

MAIRIE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

CONSEIL ECONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL LOCAL

Rapporteur Général : Guy Sorman

RAPPORT

Assemblée Générale  
Mardi 29 septembre 2015

*L'offre de logements aux publics ayant des attentes spécifiques*

Avis présenté par : François Chartier, Françoise Chêne, Géraud de Fontanges, Roland Duclous, Martine Even, Sebastian Ignaciuk, Arno Kaminski, Pascale Lautecaze, Jacques Miara, Michel Michalek, Luc Monnet, Jean-François Petitjean, Céline Raguet Gourévitch.

Excusés : Arno Kaminski, Michel Michalek

Coordination générale des travaux : Laurianne Rossi

**Rappel de la saisine du Maire :**

Alors que Boulogne-Billancourt est une ville déjà dense, le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile de France) impose, dans les prochaines années, une augmentation de 15% de logements et de population.

Les différentes autorités intervenant dans les processus de construction - Commune, Communauté d'agglomération, établissement public foncier, Région et État - devront imaginer les futurs équilibres de ce développement urbain contraint.

Au-delà de l'offre classique de logement pour les familles, il demeure des publics pour lesquels des offres spécifiques doivent être structurées. La Ville a déjà poussé la réalisation de programmes de résidences étudiantes ou de logement locatifs intermédiaires.

Afin de préserver une mixité générationnelle et sociale, d'autres publics doivent sans doute bénéficier d'une attention particulière de la collectivité : jeunes couples, logements de cohabitation pour personnes dépendantes, familles nombreuses, jeunes actifs...

Il est demandé au CESEL, en partant du bilan Boulonnais existant, de recenser des expériences particulièrement remarquables dans le domaine de la diversification de l'habitat. Le CESEL pourrait aussi décrire les caractéristiques de programmes de logements adaptés à ces publics.

\* \* \*

## SOMMAIRE

- ♦ Liste des recommandations du groupe de travail
- ♦ Avant-propos
- ♦ Remarque préalable du groupe de travail

### **1. LE PARC RESIDENTIEL ET LA TYPOLOGIE DES MENAGES BOULONNAIS**

- 1.1 - Données globales
- 1.2 - Profil des ménages et des actifs boulonnais
- 1.3 - Le parc social boulonnais

### **2. VERS QUELS PUBLICS ORIENTER CETTE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT ?**

- 2.1 - Parmi les publics dits "spécifiques"
- 2.2 - Au-delà des publics dits "spécifiques"

### **3. QUELLES SOLUTIONS ET QUELLES ALTERNATIVES À LA CONSTRUCTION NEUVE ?**

- 3.1 - Dégager de nouvelles réserves foncières
- 3.2 - Trouver de nouveaux modes de gouvernance
- 3.3 - Proposer de nouveaux outils d'information et de communication

- ♦ ANNEXES

## LISTE DES RECOMMANDATIONS DU GROUPE DE TRAVAIL

- 1) Effectuer un **état des lieux du foncier disponible sur les toits des bâtiments publics et privés de la ville** et vérifier la **hauteur constructible disponible**. Réaliser un audit des toits exploitables et identifier l'ensemble des bâtiments publics et copropriétés privées susceptibles de faire l'objet d'une **surélévation ou de formules d'habitat innovant**.
- 2) Inciter à la **transformation de l'immobilier de bureaux vacants** en immobilier résidentiel (lorsque le coût technique de la transformation est maîtrisable) et contraindre les nouveaux bureaux à la **réversibilité des usages** (bureaux-logements modulables).
- 3) Recenser toutes les **réserves foncières disponibles au sol** sur le périmètre de la ville.
- 4) Recenser les bâtiments et terrains publics pouvant faire l'objet d'une **préemption** ou d'une **revente**.
- 5) **Renforcer l'offre de logement à destination :**
  - des étudiants
  - des jeunes actifs travaillant à Boulogne-Billancourt
  - des familles monoparentales (notamment les femmes seules avec enfants)
  - des personnes en situation de détresse et d'urgence, notamment les femmes victimes de violences conjugales
  - des actifs travaillant dans le secteur des services à la personne (infirmières, garde d'enfants, employées de crèches, aides à domicile...) et du commerce de proximité
  - des familles nombreuses (3 enfants et plus, familles recomposées)
  - des artistes.

