le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête s'élève à 638, soit un taux de réponse inférieur de 77,62 % (un peu moins de 5 points).

Composition des ménages

	Tous les ménages				Emménagés récents (depuis le 01/01/2016)			
	TOTAL		Dont QPV		TOTAL		dont QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Personnes seules	1 043	40,04%	222	34,80%	139	40,41%	30	47,62%
Familles monoparentales	535	20,54%	127	19,91%	64	18,60%	11	17,46%
- avec 1 ou 2 enfants	460	17,66%	101	15,83%	9	2,62%	1	1,59%
- avec 3 enfants ou plus	75	2,88%	26	4,08%	64	18,60%	11	17,46%
Couples sans enfants	346	13,28%	89	13,95%	53	15,41%	8	12,70%
Couples avec enfants	546	20,96%	162	25,39%	64	18,60%	11	17,46%
- avec 1 ou 2 enfants	383	14,70%	118	18,50%	48	13,95%	9	14,29%
- avec 3 enfants ou plus	163	6,26%	44	6,90%	16	4,65%	2	3,17%
nombre total de couples	892	34,24%	251	39,34%	117	34,01%	19	30,16%
Autres ménages	135	5,18%	38	5,96%	24	6,98%	3	4,76%
TOTAL	2 605	100,00%	638	100,00%	344	100,00%	63	100,00%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

Composition des ménages



Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

L'on constate :

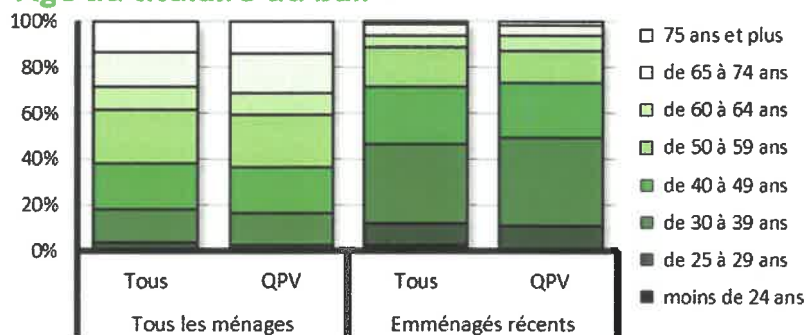
- Une part importante de personnes seules (représentant plus du tiers des ménages) et de familles monoparentales (représentant autour d'un cinquième des ménages) en et hors QPV, emménagés récents et tous les ménages).

Age du titulaire de bail

	Tous les ménages				Emménagés récents (depuis le 01/01/2016)			
	TOTAL		dont QPV		TOTAL		dont QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
moins de 24 ans	12	0,46%	0	0,00%	8	2,33%	0	0,00%
de 25 à 29 ans	83	3,19%	18	2,82%	33	9,59%	7	11,11%
de 30 à 39 ans	382	14,66%	86	13,48%	119	34,59%	24	38,10%
de 40 à 49 ans	519	19,92%	129	20,22%	87	25,29%	15	23,81%
de 50 à 59 ans	610	23,42%	147	23,04%	58	16,86%	9	14,29%
de 60 à 64 ans	266	10,21%	60	9,40%	17	4,94%	4	6,35%
de 65 à 74 ans	383	14,70%	109	17,08%	18	5,23%	3	4,76%
75 ans et plus	350	13,44%	89	13,95%	4	1,16%	1	1,59%
Total	2 605	100,00%	638	100,00%	344	100,00%	63	100,00%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

Age du titulaire du bail



Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

L'on constate :

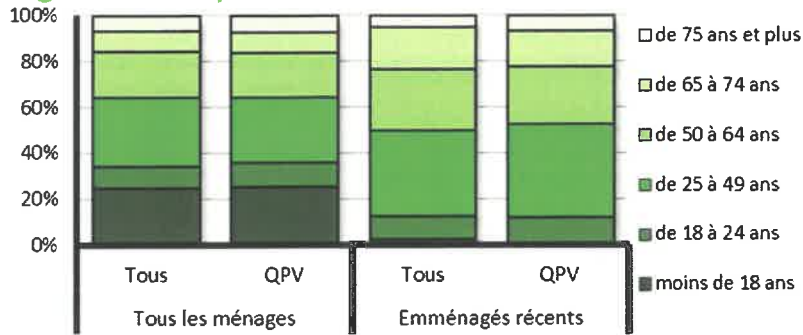
- Une population moins âgée parmi les emménagés récents ;
- Une part importante de titulaires de baux de 60 ans et plus pour les ménages en place (38,35 %)
- Des profils d'âge similaires que l'on soit ou non en QPV.

Age des occupants

	Tous les ménages				Emménagés récents (depuis le 01/01/2016)			
	TOTAL		dont QPV		TOTAL		dont QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
moins de 18 ans	1 492	25,13%	397	25,27%	8	2,48%	0	0,00%
de 18 à 24 ans	551	9,28%	169	10,76%	33	10,25%	7	11,86%
de 25 à 49 ans	1 771	29,82%	443	28,20%	119	36,96%	24	40,68%
de 50 à 64 ans	1 215	20,46%	311	19,80%	87	27,02%	15	25,42%
de 65 à 74 ans	496	8,35%	141	8,98%	58	18,01%	9	15,25%
de 75 ans et plus	413	6,96%	110	7,00%	17	5,28%	4	6,78%
Total	5 938	100,00%	1 571	100,00%	322	100,00%	59	100,00%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

Age des occupants



Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

L'on constate :

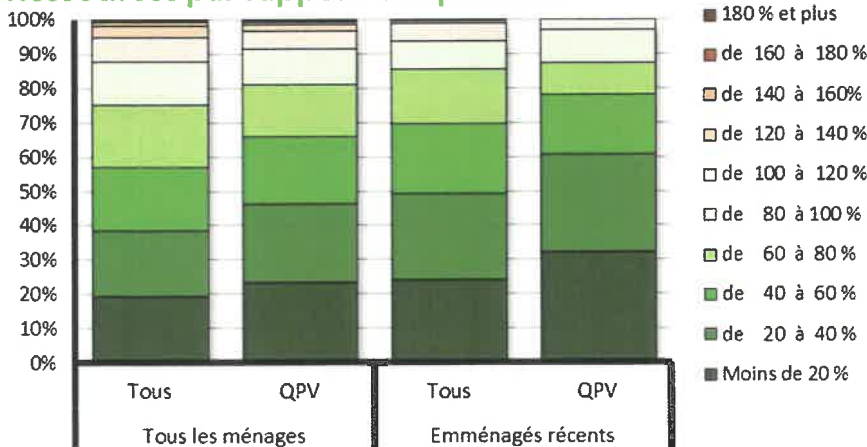
- A l'inverse de l'âge des titulaires de baux, une part de population jeune, singulièrement de mineurs plus importante au sein de l'ensemble des ménages qu'au sein des seuls emménagés récents ;
- Une part de 65 ans et plus très inférieure parmi les occupants que parmi les titulaires de baux.

Ressource des ménages

Rapport au plafond PLUS et logements sous plafond PLA-I ou PLUS	Tous les ménages				Emménagés récents (depuis le 01/01/2016)			
	TOTAL		dont QPV		TOTAL		dont QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 20 %	488	18,78%	146	22,88%	82	23,84%	20	31,75%
de 20 à 40 %	504	19,40%	147	23,04%	86	25,00%	18	28,57%
de 40 à 60 %	485	18,67%	126	19,75%	70	20,35%	11	17,46%
de 60 à 80 %	469	18,05%	98	15,36%	56	16,28%	6	9,52%
de 80 à 90 %	176	6,77%	38	5,96%	22	6,40%	4	6,35%
de 90 à 100 %	151	5,81%	27	4,23%	6	1,74%	2	3,17%
de 100 à 110 %	101	3,89%	19	2,98%	7	2,03%	0	0,00%
de 110 à 120 %	82	3,16%	14	2,19%	10	2,91%	2	3,17%
de 120 à 130 %	47	1,81%	10	1,57%	3	0,87%	0	0,00%
de 130 à 140 %	41	1,58%	2	0,31%	1	0,29%	0	0,00%
de 140 à 160 %	30	1,15%	6	0,94%	0	0,00%	0	0,00%
de 160 à 180 %	12	0,46%	2	0,31%	1	0,29%	0	0,00%
180 % et plus	12	0,46%	3	0,47%	0	0,00%	0	0,00%
Total	2 598	100,00%	638	100,00%	344	100,00%	63	100,00%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

Ressources par rapport aux plafonds



Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

L'on constate :

- Un niveau de ressources inférieur pour les emménagés les plus récents ;
- La part des ménages présentant des ressources inférieures à 60 % du plafond est supérieur à 50 % pour l'ensemble ménages et approche les 80 % pour les emménagés récents en QPV.

Aides sociales

Tous les ménages		Emménagés récents (depuis le 01/01/2016)	
TOTAL	dont QPV	TOTAL	dont QPV

	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Nb bénéficiaires APL ou AL	1 105	42,42%	327	51,25%	208	60,47%	40	63,49%
Nb bénéficiaires ASPA	78	2,99%	25	3,92%	16	4,65%	16	25,40%
Total	2 605	100,00%	638	100,00%	344	100,00%	63	100,00%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

L'on constate :

- Les trois cinquièmes des emménagés récents sont bénéficiaires d'une aide au logement (contre deux cinquièmes pour l'ensemble des ménages)..
- Une part de bénéficiaires d'aide au logement est donc supérieure de 15 points pour les emménagés récents ;
- A noter, une proportion de bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées représentant le quart des locataires emménagés récents en QPV.

