

## Convention d'Utilité Sociale

2019 – 2024

### ENTRE

#### La République Française

Représentée par le ministre chargé de la ville et du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le Préfet de la Région Ile de France, Marc Guillaume, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Dit ci-après « L'État »**  
**D'une part**

### ET

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré SA *Les Résidences* dont le siège social est au 145, 147 Rue Yves le Coz, à Versailles (78011), immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro 308 435 460 R.C.S VERSAILLES,

Représentée par Monsieur Arnaud LEGROS, agissant en qualité de Président du Directoire, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Dit ci-après « La SA *Les Résidences* »**  
**D'autre part**

### Signatures :

La CUS est signée entre :

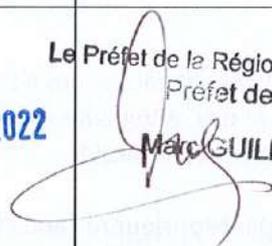
- le représentant de l'Etat (Préfet de la Région Ile de France)
- le représentant de la SA *Les Résidences* (Président du Directoire) autorisé par le Conseil de Surveillance.

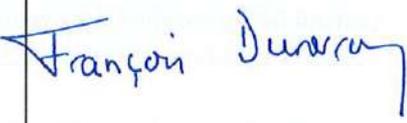
et sera soumis aux représentants des collectivités de référence :

Conseil Départemental des Yvelines (Président)  
Conseil Départemental de l'Essonne (Président)

Les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat adopté sur le territoire desquels la SA *Les Résidences* possède du patrimoine ont été associés à la préparation du projet, conformément aux dispositions légales.

**Convention d'Utilité Sociale**  
**pour la période de 2019 – 2024**

DESTINATAIRE	DATE	SIGNATURE
<b>Monsieur Marc GUILLAUME</b> <i>Préfet de la Région Ile-de-France</i>	<b>06 AVR. 2022</b>	Le Préfet de la Région d'Ile-de-France Préfet de Paris  <b>Marc GUILLAUME</b>
<b>Monsieur Arnaud LEGROS</b> <i>Président du Directoire de la SA Les Résidences</i>	<i>13/12/21</i>	

<b>Monsieur Pierre BEDIER</b> <i>Président du Conseil Départemental des Yvelines</i>	<i>30/05/22</i>	
<b>Monsieur François DUROVRAY</b> <i>Président du Conseil Départemental de l'Essonne</i>	<i>8/06/22</i>	

DESTINATAIRE	DATE	SIGNATURE
Monsieur Grégoire DE LASTEYRIE Président de la communauté d'agglomération Paris Saclay		
Michel BISSON Président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud		
Johann MITTELHAUSSER Président de la Communauté d'Agglomération De l'Etampois Sud-Essonne		
Monsieur François DUROVRAY Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine		
Monsieur Eric BRAIVE Président de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération		
Monsieur François DE MAZIERES Président de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc		
Monsieur Pierre FOND Président de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine		
Monsieur Jean-Michel FOURGOUS Président de la communauté d'agglomération De Saint-Quentin-en-Yvelines		

DESTINATAIRE	DATE	SIGNATURE
<p>Monsieur Thomas GOURLAN Président de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires</p>		
<p><i>Mme ZAHNIT. POPESCU</i> Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine &amp; Oise</p>		
<p>Monsieur Jean-Paul JEANDON Président de la communauté d'agglomération De Cergy-Pontoise</p>		
<p>Monsieur Patrick OLLIER Président de la Métropole du Grand Paris</p>		

## Organisation générale de la Convention d'Utilité Sociale

2019-2024

1. Présentation générale de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne*.
2. Eléments de contexte propre à la société.
  - a. La gouvernance.
  - b. L'organisation du réseau de proximité.
  - c. Les principaux enjeux de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne*.
  - d. Orientations stratégiques *des Résidences Yvelines Essonne*.
3. Etat du service rendu aux locataires
  - a. Accessibilité – logements PMR.
  - b. Taux de vacance.
  - c. Taux de rotation.
  - d. Mesures d'accompagnement du locataire à l'entrée et à la sortie du logement.
  - e. Actions mises en place en termes de prévention des expulsions, dispositifs de lutte contre les impayés.
4. Etat de l'occupation sociale.
5. Concertation locative avec les locataires.
  - a. Modalités de la concertation.
  - b. Engagements pris par la société en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.
6. Politique de la société.
  - 6.1 Politique de qualité du service rendu aux locataires.
    - 6.1.1 Le traitement des réclamations.
    - 6.1.2 La propreté des parties communes.
  - 6.2 Cahier des charges de gestion sociale.
    - 6.2.1 Politique d'attributions.
    - 6.2.2 Politique en matière de mixité sociale (PS-1 et PP-5).
    - 6.2.3 Politique en matière de logement des publics prioritaires (PS-2 et PS-3).
    - 6.2.4 Politique d'hospitalité.
7. Reprise du patrimoine de Mantes en Yvelines Habitat.