Le groupe préconise le **maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de mobilité réduite** par le biais d'aides à l'adaptation des logements existants, et non la construction de nouveaux logements en direction de ces publics.

Au même titre, il recommande la production de logements favorisant l'autonomie des **personnes adultes victimes d'un handicap mental**.

- 6) Instaurer un **dialogue régulier** entre **GPSO et Action Logement** (ex-1% Logement) d'une part, et entre **GPSO et le CROUS de Paris et de Versailles** d'autre part, afin de rapprocher et coordonner l'offre et la demande de logements.
- 7) Recenser et accompagner la **réaffectation des pieds d'immeubles et locaux en rez-de-chaussée vacants** en logements ou logements-ateliers d'artistes.
- 8) Poursuivre les **conventions avec l'Établissement public foncier (EPF)** autour d'autres opérations de démolition-construction proposant du logement mixte.
- 9) Créer une plateforme d'information et de conseil aux particuliers, aux bailleurs et aux copropriétés.
- 10) Promouvoir et accompagner la **colocation intergénérationnelle**.

## Avant-propos

### ● Éléments de contexte de la saisine du Maire

A l'appui de cette saisine, le groupe de travail s'est tout d'abord penché plus en détails sur les prescriptions du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) afin de définir précisément la problématique.

Le SDRIF, élaboré par la préfecture d'Ile-de-France et applicable depuis 2014, assigne un objectif de +70 000 logements par an en Ile-de-France, dont 11 600 dans les Hauts-de-Seine et 2000 logements sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) jusqu'en 2030.

Cet objectif de densification, issu de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, est repris au niveau du territoire intercommunal dans le contrat de développement territorial et dans le Programme Local de l'Habitat adoptés à l'automne 2013.

**Ce sont ainsi plus de 500 logements neufs et 150 logements réhabilités qui devront être livrés chaque année à Boulogne-Billancourt, jusqu'en 2030, soit 8500 nouveaux logements de 2013 à 2030.** Il est à noter que les livraisons à venir sur la ZAC Seguin (750 logements) ne suffisent pas à couvrir les objectifs.

A titre de comparaison, sur la période 2000-2009, 1135 logements (sociaux et privés) ont été livrés, en moyenne, sur le périmètre de GPSO.

**La production de ces 2000 logements est ventilée par GPSO comme suit :**

- **55% de logements libres** (promoteurs) pour lesquels seul le PLU peut imposer des choix d'usage ou de public cible.
- **25% de logement social**
- **20% de logement intermédiaire** : appellation générique regroupant :
  - o l'accession maîtrisée : vente du patrimoine de la ville à un prix du m<sup>2</sup> plafonné et régulé par la commune, obéissant à un cahier des charges et à des critères de vente obligatoires (familles, ressources, ancienneté sur la ville...)
  - o l'accession aidée (prêt social location-accession (PSLA))
  - o le PLI : logement intermédiaire du secteur social

### ● Travaux et méthodologie du groupe de travail

Dans ce contexte, le groupe de travail a travaillé sur les problématiques suivantes :

- Comment répondre à ces injonctions dans le contexte urbain dense propre à la ville de Boulogne-Billancourt ? Comment loger 17 000 habitants supplémentaires ?
- Vers quels publics doit se tourner cette nouvelle offre de logements ? Existe-t-il des publics dits "spécifiques" sur lesquels la ville doit insister ?
- Existe-t-il des solutions alternatives à la construction neuve ? Lesquelles ?

Le groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises (9 réunions<sup>1</sup>) et a procédé à deux auditions :

- M. Léon SEBBAG, Maire adjoint délégué au Logement et au Quartier Parchamp- Albert-Kahn et Mme Fabienne VICARINI, Directeur du Logement de la ville de Boulogne-Billancourt.
- M. Pierre PIHOUE, Directeur de l'habitat de GPSO.

Le groupe de travail a engagé ses travaux en s'informant sur :

- la **typologie socioprofessionnelle** des ménages et des actifs bouloonnais
- l'**offre** de logements, sociale et privée, existante.