L'Office, au travers de sa gestion locative, dispose d'une visibilité plus fine de la réalité des allocataires à l'APL dont le tableau ci-après matérialise une synthèse au 31/12/2017 :

Code groupe	QPV	Groupes	Nbre logts quittancés	AL APL	%
130	non	Jaurès	5	1	20,00%
140	non	Place Moutier	65	21	32,31%
151	non	1/11 Arpents	71	27	38,03%
152	non	13/19 Arpents/Promenade Parc	84	32	38,10%
153	non	Delaunay	76	32	42,11%
154	non	Claudiel	102	40	39,22%
Sous total			403	153	37,97%
10	non	Delaune	341	142	41,64%
11	non	Tour Delaune	32	10	31,25%
20	oui	Gouret	86	34	39,53%
30/31	non	M. Thorez	417	183	43,88%
40	non	PVC	525	204	38,86%
50	oui	Lebon	540	261	48,33%
60	non	P Bert	89	24	26,97%
70	non	Duclos/Malon	246	84	34,15%
80	oui	Grimau	174	85	48,85%
90	non	Gentilly	38	11	28,95%
100	non	Barbusse	29	15	51,72%
120	non	Passage Fontaine	33	12	36,36%
Sous total			2 550	1 065	41,76%
160	non	Ruelle aux Prêtres	36	14	38,89%
170	non	Flora Tristan	31	10	32,26%
180	non	Villa des Coquettes	13	8	61,54%
190	non	Grosménil	49	14	28,57%
Sous total			129	46	35,66%
TOTAL			3082	1 264	41,01%

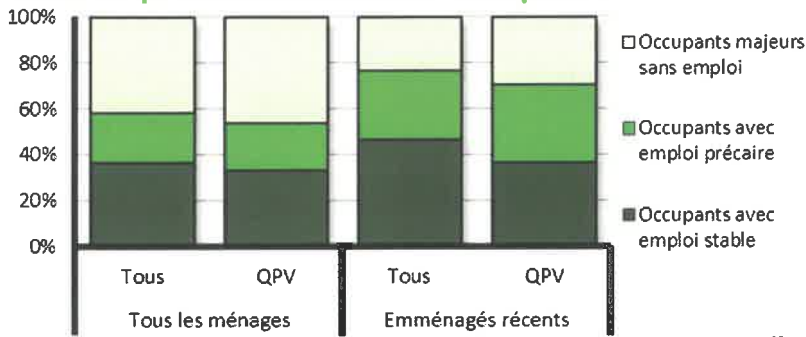
Source : Données OPH

Activité professionnelle des occupants

	Tous les ménages				Emménagés récents (depuis 2014)			
	TOTAL		dont QPV		TOTAL		dont QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Occupants avec emploi stable	1 504	36,59%	355	33,33%	220	46,61%	30	36,59%
Occupants avec emploi précaire	892	21,70%	217	20,38%	142	30,08%	28	34,15%
Occupants majeurs sans emploi	1 714	41,70%	493	46,29%	110	23,31%	24	29,27%

Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018

Activité professionnelle des occupants



Source : Enquête OPS au 1^{er} janvier 2018*

L'on constate :

- Une part d'occupants majeurs sans emploi de plus de 60 % pour l'ensemble des ménages et inférieure pour les emménagés récents ;
- Une part d'emploi stable supérieure parmi les nouveaux occupants.

Les résultats de l'enquête d'occupation sociale sont généralement indicatifs pour des phénomènes marqués. Leur analyse nécessite toutefois d'être prudent et de rappeler que la réponse n'est pas une obligation pour les locataires (même si le taux de réponse à l'enquête à plus des quatre cinquièmes des locataires rend leurs réponses significatives) et est déclarative.

Demande et attributions de logement

La demande de logements locatifs sociaux

Les données issues du répertoire du parc locatif social et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale sont les suivantes pour la Ville de Villejuif :

Type de logement	Nb logements au 01/01/2017	Nb demandes de logement en attente au 31/12/2017	Nb logements attribués en 2017
Chambre	0	110	0
T1	516	701	45
T2	2 106	1 384	173
T3	3 171	1 229	242
T4	1 947	786	108
T5	445	115	17
T6 et plus	26	5	1
Total	8 211	4 330	586

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements au 01/01/2017	Nombre de logements attribués en 2017
O.P.H. DE VILLEJUIF	3 132	214
S.A. BATIGERE SAREL	835	47
S.A. LOGIREP	798	50
S.A. IMMOBILIERE 3 F	646	50
S.A. EFIDIS	605	0
S.A. DOMAXIS	392	26
S.A. IDF HABITAT	354	39
S.A. LOGIS TRANSPORTS	273	14
VALOPHIS HABITAT OPH Du Val De Marne	189	67
S.A. TOIT ET JOIE	176	12
ELOGIE	136	16
S.A. ESPACE HAB. CONST. SA PPP	123	3
REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS - RIVP	107	12
S.A. ANTIN RESIDENCES	98	0
S.A. LA SABLIERE	60	4
FONCIERE DI 01/2006	58	18
OSICA S.A. D'HABITATIONS A LOYER MODERE	46	0
FONCIERE DI 01/2008	45	4
FONCIERE DI 01 2009	44	0
S.A. ERILIA	33	0
S.A. PIERRES ET LUMIERES	30	1
FONCIERE DI 01/2005	10	1
S.A. RESIDENCES LE LOGT DES FONCTIONNAIRES	10	0
S.A. CODELOG	6	0
SNL - PROLOGUES	4	0
ADOMA	1	0
SNL - PROLOGUES	0	4
	0	3
	0	1

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Les attributions

Vision globale

La commission d'attribution des logements de l'Office s'est réunie à 13 reprises en 2017 et à 11 reprises au cours de chacune des deux années 2015 et 2016.

Le niveau d'attributions et la répartition entre mutations et attributions externe est la suivante pour les années 2014 à 2017 :

	2014	2015	2016	2017
Mutations	46	47	51	40
Attributions externe	139	135	147	181
Total attributions	185	182	198	221

Source : Données OPH – rapports d'activité de la CAL 2014 à 2017

La Cus 2010-2016 portait engagement à consacrer entre 25 et 30 % des attributions aux mutations. De 2014 à 2016, ce taux varie de 25 à 26 % mais est ramené à 18 % en 2017.

Répartition par profil des familles attributaires

Cat. de ménage	Composition familiale	Total			Mutations		
		nb	Taux 2017	Rappel 2016	nb	Taux 2017	Rappel 2016
1	Personne seule	76	34,39%	38,89%	12	30,00%	18,18 %
2	Couple	23	10,41%	15,15%	8	20,00%	36,67 %
3	Couple ou pers seule et 1 enfant	53	23,98%	17,68%	7	17,50%	20,00 %
4	Couple ou pers seule et 2 enfants	44	19,91%	18,18%	8	20,00%	30,56 %
5	Couple ou pers seule et 3 enfants	16	7,24%	8,59%	4	10,00%	41,18 %
6	Couple ou pers seule et 4 enfants	8	3,62%	1,01%	1	2,50%	50,00 %
7	Couple ou pers seule et 5 enfants	1	0,45%	0,51%	0	0,00%	0,00%
8	Couple ou pers seule et 6 enfants	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
9	Couple ou pers seule et 7 enfants	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
10	Couple ou pers seule et 8 enfants	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
TOTAL		221	100,00%	100,00%	40	100,00%	100,00%

Source : Données OPH – rapport d'activité de la CAL 2017

Le rapport d'activité 2017 pose une autre répartition observée :

Composition familiale	Total		Mutation	
	nb	% 2017	nb	% 2017
Personne seule	76	34,39%	12	30,00%
Couple sans enfant	23	10,41%	8	20,00%
Personne seule avec enfant	67	30,32%	8	20,00%
Couple avec enfant	55	24,89%	12	30,00%
Total	221	100,00%	40	100,00%

Source : Données OPH – rapport d'activité de la CAL 2017

Répartition typologique

Type de logement	2017		2016	
	nb	%	nb	%
T1	17	7,69%	17	8,59%
T2	58	26,24%	63	31,82%
T3	99	44,80%	86	43,43%
T4	42	19,00%	26	13,13%
T5	3	1,36%	4	2,02%
T6	2	0,90%	2	1,01%
Total	221	100,00%	198	100,00%

Source : Données OPH – rapport d'activité de la CAL 2017

QPV et hors QPV

Le patrimoine de l'Office est réparti à 27% en QPV et à 73% hors QPV. Comparativement, les attributions en quartiers prioritaires ne constituent que 21,72% des attributions totales contre 78,28% hors QPV.

Territoire	Type de logement	nb	%
QPV	T1/T2	11	22,92%
	T3	24	50,00%
	T4	10	20,83%
	T5/T6	3	6,25%
	Total QPV	48	100,00%
Hors QPV	T1/T2	64	36,99%
	T3	75	43,35%
	T4	32	18,50%
	T5/T6	2	1,16%
	Total hors QPV	173	100,00%

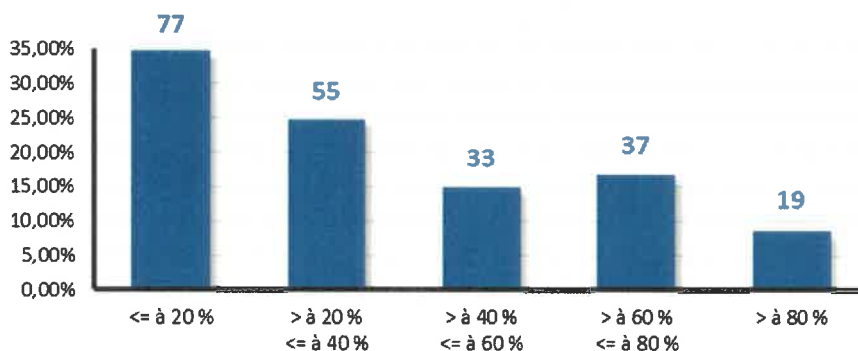
Source : Données OPH – rapport d'activité de la CAL 2017

Ressources des attributaires

En 2017, 34,84 % des attributions ont été réalisées au profit des ménages dont les ressources sont en dessous de 20% des plafonds de ressources.

De même, 74,66 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS ce qui correspond aux plafonds des PLA-I et est considéré comme un seuil de fragilisation (71 % en 2016).

Rapport au plafond de ressources PLUS	<= à 20 %	> à 20 % <= à 40 %	> à 40 % <= à 60 %	> à 60 % <= à 80 %	> à 80 %	Total
Nombre d'attributions	77	55	33	37	19	221
part des attributions	34,84%	24,89%	14,93%	16,74%	8,60%	100,00%



Source : Données OPH – rapport d'activité de la CAL 2017

Les revenus stables (CDI, retraites et pensions) représentent 81% des attributions totales dont :

- 80% pour les attributions externes.
- 85% pour les mutations internes.

Les revenus « fragiles » (CDD, indemnités chômage, RMI, API, AAH) se situent eux à 19% des attributions totales dont :

- 20% pour les attributions externes.
- 15% pour les mutations internes.

En 2017, 111 dossiers FSH accès ont été accordés (85 en 2016), en augmentation de 31 %. Cette activité soutenue traduit la volonté de l'Office de sécuriser les publics fragiles dès leur entrée dans les lieux. La garantie aux impayés de loyer a été fortement sollicitée pour les nouveaux entrants.

Accord collectif départemental

Pour l'année 2018, l'objectif de l'Office a été fixé par la DRIHL94 à hauteur de 35 dossiers. 35 dossiers ont été validés et éligibles aux accords collectifs départementaux contre 41 en 2017.

Dalo (Droit Au Logement Opposable)

Quelque 24 familles représentant 26 % du nombre total d'attributions ont été relogées au titre du dispositif DALO, 19 sur le contingent Préfecture « Mal Logés », 3 sur le contingent de la Mairie, 1 sur le contingent d'Action Logement, 1 sur des logements non réservés.

Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)

L'AVDL est une prestation d'accompagnement renforcée pour accompagner les ménages.

Cette mesure en faveur des DALO comporte deux phases, un diagnostic et un accompagnement des familles vers le logement qui sont assurées par 2 opérateurs (COALLIA et Tout Azimut). Ce dispositif dans cette forme a pris fin en décembre 2016 dans le val de Marne, remplacé par un seul opérateur assurant les missions de diagnostic et d'accompagnement (COALLIA).

Concertation locative

L'Office a mis en place un Plan de concertation locative en juin 2010. Il n'a pas attendu l'obligation d'affecter des moyens à la concertation introduite par la loi Egalité et citoyenneté pour doter ses actions en matière de concertation locative de moyens significatifs.

La description de son plan, les actions entreprises et celles envisagées sont inscrites dans la politique de l'Office (voir chapitre *Concertation locative* page 64).

Politiques de l'Office

Politique patrimoniale et d'investissement de l'Office

Contraintes issues des autres documents locaux

Note d'enjeu de l'Etat

En l'absence d'un courrier spécifique envoyé à chaque organisme de logement social, comme l'Etat avait procédé lors de la précédente Cus, le courrier de la Drihl envoyé à l'AORIF le 11 juillet 2017 rappelait et indiquait « *les principales orientations de l'Etat en Ile-de-France* :

- *Un objectif de production annuelle de 37 000 logements locatifs sociaux tel que mentionné dans le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,*
- *La réhabilitation énergétique du parc, conformément aux objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie et de la loi pour la transition énergétique et la croissance verte,*
- *Le respect des objectifs de mixité sociale et d'attributions à des ménages prioritaires tels que définis par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier dernier, ainsi que,*
- *Le respect des normes d'accessibilité des bâtiments. »*

Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le SRHH affirme la nécessité de réaliser et de maintenir un objectif quantitatif de construction de 70 000 logements ce qui demande :

- De mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, pour décliner des objectifs par segment de parc pour rechercher trois objectifs initialement contradictoires :
 - Atteindre 30 % de logements sociaux dans le parc francilien à horizon 2030 ;
 - Maintenir la part du parc locatif privé et une offre d'accession à la propriété ;
 - Développement de l'offre en résidences sociales.
- D'agir sur le foncier et sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement.

En matière de « *logements financièrement accessibles* », ses objectifs d'ensemble sont de :

- Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter ;
- Réaliser les objectifs de production de la loi SRU (près de 53 000 logements sociaux à produire sur 2014-2016 dans les 268 communes soumises à rattrapage) ;
- Développer des produits locatifs sociaux adaptés aux ressources avec notamment un renforcement de la part de PLA-I (sans négliger la production de PLS) et de logements en accession sociale dans les quartiers à fort taux de LLS.

Le schéma décline l'objectif de 70 000 logements et son composant logement locatif social (37 000 offre nouvelle par an) comme suit au sein de la Métropole du Grand Paris :

EPCI ou EPT	Objectif régional de 37 000 LLS	Objectif minimal à respecter	Dont pour les communes assujetties au rattrapage SRU		
			Rattrapage	Production minimale cumulée	
				PLA-I	PLA-I et PLUS
MGP	22 678	19 701	14 848	4 454	10 394
EPT 1	7 998	7 548	7 548	2 264	5 284
EPT 2	1 070	860	575	172	402
EPT 3	1 351	1 151	1 083	325	758
EPT 4	2 439	1 059	1 771	531	1 240
EPT 5	1 162	925	460	138	322
EPT 6	1 103	866	n.c.	n.c.	n.c.
EPT 7	724	546	n.c.	n.c.	n.c.
EPT 8	731	579	n.c.	n.c.	n.c.
EPT 9	1 282	1 069	788	236	551
EPT 10	2 276	2 042	1 859	558	1 301
EPT 11	816	686	409	123	286
EPT 12	1 726	1 370	356	107	249

Contrat de ville 2015-2020

Le contrat de ville de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre 2015-2020 est le cadre contractuel de formalisation des engagements des partenaires autour du projet urbain de cohésion sociale 2007-2014 réactualisé et est organisé autour de 3 piliers (habitat et cadre de vie, emploi et développement économique, cohésion sociale) et 5 volets transversaux.

Il rappelle la géographie de la politique de la Ville et, pour Villejuif, 3 quartiers prioritaires (Lebon / Mermoz (Lozaitz sud) / Lallier-Hochart 1, Dumas et Les Lozaitz nord / Grimau / Armand Gouret), 4 quartiers en veille (Pasteur, Vercors – Chastenet, Delaune – Benoît Malon, 3 anciens Cucs et Les Hautes Bruyères) et 1 site d'intérêt national du NPRU 2014-2024 (Lebon /Mermoz/Hochart).

Son pilier habitat et cadre de vie développe plusieurs thèmes :

- Qualité de vie qui vise à soutenir la gestion urbaine et sociale de proximité et à initier des plans d'actions concertés ;
- Mixité fonctionnelle des quartiers qui vise à répartir équitablement les équipements, services et offre commerciale élémentaire et de relier les quartiers au reste de la ville ;
- Gestion durable et transition énergétique qui vise à concevoir et initier des programmes d'action et à prendre en compte les impacts sociaux pour les personnes les plus vulnérables ;
- Equité territoriale et renouvellement urbain qui vise à intégrer pleinement les quartiers d'habitat social dans la ville et le territoire communautaire ;
- Offre de logement et hébergement qui vise à prendre en compte de la réhabilitation et de la construction de logement au sein de quartiers mixtes et à renforcer leur accès.

Programme local de l'habitat

Lors de son conseil du 10/02/2017, la Métropole du Grand Paris (MGP), compétente en matière d'habitat, a engagé la procédure d'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) qui doit tenir lieu de PLH et devait être adopté avant le 31 décembre 2018. Antérieurement à la création de la MGP et de ses EPT au 1^{er} janvier 2016, la Ville de Villejuif était membre de la communauté d'agglomération Val de Bièvre qui disposait d'un PLH pour la période 2009-2015 actualisé-prolongé jusqu'à fin 2018.

L'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) et de ses déclinaisons territoriales était prévu pour le conseil métropolitain du 7 décembre 2018, a été repoussé à celui du 11 avril 2019, mais n'y a pas été abordé. Les objectifs et programmes d'action de ce PMHH ne sont donc pas stabilisés à l'heure où nous rédigeons ce projet de CUS mais indiquent un objectif de production annuelle à l'échelle de l'EPT de 2 322 logements locatifs sociaux.

Conférence intercommunale du logement (Cil)

La Conférence intercommunale du logement (Cil) semble ne pas s'être installée et n'a pas encore produit d'orientations et de contenus, singulièrement une convention intercommunale d'attribution (CIA). Il n'est donc pas possible d'anticiper les contraintes qui pèseraient sur les politiques patrimoniales et d'investissement de l'Office en conséquence de cette instance.

Politique d'offre nouvelle

Objectif d'offre nouvelle

L'OPH contribue à la réalisation des objectifs portés par les acteurs des politiques publiques du logement social en matière d'offre nouvelle en mixité sociale.

A l'appui des conditions actuelles de l'économie du logement social, c'est-à-dire avant l'annonce des dispositions nouvelles de la loi de finances 2018, l'Office a élaboré son PSP par lequel il indiquait son ambition et sa capacité d'ici à 2024 de démolir 190 logements (soit 2 immeubles sur les 3 prévus) dans le cadre de l'Anru et de construire ou reconstruire 316 logements (soit un rythme annuel de plus de 50 logements).

Cependant, ses perspectives financières vont être dégradées par la mise en place de la réduction de loyer de solidarité qui risque d'impacter son niveau d'autofinancement, si elle doit être appliquée à plein régime à partir de 2020 et si le taux de TVA réduit devait être maintenu à 10% pour les travaux de l'Office.

Aussi, l'Office se fixe aujourd'hui, pour 2019-2024, un objectif prudentiel de production annuelle prévisionnelle d'une cinquantaine de logements pour assurer la production d'offre de logements neufs prévue par le projet Anru. Il dispose d'une bonne visibilité sur cinq projets dont deux en cours de réalisation liés à l'Anru.

Répartition par mode de financement

Dans le cadre de la mixité sociale et de la reconstitution, il est prévu de développer 2/3 de PLUS et de PLAI et 1/3 de PLS.

Politique de rénovation

Toutes Réhabilitations comprises

L'Office pose la même réserve sur les conditions qui lui sont faites pour répondre aux ambitions qu'il a énoncées au travers de son PSP. Il a en effet envisagé dans son PSP :

- dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien courant et gros entretien (maintenance immobilière) :
 - d'engager environ 21 millions d'euros entre 2018 et 2028 sur le patrimoine, sous réserve des impacts de la RLS.
- En renouvellements de composants et principaux travaux :
 - D'installer la géothermie les groupes Thorez, Gouret, Hautes Bruyères (selon résultats de l'Audit technique concernant la mise en œuvre du réseau secondaire) ;
 - D'améliorer le cadre de vie et la tranquillité en reconfigurant les espaces et les commerces avec une priorité sur le cœur de Ville ;
 - De réaliser la réhabilitation thermique du patrimoine classé en EFG sur Gentilly (40 logements) et sur Jean Jaurès (6 logements) ;
 - D'envisager (arbitrage restant à opérer) la revalorisation de certains groupes sur la base d'un diagnostic technique lancé en 2019 sur les immeubles dont la construction est antérieure à 10 ans;
 - De rechercher les moyens d'adaptation du patrimoine à la population vieillissante sur des sites identifiés.

Politique d'accès social à la propriété

L'Office envisage de développer une offre de produits spécifiques en accession sociale à la propriété. Il a lancé une étude de faisabilité et d'opportunité sur le site Paul Vaillant-Couturier.

Tout en affichant sa volonté, l'Office ne renseignera pas les indicateurs PP-ACC-1 sur les opérations en PSLA, PS-ACC-1 sur les accédants sous plafond PLUS et PS-ACC-2 sur les accédants ayant un apport inférieur à 10 % du montant de l'acquisition.

Politique de vente

Par ailleurs, l'Etat avait justement considéré, au moment de l'élaboration des premières Cus que la vente des logements à leur locataire n'était pas une réponse adaptée à la situation francilienne de tension extrême du marché de l'immobilier et d'insuffisance de l'offre de logements locatifs au regard de la demande. Il n'avait donc pas exigé des Organismes de logements sociaux d'objectifs de commercialisation de leurs logements à leurs locataires et les avait très largement autorisés à renseigner à zéro l'indicateur D1 (Nombre de logements mis effectivement en commercialisation par an et en cumulé sur les six ans). La situation est loin de s'être améliorée depuis, et ce qui était vrai hier le reste aujourd'hui.