Il s'est ensuite interrogé sur les **publics dits "spécifiques"** : **vers quels publics faut-il orienter cette nouvelle offre de logements** ? Certains seraient-ils oubliés, ou au contraire surreprésentés, au sein du parc résidentiel bouloonnais ? Quelles populations doit-on et/ou souhaite-t-on accueillir (situation sociale, âge, dépendance, catégorie socio-professionnelle, taille de la famille, locataires/propriétaires...)?

**Et comment accueillir ces nouveaux habitants compte tenu de la rareté du foncier disponible à Boulogne-Billancourt ?**

Quelles sont les options de la municipalité et de la communauté d'agglomération GPSO : la surélévation d'immeubles, la préemption, la transformation de l'immobilier de bureau en logement résidentiel, la vente de logements sociaux, les nouveaux usages et nouvelles formes d'habitat partagé (habitat coopératif, logements containers, colocations...)?

---

<sup>1</sup> Les 2 mars, 10 mars, 25 mars, 8 avril, 22 avril, 27 mai, 8 juin, 24 juin et 9 septembre 2015.

A l'appui des nombreuses informations recueillies, des orientations évoquées lors des auditions et des échanges internes au groupe de travail, des propositions concrètes sont ci-après formulées sur ces différents points, s'inspirant notamment d'initiatives prises par d'autres collectivités.

### Remarque préalable du groupe de travail

Comme indiqué ci-dessus, les injonctions du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) obligent à la création de 2000 logements par an au sein de GPSO jusqu'en 2030, dont plus de 500 logements à Boulogne-Billancourt, les livraisons à venir sur la ZAC (750 logements) ne suffisant pas à couvrir les objectifs.

Sans contester les choix du SDRIF, le groupe tient toutefois à souligner le caractère particulièrement ambitieux de ces objectifs pour une ville telle que Boulogne-Billancourt, déjà très dense (18 952 habitants/km<sup>2</sup>) et disposant d'un foncier disponible de plus en plus rare.

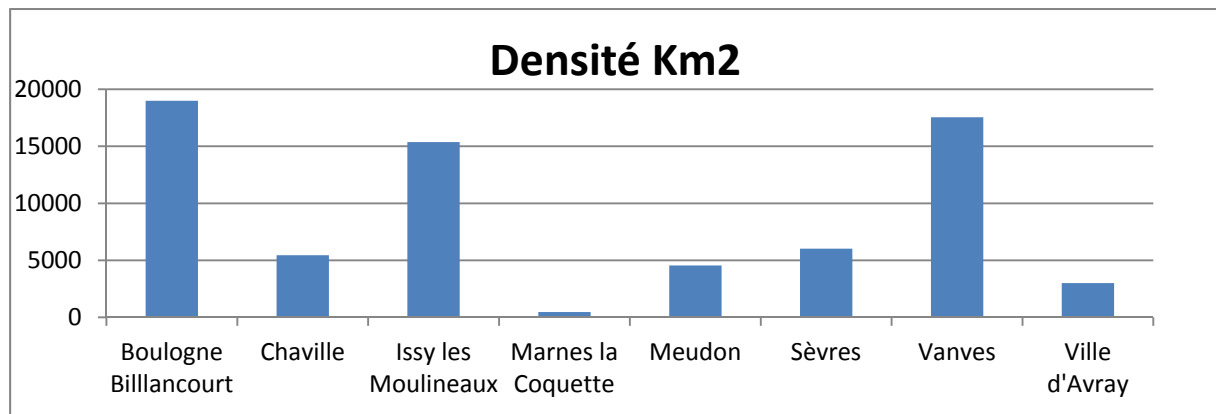


Rappelons que Boulogne-Billancourt se situe au 9<sup>ème</sup> rang des villes les plus denses France (*Villes de France, 2012, classement établi sur les villes de plus de 20 000 habitants*), affichant une densité équivalente à celle de Monaco (18292 hab./km<sup>2</sup>) et légèrement inférieure à celle de Paris (21 428 hab./km<sup>2</sup>).

Cette densité est nettement supérieure aux autres communes de GPSO (Vanves et Issy-les-Moulineaux mises à part) : Chaville (5449 hab/km<sup>2</sup>), Issy-les-Moulineaux (15 370 hab/km<sup>2</sup>), Marnes-la-Coquette (470 hab/km<sup>2</sup>), Meudon (4556 hab/km<sup>2</sup>), Sèvres (6029 hab/km<sup>2</sup>), Vanves (17 543 hab/km<sup>2</sup>), Ville d'Avray (3005 hab/km<sup>2</sup>).

Or, s'il n'existe pas à ce jour de seuil, règlementaire ou sociologique, de densité maximale, un accroissement de la population de telle ampleur sur les 15 prochaines années interroge en profondeur **la capacité de la ville à accueillir ces nouveaux habitants**, tant du point de vue de **l'offre de foncier et de logements disponible** que de la **saturation de ses équipements publics** (offre scolaire, sportive...) **et de ses infrastructures** (réseaux de transport, parc de stationnement...).

Certes, cette interrogation dépasse le cadre de la saisine mais le groupe de travail tenait toutefois à répreciser ces éléments démographiques essentiels.



## 1. LE PARC RESIDENTIEL ET LA TYPOLOGIE DES MENAGES BOULONNAIS

### 1.1 - Données globales

> La ville de Boulogne-Billancourt compte **117 282 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (*données INSEE*) et **66 375 logements** dont 86% de résidences principales, 7% de logements vacants, 6% de résidences secondaires et 1% de meublés (*FILOCOM 2013*).

> **42% des boulonnais sont propriétaires** (la moyenne française se situant à hauteur de 58%), 37% sont locataires du parc privé, 12% sont locataires de logements sociaux, 5% de location meublée ou chambre d'hôtel, et 4% sont logés gratuitement.

> Le prix moyen (2015) de l'accession à la propriété se situe à **7100€ par m<sup>2</sup>**, le prix moyen locatif s'élevant à **20,80 euros par m<sup>2</sup>**.

> L'habitat boulonnais est quasi exclusivement **collectif (98%)** et composé majoritairement de **petits logements (47% de studios et de T2)**.

Communes GPSO	Boulogne Bill.	Chaville	Issy les Moulx	Marnes la Coquette	Meudon	Sèvres	Vanves	Ville d'Avray
Nb Habitants	117282	19343	65322	1634	45107	23572	27367	11027
Densité Km2	18952	5449	15370	470	4556	6029	17543	3004
Moyenne GPSO	8925							
Nb de logements	66 375	9092	33031	632	21112	10453	14281	5283
Part dans GPSO	40,8%	5,8%	21,1%	0,4%	13,5%	6,7%	9,1%	3,4%
% logements sociaux	14	23	23,89	6,69	26,67	23,57	23,46	10,63
Moyenne GPSO	16,6							
Prix au m2 (Appt)	6800	4500	6200	4900	4700	4800	5400	4900
Moyenne GPSO	5275							
% population < 4 ans	39	33	39	22	32	31	35	34
Moyenne GPSO	33							

### 1.2 - Profil des ménages et des actifs boulonnais

(Source : Recensement général de la population, 2011)

> La ville compte **56 802 ménages** comprenant **en moyenne 2 habitants par logement principal**, soit un peu plus qu'à Paris (1,9) et un peu moins qu'en France (2,3), et répartis comme suit selon la taille de la résidence principale :

- 1 pièce : 18%
- 2 pièces : 29%
- 3 pièces : 27%
- 4 pièces : 15%
- 5 pièces : 7%
- 6 pièces et plus : 4%

> Environ **1400 ménages sont logés dans des logements trop étroits** (3 personnes ou plus dans 1 pièce, 4 personnes ou plus dans un 2 pièces, 5 personnes ou plus dans un 3 pièces, 6 personnes ou plus dans un 4 pièces). Toutefois, ce constat ne vaut pas dans le parc social qui semble afficher une relative sous-occupation, 14% de logements sociaux hébergeant 12% de la population boulonnaise.