Par délibération du 12 décembre 2018, le Conseil d'administration de l'Office a renouvelé son refus de procéder à la vente des logements HLM de son patrimoine à ses occupants. Aussi, l'Office ne prévoit pas de développer une activité de commercialisation de ses logements auprès de leurs occupants et renseignera à zéro l'indicateur PP4 (commercialisation à 3 et 6 ans).

Le Conseil d'administration a cependant autorisé l'Office à lancer une étude sur l'opportunité de la vente HLM dont les résultats seront présentés au Conseil d'administration qui sera susceptible de faire évoluer son positionnement.

Politique de qualité du service rendu aux locataires

Amélioration de la satisfaction des locataires

L'amélioration de la satisfaction des locataires constitue une préoccupation quotidienne pour l'Office, ses services et ses personnels.

La dernière enquête de satisfaction (voir son analyse Satisfaction des locataires page 44), réalisée en 2017, ne laisse pas apparaître de points de dysfonctionnement marquant appelant à des mesures correctives immédiates. Pour autant, l'Office reste attentif à tous les moyens d'expression de la satisfaction des locataires. Il prête notamment à la concertation locative la capacité à rendre visible de manière réactive les points de satisfaction et les dysfonctionnements à corriger. Au-delà, l'Office souhaite porter une attention particulière aux sujets ci-dessous développés :

Réclamation

Au-delà des progrès réels dans le traitement de la réclamation résultant de la mise en place du progiciel ULIS NG et les évolutions dans le fonctionnement du service et des personnels en charge du traitement de la réclamation, l'Office a fluidifié le traitement en temps réel de la réclamation par le regroupement des Pôles de la Proximité et de la Maintenance en 2018. Désormais, la réclamation fait l'objet d'un traitement unique qu'il s'agisse des parties communes ou des logements pour garantir au locataire une meilleure réactivité et l'amélioration de leur cadre de vie.

Une réorganisation de l'activité des gardiens courant 2019 consistera à poursuivre l'amélioration de la qualité et de la continuité du service rendu aux locataires en plaçant le gardien d'immeuble comme interlocuteur privilégié des auprès des locataires et des entreprises prestataires.

Tranquillité résidentielle et amélioration du cadre de vie

La tranquillité résidentielle constitue une préoccupation majeure pour l'Office, notamment exprimée par son Conseil d'administration. Cet objectif doit s'articuler autour d'actions ciblées à développer à la fois en interne et en concertation avec les partenaires privilégiés de l'Office.

Ainsi, l'Office participe à diverses commissions avec les parties prenantes des politiques de sécurité et des politiques socio-sanitaires pour à la fois poser des cadres communs et intervenir sur les vecteurs d'incivilités.

Dans un souci constant d'apporter un service de qualité à ses locataires, l'Office a lancé une étude pour diagnostiquer chacun des groupes de son patrimoine en matière de tranquillité, sécurité et résidentialisation. Le cabinet spécialisé a identifié les secteurs à traiter en priorité, notamment le Groupe Thorez, situé en cœur de ville, et a proposé des actions à mettre en œuvre pour réussir à retrouver un cadre de vie apaisé. Les travaux de revalorisation des commerces en pied d'immeuble et du traitement des espaces extérieurs non qualifiés ont démarré en avril 2019.

L'Office a par ailleurs décidé le développement de l'activité de la chargée de médiation et de liaison sociale, pour réduire les troubles et les nuisances engendrées par certains locataires auprès de leur voisinage. Ce poste a pour objectif de sensibiliser les locataires au respect des règles de vie en collectivité, de manière à favoriser le « *bien vivre ensemble* ». En cas de conflits de voisinage, et avec l'accord des parties, elle peut proposer une médiation au sein de l'Office permettant un rétablissement du dialogue entre voisins.

L'Office envisage enfin d'intervenir sur l'aménagement des espaces extérieurs de ses différents patrimoines et d'améliorer aussi les abords des commerces dont il est propriétaire des murs.

Accessibilité aux PMR

L'Office sera évidemment attentif à ce que les logements livrés soient accessibles aux personnes à mobilité réduite et privilégiera notamment des opérations avec ascenseurs afin d'éviter de rendre inaccessibles tous les logements en étages de bâtiments livrés sans ascenseurs.

Par ailleurs, l'étude réalisée dans le cadre de l'Ad'Ap et les engagements sur trois ans de travaux rendant accessibles des locaux recevant du public rendra aussi accessible certains logements, notamment en rez-de-chaussée. A mesure de la réalisation de ces travaux, l'Office actualisera son décompte des logements accessibles sur son patrimoine existant (voir Accessibilité aux personnes à mobilité réduite page 46).

Prévention des impayés

L'Office a engagé une réflexion sur la refonte de la procédure de traitement des impayés dans le cadre de la mise en œuvre d'un corpus de procédures internes.

La procédure aura pour objectif de :

- Prévenir et intervenir sur les impayés naissants ;
- Travailler sur la dette connue pour la résorber ;
- Définir une méthodologie permettant d'établir des diagnostics de situations ;
- Trouver des solutions adaptées économiques et/ou sociales.

Cette procédure doit décrire l'ensemble des actions à réaliser de la détection d'un impayé jusqu'au passage du dossier en contentieux. Elle s'appliquera de l'entrée dans les lieux du locataire au solde de la dette ou transfert du dossier en procédure de contentieux. Seront impliqués l'ensemble du personnel intervenant dans la prévention, la détection et la gestion des impayés.

La procédure devrait se développer en suivant les axes suivants restant à formaliser :

- Pour prévenir l'impayé, le pôle Gestion locative devra s'assurer que le montant du loyer est en adéquation avec le taux d'effort.
- Les locataires en impayé devront être identifiés dès le premier terme impayé.
- L'Office va améliorer son dispositif des relances en utilisant tous les vecteurs possibles, lettres en boîte aux lettres, lettres recommandés avec accusé de réception, organisation de rendez-vous pour envisager une solution avec le chargé de gestion locative ...
- S'il devient nécessaire, le passage du dossier en contentieux devra être matérialisé.

Le plan d'apurement

Le plan d'apurement est le premier pas que le locataire débiteur et le bailleur doivent faire ensemble pour éviter que la dette ne devienne trop conséquente. Sa mise en place devra permettre au locataire de régulariser sa dette, de retrouver un équilibre financier et de conserver son logement.

Cas particuliers des locataires partis

Les locataires partis avec un solde de dette positif sont identifiés. Le service de la gestion locative prépare une note à destination du Trésor Public pour démarche de recouvrement.

Le contentieux

La formalisation de cette procédure contentieuse a pour objectif de :

- Repréciser la démarche à suivre pour les dossiers en contentieux ;
- Rationnaliser les pratiques existantes ;
- Résorber la dette de loyer suite à échec de la phase amiable de prévention des impayés.

Cette procédure décrira l'ensemble des actions à réaliser du transfert du dossier au service contentieux jusqu'à l'éventuelle expulsion du locataire. Elle s'appliquera dès le passage du dossier impayé locataire en contentieux et implique à la fois des personnels internes et des prestataires.

Maîtrise des charges

En matière d'interventions en maîtrise d'ouvrage sur son patrimoine, et dans le cadre des principaux travaux prévisionnels qu'il a inscrit dans son PSP, l'Office prévoit dans les 10 prochaines années :

- Le raccordement de 2 600 logements au réseau de géothermie soit près de 82 % du patrimoine. Des études de faisabilité vont être lancées pour permettre de déterminer les moyens nécessaires pour atteindre cet objectif et, notamment, les possibilités de créer le réseau secondaire, qui partirait de la sous station pour équiper les appartements.
- La réhabilitation thermique du patrimoine classé en EFG sur Gentilly (40 logements) et éventuellement Jaurès (6 logements).

L'Office entend prolonger ses campagnes de sensibilisation aux bonnes pratiques et aux éco-gestes.

Gestion sociale

Politiques d'attributions

L'Office a actualisé sa charte d'attribution pour intégrer les évolutions législatives notamment portées par la loi Egalité et citoyenneté et va poursuivre en ce sens pour l'adapter aux dispositions de la loi ELAN.

Il considère le droit au logement et en particulier le droit au logement social comme un droit fondamental à caractère prioritaire. En matière d'urgence, dans le respect des critères édictés par la Loi, il est particulièrement attentif aux relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. Une attention prioritaire sera portée sur les relogements de l'opération ANRU du quartier Lebon-Lamartine concerné par la démolition de 3 immeubles représentant 263 logements. L'Office et la Ville se sont engagés à reloger les locataires sur le territoire de Villejuif.

Ce droit au logement s'inscrit dans le cadre d'un objectif de mixité sociale de la ville et des quartiers, qui fait partie des orientations principales de l'Office. Dans le respect des critères de priorité prévus par les textes réglementaires et les accords locaux, l'Office a prévu de retenir les notions d'urgence, de nécessité et de mixité sociale et du taux d'effort.

L'attribution des logements prendra en compte la diversité de la demande constatée localement.

En outre, l'Office veillera à prendre en considération le parcours résidentiel des locataires du parc social afin de satisfaire les demandes de mutation fondées notamment sur des situations d'occupation au regard de la composition familiale, d'inadéquation du logement pour raisons de santé ou de handicap, ou de loyers non adaptés à la situation économique des ménages afin de prévenir les situations d'impayés locatifs.

L'Office veillera à prendre en considération les droits des réservataires (État, collectivités locales, collecteurs...) et invite ses partenaires à partager les pratiques en matière d'attribution notamment par la présentation de candidatures multiples sur un même logement à attribuer.

Il s'attachera donc à répondre aux attentes des demandeurs de logement afin de ne pas les mettre en difficulté, d'un part, et devra également contribuer à diminuer le risque d'impayé de loyer à terme pour les futurs locataires d'autre part.

En matière de nécessité, l'Office envisage de charger sa Caléol d'examiner les situations de logements inadaptés à la composition familiale ou de sous-occupation manifeste, d'éloignement du lieu de travail, d'inadaptation du montant du loyer aux ressources du ménage et de recherche d'un logement pour les jeunes ménages.

Enfin, l'Office est dans l'expectative de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) que doit produire la Conférence intercommunale du logement (Cil), pour laquelle l'Office souhaite être un acteur constructif.

Mixité sociale et fonctionnelle

L'Office entend respecter les obligations nouvelles qui lui sont faite en matière d'attribution, de définition et de niveau de réponse pour les publics prioritaires, de définition de seuil et de niveau de réponse en fonction des niveaux de ressource des demandeurs. Cependant, il ne réduit pas sa volonté de mixité et de mixité sociale à ces deux seuls regards.