> **Répartition des ménages selon l'âge du référent du ménage :**

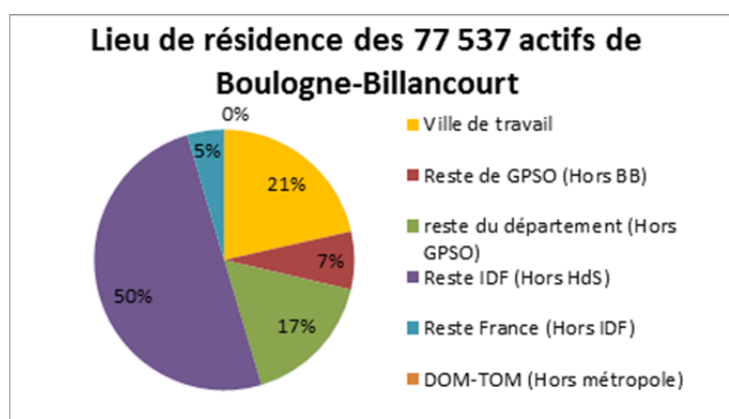
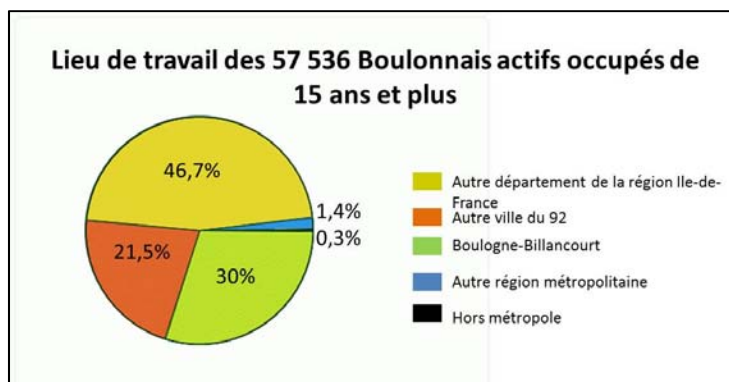
- < 24 ans : 6%
- 25-39 ans : 30%
- 40-54 ans : 26%
- 55-64 ans : 15%
- 65-79 ans : 15%
- > 80 ans : 9%

Notons que la hausse du nombre de ménages boulonnais depuis 2006 se situe dans les tranches d'âge 40-54 ans et >80 ans, tandis que la tranche 25-39 ans affiche une diminution constante sur les dernières années.



> **Boulogne-Billancourt compte 57 536 actifs, dont 30% (18 097) travaillent dans la ville**, chiffre supérieur à l'ensemble de GPSO, où parmi les 150 466 actifs occupés de 15 ans et plus demeurant sur le territoire intercommunal (hors Marnes-la-Coquette) :

- 22,9% travaillent dans leur commune de résidence ;
- 27,3% dans le département des Hauts-de-Seine ;
- 48,2% dans un autre département de la région Ile de France ;
- 1,4% dans une autre région métropolitaine ;
- 0,2% hors France métropolitaine.



### 1.3 - Le parc social boulonnais



> La ville comptait, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, **8 159 logements locatifs sociaux**, soit un taux de logements sociaux (SRU) de **14,06%** (source : Ville de Boulogne-Billancourt et GPSO).

Meudon est aujourd'hui la seule des huit villes de GPSO à atteindre le seuil SRU de 25%. Il est toutefois difficile de comparer les 8 villes entre elles : si un point de SRU à Boulogne représente 580 logements, il ne représente que 6 logements à Marnes-la-Coquette.

> La ville compte **8 454 demandeurs en attente de logements sociaux (dont 6580 enregistrés auprès de la mairie)**, parmi lesquels 53% de personnes seules et de couples sans enfant à charge (respectivement 42% et 12%). 5% des dossiers concernent une personne en situation

de handicap.

> Il convient de souligner que le **taux de rotation** au sein du parc social 2014 reste **très faible** (2% dans le contingent Ville, 4% dans le contingent Préfecture). Le **taux de refus** est quant à lui **élevé** (30% en 2014) pour des motifs divers : logement trop petit, mal agencé, mal situé ou trop cher.

## 2. VERS QUELS PUBLICS ORIENTER CETTE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT ?

### 2.1 - Parmi les publics dits "spécifiques"

Les politiques de GPSO à destination des publics dits "spécifiques" concernent prioritairement le logement des étudiants et des jeunes travailleurs<sup>2</sup>. Avec 37% de la population âgée de moins de 30 ans, une offre d'établissements supérieurs accueillant environ 7 000 étudiants et un pôle d'emploi particulièrement attractif pour les jeunes en début de parcours professionnel, **les besoins en logements des étudiants et jeunes actifs sont tout particulièrement importants.**



**Pour ce qui concerne les seniors et les personnes en situation de mobilité réduite, l'accent est mis sur le maintien à domicile par le biais d'aides à l'adaptation des logements existants (aide financière de GPSO, en complément des aides du département et de l'ANAH, dans le cadre du PACT, instaurée en 2009 et pouvant aller jusqu'à 3000€). Ce dispositif est complété, pour ce qui concerne les constructions neuves, par les obligations réglementaires d'accessibilité.**

**Le groupe de travail partage ces orientations et préconise un renforcement de l'offre de logement à destination des :**

- **Etudiants et jeunes travailleurs, et plus largement des jeunes actifs**, qui peinent à se loger sur la ville, tant dans le parc social (rareté des logements disponibles et problème de gouvernance du CROUS) que privé (loyers et garanties exigés trop élevés).
- **Familles monoparentales** (notamment les femmes seules avec enfants), dont le nombre a augmenté de 15% entre 1999 et 2007 sur la ville.
- **Personnes en situation de détresse et d'urgence**, notamment les femmes victimes de violences conjugales. La ville compte aujourd'hui 110 hébergement d'urgence tandis que 362 cas de violences faites aux femmes ont été signalés en 2010 (*Rapport du CESEL « Les violences faites aux femmes », 2012*).

### 2.2 Au-delà des publics dits "spécifiques"

Au-delà des publics dits "spécifiques" évoqués ci-dessus et théoriquement prioritaires au sein du parc social, **le groupe de travail a identifié d'autres catégories socioprofessionnelles pour lesquelles il préconise de renforcer l'offre de logement sociale et privée :**

● **Les actifs travaillant à Boulogne-Billancourt dans le secteur des services à la personne et du commerce de proximité** (infirmières de l'hôpital A. Paré, gardes d'enfants, personnel de crèches, aides à domicile, employés de commerce...). Ces personnes, qui observent des horaires très contraignants et perçoivent des petits salaires, ne peuvent actuellement pas se loger à Boulogne-Billancourt compte tenu du coût du logement.



● **Les jeunes actifs travaillant à Boulogne-Billancourt mais vivant à l'extérieur de la ville.** Les loger sur la ville permettrait une meilleure intégration et réduirait considérablement une partie des déplacements domicile-travail.

● **Les familles nombreuses (comprenant 3 enfants et plus) et recomposées :** si la ville est de plus en plus attractive pour les ménages de moins de 35 ans, les statistiques montrant que la tranche d'âge suivante (35-45 ans) se trouve poussée en périphérie lorsque la famille s'accroît (3 enfants et plus) ou se trouve recomposée, faute de grands logements à des prix abordables.

● **Les artistes :** renforcer l'offre d'ateliers-logements, notamment par les investisseurs privés, permettrait d'attirer cette catégorie professionnelle qui contribue de façon positive au paysage socio-professionnel de la ville. Boulogne-Billancourt a accueilli dans le passé nombreux ateliers d'artistes (entre autres ceux de Marc Chagall, Paul Landowski, Jacques Lipchitz...) et la promotion de l'art est très présente dans l'action de notre municipalité.



<sup>2</sup> Jeunes de 16 à 25 ans exerçant une activité professionnelle ou suivant une formation professionnelle.

### 3. QUELLES SOLUTIONS ET QUELLES ALTERNATIVES À LA CONSTRUCTION NEUVE ?

Se projeter sur une hausse de 15% de la densité à l'horizon 2030 implique nécessairement de se pencher sur les solutions existantes ou imaginables en matière de production de logement, dans le parc social comme dans le parc privé.