L'Office a pour objectif de permettre le bien vivre dans les quartiers et recherche à mixer les publics en fonction :

- Des ressources (PLA-I, PLUS, PLS) ;
- Des statuts d'occupation auxquels aspirent les habitants (c'est une des raisons de la volonté d'explorer un développement d'une offre en matière d'accession à la propriété) ;
- Des profils familiaux (en évitant, par exemple, une spécialisation de certains patrimoines parce que présentant des typologies favorisant le logement des personnes seules, des petits ménages ou des familles nombreuses).

L'Office vise aussi une mixité fonctionnelle et intervient en ce sens, par exemple, dans l'offre de commerces sur la ville puisqu'il est propriétaire d'une quarantaine de locaux utilisés par des commerçants sur la ville.

Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Hay-les-roses et Villejuif porte de nombreux objectifs parmi lesquels :

- Améliorer la qualité de l'habitat existant et organiser la reconstitution d'une partie des logements locatifs sociaux démolis sur site, notamment pour permettre aux habitants de bénéficier de la proximité avec les grands projets de gares du Grand Paris ;
- Apporter de la mixité sociale et fonctionnelle, notamment par les équipements de proximité (nouveaux groupes scolaires et équipements socioculturels,...) et le développement d'activités économiques et complémentaires, en prise avec les besoins et les dynamiques économiques ;
- Traduire le principe de partage multimodal des espaces publics, notamment à partir d'une hiérarchisation des voiries.

Nouvelle politique de loyers (NPL)

Compte tenu de sa mission sociale et des conditions d'occupation sociale dont les évolutions mettent à mal une certaine idée de la mixité, l'Office ne souhaite pas sortir du droit commun, porteur de service public, concrétisé par les conditions de conventionnement APL et leurs conséquences en matière de contraintes économiques et sociales (conditions de financement, plafonds de loyers, plafonds de ressources ...).

La réalité des attributions réalisées répondent globalement à la mixité telle que portée par la Loi égalité et citoyenneté (attributions premier quartile de ressources ou publics prioritaires). Par exemple, sur le premier semestre 2017, 35 % des attributions réalisées l'ont été à des ménages aux ressources inférieures au plafond premier quartile tel que défini par arrêté du préfet de région Ile-de-France. L'évolution des contraintes faites aux organismes ne justifie donc pas la mise en place d'une réglementation particulière porteuse de complication et de risques économiques et sociaux.

Les difficultés financières susceptibles de provenir d'une évolution de l'économie du secteur du logement social, par exemple, une dégradation de l'APL au détriment des organismes de logement social et de leurs locataires, ne sauraient justifier la mise en place d'une nouvelle politique de loyer.

Concertation locative

Le Plan de concertation locative

L'Office a adopté un Plan de concertation locative en juin 2010. La durée de ce plan est de 3 ans renouvelable tacitement.

Objet du plan

Le Plan répond aux obligations légales faites au moment de son adoption et notamment la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière et notamment ses articles 44 et suivants qui régissent la concertation locative entre bailleurs et locataires ainsi qu'à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui en a modifié les termes.

Il a pour objet d'étendre les pratiques et de fixer les nouvelles règles de la concertation. Il doit en permettre d'étendre le champ d'action de la concertation en développant la réflexion et en dégageant les moyens matériels et financiers.

Il prévoit l'établissement d'un bilan annuel susceptible de révision du PCL qui devra alors être présenté au Conseil d'administration de l'Office.

La composition du CCL

Le plan de concertation locative de l'Office a été élaboré par un groupe de travail composé de représentants du bailleur et de représentants des associations de locataires qui constituent ensuite le Conseil de concertation locative de l'Office. La composition du CCL est revue, suivant les obligations légales, à chaque renouvellement des représentants des locataires au sein du Conseil d'administration.

Le CCL est composé de :

- 4 représentants du bailleur, le président, la directrice générale, le directeur de la maîtrise d'ouvrage et le responsable du pôle proximité ;
- Les 4 représentants des locataires au Conseil d'administration ;
- Des représentants des amicales de locataires.

Il peut convier à intervenir avec accord concordant des parties toute personne compétente utile pour ses travaux.

Fonctionnement du CCL

Le CCL se réunit au moins une fois par an. La convocation est envoyée au moins 10 jours à l'avance. L'Office assure l'administration du CCL, y compris l'établissement du procès-verbal des réunions du CCL qui fait l'objet, après validation par les parties d'un affichage dans les loges et halls d'immeubles.

Thèmes d'intervention

Le PCL définit les thèmes d'intervention parmi les chapitres suivants :

- La gestion des ensembles immobiliers et les conditions d'habitat et de cadre de vie ;
- Les projets d'amélioration et de construction/démolition ;
- La concertation dans le cadre du classement des immeubles (visant aux modalités d'élaboration de la première génération de Cus).

Les moyens matériels et financiers

Le PCL affecte des moyens à la concertation par l'inscription en budget d'un fond annuel doté à hauteur de 2 € par logement pouvant être consommé pour des :

- Aides financières au mandat des amicales pour aider au développement de la concertation ;
- Aides financières à des projets locaux ;
- Aides à la formation des administrateurs ;
- Achats de revues à destination des amicales.

Par ailleurs, l'Office peut mettre à disposition des associations de locataires des salles pour tenir des réunions ou des rencontres avec les locataires et, sous réserve de disponibilités, des moyens de tirage de tract et d'information.

Les réunions du CCL

Le Conseil de concertation locative s'est réuni aux dates et avec les objectifs suivants :

- En 2015 :
 - 19/02/2015 : - Validation du programme des travaux examiné lors de la précédente réunion en décembre 2014 ;
 - 15/12/2015 : - Examen du programme prévisionnel des travaux pour l'année 2016 et recensement des besoins exprimés par les locataires.
- En 2016 :
 - 08/02/2016 : - Présentation du programme des travaux 2016 ;
 - 12/12/2016 : - Examen du programme prévisionnel des travaux pour l'année 2017 et recensement des besoins exprimés par les locataires de l'Office.
- En 2017 :
 - 09/02/2017 : - Présentation du programme des travaux 2017 ;
 - 03/06/2017 : - Réunion sur les compteurs d'eau (passage de l'audio-relève à la télé-relève) ;
 - 11/10/2017 : - Point sur les travaux 2017 ;
 - 14/11/2017 : - Concertation locative sur la Cus dans le cadre de son élaboration selon le calendrier antérieur à la loi Elan.
- En 2018 :
 - 19/02/2018 : - Présentation du bilan des travaux 2017 et du programme de travaux de l'année 2018
 - Point sur la tranquillité résidentielle ;
 - 05/04/2018 : - Programme de travaux GE/GR 2018, remplacement des composants 2018 et investissements 2018 ;
 - 18/06/2018 : - Tranquillité résidentielle du centre-ville – Groupe Thorez-centre
 - Protocole de relogement de la Barre Est située 13-15 rue Lamartine
 - Réhabilitation thermique Tour Delaune
 - 18/10/2018 : - Projet d'installation d'antennes relais
 - Projet de consultation des locataires pour le déploiement d'un agent de sécurité sur certaines résidences
 - Projet de consultation des locataires pour la mise en place de la vidéosurveillance sur le Groupe Thorez-centre.
 - 29/11/2018 : - Travaux réalisés en 2018
 - Travaux éligibles à l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties en Quartier Prioritaire de la Ville
 - Travaux prévisionnels 2019
 - Gros travaux provisionnés et composants 2019
 - PNRU Lebon-Lamartine
 - Investissements prévisionnels 2019.

Par ailleurs, l'Office rencontre régulièrement les représentants des amicales de locataires et note une augmentation de la fréquence de ces rencontres.

Il organise régulièrement des visites en marchant permettant dans une relation directe aux locataires de dresser sur le terrain les points de satisfactions et les dysfonctionnements pour y remédier rapidement.

Concertation pour la présente Cus

L'Office a suscité la réunion Conseil de concertation locative pour la présentation des aspects de la présente Cus nécessitant concertation, à savoir : les engagements pris en matière de gestion sociale dans leurs différents aspects, l'état du service rendu aux locataires et les modalités de la concertation locative. La réunion du 13/05/2019 du CCL doit permettre de réaliser cette concertation locative.

Les éléments d'invitation, et de compte-rendu de cette réunion sont annexés au présent document.

Indicateurs

Politique patrimoniale

Indicateur PP-1

Engagement :

« Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant. »

Intitulé :

« Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social) donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'État ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, à trois et six ans. »

Finalité :

« Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, par l'agrément des projets des organismes constructeurs, dans le respect des orientations nationales en matière de mixité sociale et favoriser l'adéquation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires. »

Numéro et nom du département	Sous-sensiblement	Offre nouvelle dossiers de financement agréés	2016-2018	2021 (cumul 2019-2021)	2024 (cumul 2019-2024)
94 Val de Marne	Villejuif	Nb PLA-I	18	=(21+11+34+8) 74	=74+17 91
		Nb PLUS	18	=7+7+13+12=39	39+23=62
		Nb PLS	18	16+9+23+14=62	62+19=81
		Total	54	175	234
		% hors QPV	100	81	60
		% hors RU	41	35	35

Bilan qualitatif

L'Office porte l'ambition de produire une offre de logements neufs dans le cadre de la mixité sociale pour :

- assurer le relogement des ménages sur la Ville (PLUS 40%, PLAI 60%) ;
- proposer une offre de logements neufs diversifiés (PLAI/PLUS/PLS/PLI) de qualité.

Ainsi, tous les immeubles que l'Office envisage comprendront une offre en mixité PLAI/PLUS/PLS.

La production prévisionnelle de logements locatifs est établie à 50 logements par an minimum sur la période. L'avis du Comité National de l'ANRU a autorisé la construction de 70 logements en pré-conventionnement pour permettre le relogement des ménages.

Les premières opérations autorisées dans le cadre du protocole sont l'opération Guiraud (54 logements) et l'opération Eugène Candon (34 logements) dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

L'opération Paul Guiraud a fait l'objet d'un agrément 2017. Pour le cumul 2016-2018, il s'agit de l'opération Guiraud soit 18 PLAI, 18 PLUS, 18 PLS.

L'opération Candon a fait l'objet d'un agrément 2019. Pour le cumul 2021, il s'agit de l'opération Candon de 34 logements (8+12+14), de Stalingrad (42-58 avenue de Stalingrad) de 45 logements (21+7+16), de l'opération hors site 103-105 avenue de Stalingrad de 27 logements (11+7+9) et de l'opération Campus Grand Parc de 70 logements (34+13+23). Pour le cumul à 2024, nous ajoutons les opérations sur site ANRU Lebon-Lamartine C/D de 59 logements (17+23+19).

Indicateur PP-2

Engagement :

« Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant. »

Intitulé :

« Nombre de logements disposant après rénovation d'un étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année »

Finalité :

« Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux, grâce à la rénovation au sein du parc de logement de classe énergétique "F" et "G", selon des objectifs pluriannuels. »

Tableau indicateur :

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Logements F,G au 31 décembre 2018	Logements F,G rénovés, passés A,B,C,D ou E au cours de l'année 2018	Engagements annuels, en nombre					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	0	0	0	0	0	0	0	0

Bilan qualitatif

L'office ne détient pas de logement de classe énergétique « F » ou « G ». Néanmoins, son ambition est de rénover, d'ici au 1^{er} janvier 2024, les 82 logements classés E pour en améliorer la performance énergétique et leur permettre d'atteindre une classe énergétique A, B ou C.

Les travaux de réhabilitation énergétique ont démarré par la tour Delaune (36 logements). Le site de Gentilly (40 logements) sera réhabilité à la suite. L'immeuble Jaurès comporte 6 logements. Il est à noter que l'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable sur cet immeuble. D'autres solutions seront recherchées pour le réhabiliter. Ainsi, les 82 logements de classe énergétique « E » seraient réhabilités.

Actuellement l'Office dispose de 1284 logements classés D soit :

- Ruelle aux prêtres (37 logements),
- Passage de la fontaine (34),
- Place du Moutier (67),
- Paul Vaillant Couturier (540),
- Henri Barbusse (30),
- Antomarchi (120),
- Rouques et Guillemin (80),
- Cantini (150),
- Duclos, Malon (132),
- Gouret (90),
- 6/18 Le bigot (4).

L'Office a lancé des diagnostics techniques sur l'ensemble de ces sites. Il procédera à l'élaboration d'un plan d'action au regard des résultats des diagnostics.

Indicateur PP-3

Engagement :

« Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant. »

Intitulé :

« Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, Par année. »

Finalité :

« Favoriser l'effort de réhabilitation du parc ancien de logement social, nécessaire pour l'entretien du bâti, mais également pour le maintien ou l'amélioration de la qualité de vie des locataires et de l'attractivité du parc. »

Tableau indicateur :

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Nombre total de logements au 31 décembre 2018	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur au 31 décembre 2018	Engagements annuels, en nombre					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	3183	1432	36	0	40	6	300	0

Bilan qualitatif

Les logements réhabilités concernés sont les logements « appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations », c'est-à-dire les opérations de réhabilitation financées :

- par un prêt de la Caisse de dépôt et consignations, (PAM, éco-prêts HLM, prêt amiante) ;
- d'une autre manière (prêts privés, sur fonds propres, etc.), éligibles à des prêts de la CDC, mais pour lesquelles l'organisme n'a pas souhaité faire appel à ce mode de financement.

La réhabilitation peut également faire partie d'une opération de renouvellement urbain.

Il s'agit pour l'Office :

- de réaliser dans un premier temps les réhabilitations thermiques Delaune (36 logements) et Gentilly.
- Suivront l'opération Jaurès et la réhabilitation des tours Lebon Lamartine dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Indicateur PP-4

Engagement :

« Favoriser l'accès à la propriété. »

Intitulé :

« Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans. »

Finalité :

« Favoriser l'accès à la propriété des personnes modeste grâce à la vente de logements aux locataires du parc social. La mise en commercialisation des logements est la première étape vers la vente au locataire. »

Tableau indicateur :

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Logements en commercialisation dans le patrimoine au 31 décembre 2018, parmi le parc total		Engagements en % de logements e commercialisation, en cumulés	
				2019-2021	2019-2024
94 Val de Marne	Villejuif	0	0%	0%	0%

Bilan qualitatif

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2018 (voir en annexe du présent document) s'est positionné contre la vente de logements aux locataires. Il a toutefois accordé la possibilité de lancer une étude sur la faisabilité.

Indicateur PP-5

Indicateur optionnel demandé par le préfet signataire de la CUS.

Engagement :

« Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe. »

Intitulé :

« Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc d'un organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année. »

Finalité :

« Favoriser la mobilité des locataires du parc social locatif, aux fins d'une meilleure adéquation entre les besoins des locataires et leurs logements. »

Tableau indicateur :

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Mutations de locataires du parc social 2016-2018, parmi le total des attributions		2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	107	21%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

e

Ce tableau a été établi en tenant compte de la baisse drastique du taux de rotation observée ces dernières années et sur les cinq premiers mois de 2019. Le nombre annuel d'attributions est estimé désormais à 100.

Bilan qualitatif

Considérant les engagements de relogement ANRU, l'OPH de Villejuif propose de réaliser 12% des attributions en baux signés au titre des mutations à caractère social, comprenant la sous occupation, la sur occupation, les situations de handicap ou l'inadéquation du logement pour raisons de santé, et l'inadéquation du loyer et charges au regard des ressources.

Une attention est portée par l'OPH aux capacités de mutations des ménages au sein du parc social, mais compte tenu des engagements de relogement ANRU et de la forte contribution de l'OPH à ces relogements (à hauteur de la moitié de ses libérations), l'effort sur les mutations s'en trouve nécessairement réduit sur la temporalité de la CUS qui coïncide avec le pic de relogement.

Politique sociale

Indicateur PS-1

Engagement :

« Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés. »

Intitulé :

« Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total d'attributions hors des quartiers prioritaires de la ville, par année. »

Finalité :

« L'objectif de cet engagement est de permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. »

Tableau indicateur :

PS1 : Taux d'attributions
1^{er} quartile OU relogement ANRU hors quartiers prioritaires de la ville

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Objectifs fixés par une CIA	Engagements annuels en pourcentage					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	Non	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

Bilan qualitatif

L'opération de relogement ANRU contribuera à la réalisation d'une partie de cet objectif.

Indicateur PS-2

Engagement :

« Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés. »

Intitulé :

« Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total d'attribution, par année. »

Finalité :

« L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
Cet indicateur traite de la politique sociale du bailleur pour l'attribution aux publics prioritaires, en considérant les obligations réglementaires ayant trait aux attributions des logements. »

Tableau indicateur :

PS2 : Attributions Dalo et prioritaires
logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Zone	Engagements annuels en pourcentage					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
	Contingent OPH	% hors QPV	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Bilan qualitatif

L'OPH de Villejuif, conformément à la législation en vigueur, s'engage à réaliser 25% de ses attributions au profit des personnes reconnues DALO et prioritaires au sens de l'article L411-1 du CCH.

Indicateur PS-3

Engagement :

« Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés. »

Intitulé :

« Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année. »

Finalité :

« L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Il mesure la contribution de l'organisme au logement des personnes reconnues prioritaires par la commission prévue à l'article L. 441-2-3 (prioritaire Dalo). »

Tableau indicateur :

PS-3 : Attributions
Dalo

d'urgence

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Zone	Attributions au titre de l'indicateur PS-3 2016-2018 parmi le total des attributions		Engagements annuels en pourcentage					
					2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	total	98	19 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
		hors QPV	77	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %

Service rendu

Indicateur SR-1

Engagement :

« Assurer la qualité du service rendu aux locataires. »

Intitulé :

« Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année. »

Finalité :

« Favoriser l'accessibilité aux logements à l'ensemble des publics dans le parc social, et faciliter ainsi l'adaptation future des logements aux évolutions des besoins des personnes logées au cours de leur vie. »

Tableau indicateur :

Numéro et nom du Département	Sous-ensemble	Logements accessibles aux PMPR parmi le parc total au 31 décembre 2018		Engagements annuels en pourcentage					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
94 Val de Marne	Villejuif	1263	40 %	40 %	41 %	42 %	43 %	44 %	46 %

Bilan qualitatif

L'Office réalisera 5 douches par an dans les logements occupés accessibles et livrera les logements selon les prévisions, c'est à dire en 2020 l'opération Guiraud (54 logements), et Candon (34) en 2021. En 2022, l'opération 42-58 avenue de Stalingrad. En 2023, Campus Grand parc (70) et 103-105 Stalingrad (27) et 2024 avec C/D (59 logements et non identifié 35).

Indicateur G1

Engagement :

« Assurer la performance de gestion des logements. »

Intitulé :

« Coût de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.4524, L.452-4-1 et L.342-21, par année. »

Tableau indicateur :

Coûts de gestion par logement géré			Engagements annuels					
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1 207,71 €	961,76 €	824,09 €	950 €	1000 €	1200 €	1000 €	1000 €	1000 €

Politique d'accession sociale à la propriété

Politique d'accession sociale à la propriété

L'Office envisage de développer une offre de produits spécifiques en accession sociale à la propriété. Il a lancé une étude de faisabilité et d'opportunité sur le site Paul Vaillant-Couturier.

Tout en affichant sa volonté, l'Office ne renseignera pas les indicateurs PP-ACC-1 sur les opérations en PSLA, PS-ACC-1 sur les accédants sous plafond PLUS, faute de disposer de la complétude des résultats des études de faisabilité et d'opportunité.

Politique pour les logements-foyers

L'OPH de Villejuif ne dispose pas d'un patrimoine en logements-foyers et ne prévoit pas, d'ici à 2023, de développer une telle offre.

Validation de la convention

Durée et évaluation de la convention

En application de l'article L. 445-1 du CCH, la convention d'utilité sociale de l'OPH de Villejuif a une durée de validité de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.

En application de l'article R. 445-2-8 du CCH, le respect des engagements par l'organisme est évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

Signatures de la convention

Pour l'OPH DE VILLEJUIF,

**Mme Corinne SEINGIER
Directrice Générale**

Pour l'ETAT,

**Monsieur Michel CADOT
Préfet de la Région Ile de
France**

**Pour l'EPT 12
GRAND-ORLY SEINE BIEVRE,**

**Monsieur Michel LEPRÊTRE
Président de l'EPT**

Annexes

Délibération du C.A. de l'Office de réengagement de la CUS (14/03/19).....	80
Délibération du C.A. de l'Office d'opposition à la vente (12/12/18)	82
Courrier de l'EPT indiquant sa volonté de signature (14/05/19)	83
Compte-rendu de la réunion du CCL du 13/05/19	84
Invitation des personnes publiques associées à la réunion de présentation et envoi du projet de CUS.....	88
Invitation Ville réunion de présentation.....	90
Courrier du Département ne se déterminant pas comme signataire.....	91
Délibération du C.A. de l'Office d'approbation du projet de CUS (20/06/19).....	93

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 14 mars 2019

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

DELIBERATION N°3

26 MARS 2019

L'an deux mille dix-neuf le quatorze mars à 18 H 30 précises,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat - Villejuif, dûment convoqué, s'est assemblé, au siège de l'Office, sous la présidence de M. Elie YEBOUET.