La rareté du foncier disponible nous oblige en effet, comme d'autres villes très denses, Paris en tête, à repenser les formes de l'habitat traditionnel et à optimiser l'espace disponible dans la ville.

#### 3.1 – Dégager de nouvelles réserves foncières

➤ Recenser toutes les réserves foncières disponibles au sol sur le périmètre de la ville.



La ville dispose encore de surfaces au sol disponibles (terrains nus, parkings...) dont l'emprise pourrait être utilisée à la faveur de logements sociaux ou privés.

*Exemple :* Les terrains Thiers-Vaillant abritant le matériel des services de l'équipement du département pourraient être délocalisés sur une autre commune et être ainsi réaffectés en logements.

➤ Recenser l'ensemble des bâtiments et terrains publics inutilisés pouvant faire l'objet d'une préemption ou d'une revente.

*Exemple :* Le bâtiment de l'ancienne gendarmerie situé 80 rue de Sèvres, d'une surface de 2 275 m<sup>2</sup>, qui comportait des bureaux, 28 appartements, 31 caves et 34 places de stationnement.

➤ Effectuer un état des lieux du foncier disponible sur les toits des bâtiments publics et privés de la ville et vérifier la hauteur constructible disponible, quitte à modifier le PLU au regard des contraintes techniques propres à chaque bâtiment. Sur cette base, le groupe de travail préconise la réalisation d'un audit des toits exploitables afin d'identifier l'ensemble des bâtiments publics et copropriétés privées susceptibles de faire l'objet d'une surélévation ou de formules d'habitat innovant, léger et modulable de type logements en bois ou containers déjà expérimentés dans de nombreuses villes françaises et



européennes.

Sur ce sujet, une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR, fév. 2015) indique que plus de 11 500 immeubles parisiens pourraient être surélevés, soit 8% des 140 000 immeubles d'habitation intra-muros. Bâtir un à cinq étages supplémentaires sur les toits de certains édifices permettrait de créer jusqu'à 40 000 logements de 50 à 75 m<sup>2</sup>. Les bailleurs sociaux parisiens se sont par ailleurs engagés à financer et à livrer près de 300 logements sur les toits des immeubles de Paris entre 2015 et 2018.



#### Exemples :

- La démolition-reconstruction de l'atelier de maintenance de la RATP, situé rue de Silly, aurait pu accueillir sur sa toiture de 7800m<sup>2</sup> plus de 150 logements.
- Les toits des hangars des terrains Thiers-Vaillant également.
- L'installation de logements légers et modulaires, de type containers ou maisons en bois, pourrait être étudiée sur les toits de l'hôpital Ambroise Paré, des écoles et des collèges de la ville.

➤ Inciter à la transformation de l'immobilier de bureaux vacants en immobilier résidentiel (lorsque le coût technique de la transformation est maîtrisable) et contraindre les nouveaux bureaux à la réversibilité des usages (bureaux-logements modulables). Un appel à projet ou concours pourrait être lancé sur le sujet et des aides financières ou des exonérations fiscales pourraient être envisagées.



Une réflexion sur les modèles économiques viables pour la transformation de bureaux en logements est lancée, certaines entreprises proposant déjà des solutions. Par exemple, la "protection par occupation" avec des résidents temporaires : "l'entreprise se charge d'aménager les parties communes (cuisine, sanitaires) et d'assurer la mise à disposition des espaces « avec un minimum de services et de sécurité" (Camelot Property). Le public visé : des salariés en mobilité professionnelle ou en contrat de courte durée, des apprentis, des stagiaires...

➤ **Poursuivre les conventions avec l'Établissement public foncier (EPF)** autour d'autres opérations de démolition-construction proposant du logement mixte<sup>3</sup>.



➤ **Recenser les pieds d'immeubles et locaux vacants en rez-de-chaussée et accompagner leur réaffectation en logement ou en logements-ateliers d'artistes**, compte tenu notamment de leur exposition au nord et de leur lumière dispersée avec peu d'ombres contrastées bien adaptées au travail d'artiste.

### 3.2 - Trouver de nouveaux modes de gouvernance

➤ **Mettre en place une concertation structurée des CROUS à l'échelle du Grand Paris.** S'extraire des logiques d'académies permettrait de mieux coordonner l'offre et la demande de logement étudiant : Boulogne-Billancourt relevant de l'académie de Versailles, ses logements étudiants ne sont pas proposés aux étudiants parisiens à ce jour.