Présents :

Membres avec voix délibérative M. YEBOUET – Mme CASEL – Mme GRIVOT – M. SEGURA
- M. AFFLATET – M. BOKRETA - Mme DUMONT-MONNET
- M. DURAND-PERDRIEL – Mme CORDILLOT – M.
DEBRAND – M. TAHIRI - Mme GHATOU - M. BUCH- M.
TOUNKARA

Membres avec voix consultative Mme SEINGIER, Directrice Générale - Mme BAILLEUL

Autres participants

Absents excusés : qui ont donné pouvoir

Mme SOURD (pouvoir à M. YEBOUET)
M. DELEU (pouvoir à M. AFFLATET)
Mme CHANTHADOUANGSY (pouvoir à M. BOKRETA)
Mme CHALMANDRIER (pouvoir à M. DEBRAND)

Autres absents

Mme ESCLANGON – M. GARTISER – M. OMNES – Mme
BENAZIZ – M. EL MAAZOUZI
M. le Préfet ou son représentant

Le Conseil d'Administration

Objet : Réengagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale
(CUS)

Office Public de l'Habitat - Villejuif

6 rue Georges Le Bigot 94800 Villejuif • Tél. 01 43 90 16 00 • Fax. 01 46 77 96 25 • www.oph-villejuif.fr

N° SIREN : 279 400 121 RCS CRETEIL

Objet : Réengagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

VU les articles L. 445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ainsi que les articles R. 445-1 et suivants du CCH, relatifs à la Convention d'Utilité Sociale (CUS),

VU le rattachement de l'OPH-Villejuif à Grand-Orly Seine Bièvre, Etablissement public Territorial constituant de la Métropole du Grand Paris au 31 décembre 2017,

Considérant que ce même article 445-1 précise que la collectivité territoriale ou groupement est signataire de droit de la CUS pour l'OPH qui lui est rattaché, Grand-Orly Seine Bièvre pour l'OPH-Villejuif,

VU l'article L. 411-9 du CCH relatif au Plan Stratégique et Patrimonial (PSP),

VU la délibération n°5 du conseil d'administration du 19 octobre 2017 relative à la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH-Villejuif,

CONSIDERANT que les CUS sont des conventions que les organismes doivent conclure avec l'Etat et qui ont pour objectif de définir la politique patrimoniale et d'investissement de l'OPH, sa politique sociale (accueil des personnes les plus fragilisées, accompagnement dans le cadre de la prévention des impayés, ...), sa politique en matière de service rendu aux locataires, ainsi que les engagements souscrits en matière de concertation locative en particulier dans les domaines de la politique sociale et environnementale,

CONSIDERANT que les CUS doivent, pour la partie patrimoniale, être fondées sur des PSP approuvés depuis moins de trois ans (en application de l'article R. 445-2-2 du CCH),

CONSIDERANT qu'une concertation aura lieu avec les représentants des locataires, au sein du conseil de concertation locative sur les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, sur l'état des services rendus et les modalités de la concertation locative,

CONSIDERANT que l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitat prévoit que les départements sont associés à l'élaboration des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire et peuvent en être également signataires, s'ils le souhaitent, au titre du patrimoine relevant de leur territoire,

CONSIDERANT que l'article R. 445-2-4 stipule qu'à compter de la date de transmission de la délibération aux personnes publiques, ces dernières disposent d'un délai de deux mois pour signifier si elles souhaitent être signataires de la CUS,

CONSIDERANT que les organismes doivent avoir envoyé un projet de CUS à l'Etat avant le 1^{er} juillet 2019 en vue d'une signature au plus tard le 31 décembre 2019 avec une application effective des engagements au 1^{er} juillet 2019,

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 14 MARS 2019

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL:

Article 1 : Décide de réengager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif.

Nombre de votes pour : 18

Nombre de votes contre : 0

Nombre d'abstentions : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
Pour le Président
la Directrice Générale



**LE PRÉSIDENT
E. YEBOUET**

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

26 MARS 2019

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2018

DELIBERATION N°8

Objet : Vente des logements HLM à ses occupants

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Vu la loi n°86.1290 du 23/12/1986 (Titre II) instituant le principe de vente des logements HLM,

Vu la loi relative à l'Habitat du 21/07/1994,

Vu la circulaire du 04/08/1994 (NOR : LOGC 9400058C) relative à la vente aux locataires de leur logement HLM,

Vu l'accord entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat du 18 décembre 2007 relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL :

Article unique : Refuse de procéder à la vente des logements HLM du patrimoine de l'Office à ses occupants.

Nombre de votes pour : 12

Nombre de votes contre : 3

Nombre d'abstentions : 3

COUP EXTRAIT CONFORME
Pour le Président
la Directrice Générale



LE PRESIDENT
E. YEBOUET

DC



Orly, le 14 MAI 2019

ETABLISSEMENT
PUBLIC TERRITORIAL
Boulevard Aelle
11 rue Henri Fomien
BP748
94398 Orly aéroport cedex

Madame Corinne SEIGNIER
Directrice Générale
OPH VILLEJUIF
8 Rue Georges Le Bigot
94800 VILLEJUIF

Nos réf. : 2019-04-16 - DTER / DA - D1901000
Affaire suivie par : David AURIBAUT

Objet : Nouvelle convention d'utilité sociale 2019-2024

Madame la Directrice Générale,

Vous m'avez transmis la délibération du Conseil d'administration sur l'engagement de la procédure d'élaboration de la prochaine convention d'Utilité Sociale 2019-2024. Je vous en remercie vivement.

Au regard du partenariat étroit que l'EPT aspire à construire avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire, et tout particulièrement avec les huit OPH, partenaires privilégiés du logement social, je vous confirme mon attachement à suivre les travaux d'élaboration des nouvelles CUS.

Par ailleurs, les OPH étant rattachés à l'EPT à compter du 1^{er} janvier 2018, ce dernier sera signataire de droit des nouvelles CUS.

La programmation de leur signature pour mi-2019 nous conduira à compléter ces nouvelles conventions dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Celle-ci sera probablement installée courant 2019 pour débiter ses travaux.

Monsieur AURIBAUT David, Chef de mission CIL du Pôle Développement de l'Habitat et des Solidarités est notre référent au sein de l'Établissement Public Territorial.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'assurance de ma considération distinguée.



Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Michel Leprêtre
Président

1/1

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONKS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | MRY-SUR-SEINE | JUVY-SUR-ORGE |
L'HAÏ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIELLE-POSTE | RANGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THY-S |
VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VRY-CHATELON | VRY-SUR-SEINE



CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Compte rendu de la réunion du 13/05/2019

Présents :

- **Pour l'Office :** Mme SEINGIER - Mme LEMAY - M. ESSONE - Mme THEVENOT - Mme LELAIDIER
- **Les administrateurs représentant des locataires :**
Mme BENAZIZ - M. EL MAAZOUZI - M. TOUNKARA
- **Les représentants des Amicales :** M. LÉPELTIER - M. VAUNAISE -
Mme BETTI (remplacée par M. MENAGER) - Mme SUYRE - Mme BAKOUR
- **Le prestataire pour l'Office :** M. ARNAULT

Excusés :

- **Pour l'Office :** M. YEBOUET
- **Les administrateurs représentant des locataires :**
M. OMNES

Ordre du jour :

- Concertation locative dans le cadre de l'élaboration de la Convention d'utilité sociale pour la période 2019-2025.

1. Convention d'utilité sociale 2019-2025

Présentation de la Convention d'utilité sociale :

- Rappel du cadre légal et de la procédure d'élaboration
- Architecture de la Cus et du document présenté
- Points saillants du document en matière de diagnostic territorial (démographie et sociologie ; logement ...) et d'autodiagnostic (patrimoine ; qualité de service ; occupation sociale, demandes et attributions ; concertation locative ...) ;
- Eléments de projection stratégique inclus dans le document en matière de politique de qualité du service rendu aux locataires, de gestion sociale et de concertation locative.

Les Interrogations des représentants des locataires portent sur :

- Le retrait de l'introduction par le Président, présente dans le document présenté lors de la réunion du CCL du 14 novembre ;
- L'adhésion au GIE Grand Paris Habitat (GPH) créé par CDC Habitat pour ses filiales et pour d'autres OLS ;
- La non actualisation du PSP ;
- L'absence d'information sur les projets de l'Office dans le cadre de la restructuration du secteur du logement social et, dans le même thème, un calendrier prévisionnel d'information sur la transformation envisagée, la question des personnels fonctionnaires territoriaux si l'Office devait quitter son statut d'OPH, les impacts pour les locataires ;
- Les projets de réhabilitation et celui dans le cadre du NPRU ;
- L'existence ou non de projets de vente de patrimoine ;
- Le manque de locaux collectifs résidentiels (LCR) pour l'activité des amicales



Les réponses apportées :

- L'introduction par le Président inscrite au projet de CUS fin 2017 réagissait à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Ces dispositions sont maintenant connues dans leurs conséquences et mises en place.
- L'adhésion au GIE Grand Paris Habitat (GPH) vise à fournir à l'Office des prestations en maîtrise d'ouvrage en complément de son intervention. Ainsi pour 2019, l'Office sollicite le GIE pour réaliser un diagnostic technique des patrimoines sur la base du contrat d'objectif présenté au conseil d'administration du 14 mars dernier. Les visites sur site ont été réalisées non par CDC Habitat mais par ce GIE dans le cadre de cette mission.
- Concernant l'actualisation du PSP, elle n'est pas légalement obligatoire puisque le document a été adopté par délibération du conseil d'administration en octobre 2017 et date de moins de 3 ans. L'Office souhaite par ailleurs réaliser les diagnostics des patrimoines préalablement à une prochaine actualisation. Il attend aussi l'avis du Comité National d'Engagement de l'ANRU sur le NPRU Lebon-Lamartine.
- Concernant la réponse aux contraintes de la loi Elan, le statu-quo n'est pas possible. Lors Conseil d'administration du 14 mars 2019, une communication du Président a été faite aux administrateurs sur le regroupement des organismes de logement social dans le cadre de la loi ELAN. L'Office réfléchit effectivement et a envisagé différentes pistes dont effectivement un rapprochement avec un partenaire au sens de la loi Elan. Ce rapprochement pourrait s'articuler autour d'une SEM, structure publique qui permettrait le maintien d'une maîtrise publique par les collectivités locales pour garantir la proximité de la qualité de service aux locataires.

Les objectifs poursuivis consistent, notamment à :

- Améliorer le cadre de vie et maintenir un service public de proximité pour les locataires ;
- Maintenir les emplois pour les salariés de l'Office ;
- Renforcer les moyens financiers pour poursuivre le développement de l'activité de l'Office en maîtrise d'ouvrage (construction neuve et réhabilitation) et, la possibilité de développer de nouveaux métiers connexes).

En matière d'information, il est rappelé les réunions en cours du Président de l'Office dans les Groupes immobiliers. L'Office répondra à ses obligations de dialogue social et de concertation locative lorsqu'un projet plus concret pourra être présenté.

Il n'y aura pas de conséquences négatives pour les logements et les locataires sont tous protégés par la convention APL, les logements de l'Office sont conventionnés avec l'Etat.

- En matière de vente de patrimoine, il est rappelé la délibération du Conseil d'administration de décembre 2018 s'y opposant mais aussi la perspective d'une étude de faisabilité à réaliser. S'agissant de l'accession sociale à la propriété, une étude de faisabilité vient d'être confiée à Grand Paris Habitat sur un programme de 45 logements neufs. Cette étude sera présentée au Conseil d'administration lorsqu'elle aura été réalisée.
- Concernant les lieux de réunions, la direction de l'Office indique que peu de salles permettent des réunions des locataires. Par contre, la Maison des associations, qui gère les espaces existants, peut être sollicitée par les associations de locataires.

Demandes à l'issue de la réunion

La CNL et la CLCV demandent à être informées des évolutions de la CUS qui pourraient résulter de la phase de négociation avec l'Etat entre l'envoi du projet fin juin et sa signature d'ici la fin de l'année.

Elles demandent aussi à être informées des projets de transformation de l'Office en réponse aux contraintes posées par la loi Elan.

Corinne SEINGIER
Directrice Générale



Suzanne BENAIZ
Représentante des locataires CNL



Mamadou TOUNKARA
Représentant des locataires CLCV





ASL/CS

Direction Générale

Affaire suivie par Anne-Sophie LELAIDIER

☎ : 01.43.90.16.03

Villejuif, le 29 avril 2019

**CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL DE
MARNE**

Monsieur le Président

Hôtel du Département

94054 CRETEIL CEDEX

Lettre recommandée AR n°1A 160 754 8596 3

Objet: Réunion projet de CUS 2019-2025

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2025, j'ai le plaisir de vous convier à une réunion de présentation du projet de CUS le :

Mardi 4 juin 2019 à 16h00

Dans les locaux de l'Office – 6 rue Georges Le Bigot 94800 VILLEJUIF

Vous trouverez le projet de CUS en pièce-jointe du présent courrier.

Veillez croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Corinne SEINGIER
Directrice Générale

Office Public de l'Habitat - Villejuif

6 rue Georges Le Bigot 94800 Villejuif • Tél 01 43 90 16 00 • Fax 01 46 77 96 25 • www.oph-villejuif.fr

N° SIREN : 279 400 121 RCS CRETEIL



ASL/CS
Direction Générale
Affaire suivie par Anne-Sophie LELAIDIER
☎ : 01.43.90.16.03

Villejuif, le 29 avril 2019

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Monsieur le Président
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Lettre recommandée AR n°1A 160 754 8594 9

Objet: Réunion projet de CUS 2019-2025

Monsieur le Président

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2025, j'ai le plaisir de vous convier à une réunion de présentation du projet de CUS le :

Mardi 4 juin 2019 à 16h00

Dans les locaux de l'Office – 6 rue Georges Le Bigot 94800 VILLEJUIF

Vous trouverez le projet de CUS en pièce-jointe du présent courrier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Corinne SEINGIER
Directrice Générale

Office Public de l'Habitat - Villejuif
6 rue Georges Le Bigot 94800 Villejuif • Tél. 01 43 90 16 00 • Fax 01 46 77 96 25 • www.oph-villejuif.fr
N° SIREN . 279 400 121 RCS CRETEIL



ASL/CS
Direction Générale
Affaire suivie par Anne-Sophie LELAIDIER
☎ : 01.43.90.16.03

Villejuif, le 29 avril 2019

HOTEL DE VILLE
Monsieur Franck LE BOHELLEC
Maire de Villejuif
Esplanade Pierre-Yves Cosnier
94800 VILLEJUIF

Lettre recommandée AR n°1A 160 754 8595 6

Objet: Réunion projet de CUS 2019-2025

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2025, j'ai le plaisir de vous convier à une réunion de présentation du projet de CUS le :

Mardi 4 Juin 2019 à 16h00

Dans les locaux de l'Office – 6 rue Georges Le Bigot 94800 VILLEJUIF

Vous trouverez le projet de CUS en pièce-jointe du présent courrier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Corinne SEINGIER
Directrice Générale

Office Public de l'Habitat - Villejuif
6 rue Georges Le Bigot 94800 Villejuif • Tél. 01 43 90 16 00 • Fax. 01 46 77 96 25 • www.oph-villejuif.fr
N° SIREN : 279 400 121 RCS CRETEIL

05 JUL. 2019

N° ...562.....

Direction de l'Habitat
Service Aides à l'Habitat Social
Affaire suivie par
Marie MOUDEKE
courriel : marie.moudeke@valdemarne.fr
tél. 01 49 56 53 31
fax 01 49 56 53 39
réf. Elise 19-016064 A

OPH-VILLEJUIF
Madame SEINGIER
Directrice générale
6 rue Georges Le Bigot
94800 Villejuif

Créteil, le 02 JUL. 2019

OBJET : Elaboration de la Convention d'Utilité Sociale 2 de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif- 2019/2025

Madame la Directrice générale,

Je vous remercie d'associer le Département du Val-de-Marne à l'élaboration de votre convention d'utilité sociale ce qui permet pour notre collectivité d'avoir une vision large de votre politique patrimoniale et sociale et de vos projets de développement.

Avec près de 90 000 demandeurs, le logement est une priorité pour le Département qui soutient l'accès au logement pour tous et l'amélioration de la qualité de l'habitat. Le département mène, dans un contexte de menace du modèle généraliste du logement social, depuis 1983, une action volontariste pour répondre aux besoins de nos concitoyens.

Cet engagement ambitieux a été renouvelé fin 2017 par une nouvelle politique de l'habitat départementale plus ajustée, aux besoins des habitants, des territoires et des bailleurs sociaux afin de, notamment, favoriser une répartition territoriale équitable du logement social, et de contribuer à réduire les charges des locataires et les émissions de gaz à effet de serre des logements.

Parmi les évolutions notables de cette politique de l'habitat, notre collectivité a mis l'accent sur une forte majoration de l'aide financière pour les logements dont les loyers sont les plus bas et l'introduction de primes à la performance énergétique et au développement durable.

La Loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018, risque d'aggraver encore la situation du logement social.

A ce titre, et bien que l'Etat contraigne par la loi ELAN les organismes à vendre une partie de leur parc locatif social, le Conseil départemental considère que toute vente de logements locatifs sociaux aurait pour conséquence d'accroître encore la précarité et la crise aiguë du logement sur le territoire val de marnais.

Pour tout courriel :
Monsieur le Président du Conseil départemental du Val de Marne
Hôtel du Département
Direction de l'Habitat - Service Aides à l'Habitat Social
94054 - Créteil Cedex





Dans ces conditions, bien qu'étant « personne publique associée » à l'élaboration de votre CUS, le Département n'en sera pas signataire.

Je vous prie de croire, Madame la Directrice générale, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
la Vice-Présidente

Nathalie DINNER

3994

valdemarne.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 20 juin 2019

PREFECTURE DU VAL DE MAINE

DELIBERATION N°3

27 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf le vingt juin à 18 H 30 précises,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat - Villejuif, dûment convoqué, s'est assemblé, au siège de l'Office, sous la présidence de M. Elie YEBOUET.

Présents :

Membres avec voix délibérative M. YEBOUET – Mme CASEL – Mme GRIVOT – M. BOKRETA
- Mme DUMONT-MONNET – M. DELEU – M. DURAND-
PERDRIEL - Mme CORDILLOT- M. TAHIRI – Mme
CHALMANDRIER - Mme GHIATOU – M. BUCH –
M. GARTISER – M. OMNES – Mme BENAZIZ –
M. EL MAAZOUZI

Membres avec voix consultative Mme SEINGIER, Directrice Générale - Mme BENOIST

Autres participants

Absents excusés : qui ont donné pouvoir

M. SEGURA (pouvoir à M. YEBOUET)
M. AFFLATET (pouvoir à M. BOKRETA)
Mme SOURD (pouvoir à M. DURAND-PERDRIEL)
Mme CHANTHADOUANGSY (pouvoir à M. DELEU)
Mme ESCLANGON (pouvoir à Mme GRIVOT)
M. TOUNKARA (pouvoir à Mme GHIATOU)

Autres absents

M. DEBRAND – M. le Préfet ou son représentant

Le Conseil d'Administration

Objet : Projet de Convention d'Utilité Sociale 2019-2025

Office Public de l'Habitat - Villejuif

6 rue Georges Le Bigot 94800 Villejuif • Tél. 01 43 90 16 00 • Fax 01 46 77 96 25 • www.oph-villejuif.fr
N° SIREN : 279 400 121 RCS CRETEIL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2019

DELIBERATION N°3

PREFECTURE DU VAL DE-MARNE

Objet : Projet de Convention d'Utilité Sociale 2019-2025

27 JUIN 2019

Vu les articles L. 445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ainsi que les articles R. 445-1 et suivants du CCH, relatifs à la Convention d'Utilité Sociale (CUS),

Vu l'article L. 411-9 du CCH relatif au Plan Stratégique et Patrimonial (PSP),

Vu l'actualisation en cours du Plan Stratégique de Patrimoine,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 411-9 du CCH « Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Considérant que les CUS sont des conventions que les organismes doivent conclure avec l'Etat et qui ont pour objectif de définir la politique patrimoniale et d'investissement de l'OPH, sa politique sociale (accueil des personnes les plus fragilisées, accompagnement dans le cadre de la prévention des impayés, ...), sa politique en matière de service rendu aux locataires, ainsi que les engagements souscrits en matière de concertation locative,

Considérant que les CUS doivent, pour la partie patrimoniale, être fondées sur des PSP approuvés depuis moins de trois ans (en application de l'article R. 445-2-2 du CCH),

Considérant la concertation avec les représentants des locataires et associations de locataires sur les engagements en matière de gestion sociale intégrés à la CUS ainsi que sur l'état du service rendu et les modalités de la concertation locative,

Considérant l'association des personnes publiques,

Considérant que les organismes doivent avoir envoyé un projet de CUS à l'Etat avant le 1^{er} juillet 2019 en vue d'une signature au plus tard le 31 décembre 2019,

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2019

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL:

Article 1 : Approuve le projet de Convention d'Utilité Sociale de l'OPH-Villejuif pour la période 2019-2025.

Article 2 : Autorise la Directrice Générale à signer la Convention d'Utilité Sociale.

Nombre de votes pour : 16

Nombre de votes contre : 4

Nombre d'abstentions : 2

POUR EXTRAIT CONFORME
Pour le Président
la Directrice Générale



LE PRÉSIDENT
E. YEBOUET

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

19 DEC. 2019