➤ **Instaurer un dialogue régulier entre GPSO et Action Logement (1% Logement)** afin de rapprocher les logements disponibles des demandes des salariés.

### 3.3 - Proposer de nouveaux outils d'information et de communication

➤ **Créer une plateforme d'information et de conseil aux particuliers, aux bailleurs et aux copropriétés** ayant vocation à informer, conseiller et accompagner :

- les copropriétés et les propriétaires d'habitat pavillonnaire sur la **surélévation d'immeubles** (aspects techniques mais aussi énergétiques et économiques au regard des gains d'énergie potentiels et de la diminution des charges de copropriété).
  - Les particuliers sur la vente de terrains privés, afin d'accompagner le **développement de l'habitat coopératif**. Notons que la loi ALUR de mars 2014 permet la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants, formule en plein essor portée notamment par la CODHA<sup>4</sup>, active en Suisse et en France, et l'association Habicoop pour la promotion de "l'alternative coopérative aux côtés des solutions publique et privée de logement". Les nombreux projets de **béguinage** pour seniors réalisés ou à l'étude sur le territoire témoignent aussi de cette dynamique.
  - Les bailleurs sur la **colocation, étudiante et intergénérationnelle** notamment.
  - Les personnes seules vivant dans des grands logements pour les sensibiliser et les inciter au **déménagement vers un logement plus petit** ou à la **vente/location d'une partie de leur logement**, et d'informer sur les modalités juridiques de l'**échange de logement**.
- **Promouvoir et accompagner la colocation intergénérationnelle :**
- en rapprochant personnes âgées et étudiants ou jeunes actifs
  - en incitant les constructeurs à concevoir des logements adaptés à ce type de colocation (grande pièce à vivre commune et chambres privilégiant intimité et confort)<sup>5</sup>.

A titre d'exemple, en 2014, au 30 quai des Célestins, dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, d'anciens bureaux ont été transformés une résidence multi-génération de 92 logements : 45 logements accueilleront des personnes âgées, les 47 autres seront destinés à de jeunes travailleurs. "Ce programme, écrit le bailleur Elogie, a pour objectif de faire cohabiter dans un même lieu, les locataires de deux structures dédiées habituellement à des publics très différents : une résidence pour jeunes travailleurs et une résidence pour personnes âgées. Le but, étant, par une mutualisation des espaces de service et par une juxtaposition des lieux de vie, de favoriser le « vivre ensemble ».

\* \* \*

<sup>3</sup> L'intervention de l'EPF 92 (Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine) permet de faciliter les projets d'aménagements complexes. Dans le cadre d'une convention signée avec une collectivité territoriale, l'EPF 92 peut acquérir des terrains bâtis et non bâtis pour les porter, les requalifier et les revendre aux opérateurs immobiliers. Les actions de l'EPF visent notamment à développer l'offre de logements sociaux avec une part de logements sociaux minimum déterminée dans chaque convention (25% à 30% en règle générale).

<sup>4</sup> La CODHA est une initiative Suisse de coopérative d'habitation, qui gère une petite partie de son parc en France. Elle travaille en lien avec les collectivités publiques et a une longue expérience (20 ans) dans ce domaine, ce qui est plutôt rare. [www.codha.ch](http://www.codha.ch)

<sup>5</sup> Exemple du programme My Coloc' lancé par le promoteur Nexity.

## **ANNEXES**

### **1. Compte-rendu d'audition :**

M. Léon SEBBAG, Maire adjoint délégué au Logement et au Quartier Parchamp- Albert-Kahn et Mme Fabienne VICARINI, Directeur du Logement de la ville de Boulogne-Billancourt (10 mars 2015)

M. Pierre PIHOUE, Directeur de l'habitat de GPSO (22 avril 2015)

### **2. Liste des hébergements collectifs spécifiques à Boulogne-Billancourt**

### **3. Profil des demandeurs de logements sociaux enregistrés auprès de la Ville de Boulogne-Billancourt**