Annexes :

1. Tableaux indicateurs CUS II : LF / LLS / état initial du parc.
2. Pacte de Revoyure signé entre l'Etat et l'USH en avril 2019.
3. Note sur la qualité de service – stratégie en matière d'optimisation des coûts de gestion et des actions entreprises pour les réduire.
4. PSP des *Résidences Yvelines Essonne* sur les départements des Yvelines et de l'Essonne.
5. Lettres d'engagement de la CUS auprès des EPCI et Conseils départementaux des Yvelines et de l'Essonne.
6. Comptes rendus des réunions du CCLP relatifs à la concertation des associations de locataires dans le cadre de la CUS.

Par ailleurs, du fait de la dissolution de l'OPH OPIEVOY fin 2016, il ne nous est pas possible de pouvoir produire un bilan de la précédente CUS 2011-2016.

## 1. Présentation générale de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne*.

*Les Résidences Yvelines Essonne* est une Entreprise Sociale de l'Habitat présente sur l'ensemble des Yvelines et de l'Essonne.

Au 31 décembre 2018, *Les Résidences Yvelines Essonne* gère **28 813** logements sociaux, **17** foyers, **3** résidences étudiantes répartis sur **123** communes. La part de logements en secteur « Quartier Politique de la Ville » s'élève à 44% (54% en Essonne et 37% en Yvelines).

Au 31 décembre 2020, *Les Résidences Yvelines Essonne* gère **31 676** logements sociaux, **17** foyers, **3** résidences étudiantes répartis sur **122** communes. La part de logements en secteur « Quartier Politique de la Ville » s'élève à 43% (54% en Essonne et 36 % en Yvelines).

Dans ce cadre, notre ambition est d'assurer une relation de qualité avec nos locataires, de moderniser et d'améliorer le confort de nos logements, d'aménager nos quartiers pour favoriser leur intégration urbaine et proposer des réalisations pour répondre aux besoins des territoires.

L'objectif étant clairement d'apporter une pleine et entière satisfaction à nos locataires et aux collectivités locales qui nous font confiance.

Au 31 décembre 2018, *Les Résidences Yvelines Essonne* emploie 570 collaborateurs. Parmi eux, 358 collaborateurs s'investissent dans la proximité au sein des 7 agences territoriales, dont 208 gardiens qui œuvrent quotidiennement à la qualité du cadre de vie de nos locataires.

L'agrément de la SA *Les Résidences* a été renouvelé par arrêté du 3 janvier 2019 de la ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

## 2. Eléments de contexte propre à la société.

### a. La Gouvernance.

*Les Résidences Yvelines Essonne s'appuie sur un conseil de surveillance et un directoire.*

*Au 10 décembre 2019, la Composition du conseil de surveillance :*

- Monsieur Pierre BEDIER : (Président) représentant du Conseil Départemental des Yvelines.
- Madame Sandrine GELOT (Vice-Présidente) : représentante du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER : représentante du Conseil Départemental des Yvelines.
- Monsieur Pierre FOND : représentant du Conseil Départemental des Yvelines.
- Madame Nicole POINSOT : représentante du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Monsieur Raphaël COGNET: représentant d'Action Logement.
- Monsieur Bertrand GOUJON : représentant permanent d'Action Logement Immobilier.
- Monsieur Rodolphe JACOTTIN, représentant des locataires CLCV.
- Monsieur Thierry SONNTAG, représentant des locataires CNL.
- Monsieur Diabé KAMARA, représentant des locataires DAL.

*Composition du Directoire :*

- Monsieur Arnaud LEGROS : Président.
- Madame Véronique PERROD, directrice clientèle.
- Monsieur Nicolas DEBENEY, directeur immobilier.

*Au 24 mars 2021, la gouvernance est*

*Composition du conseil de surveillance :*

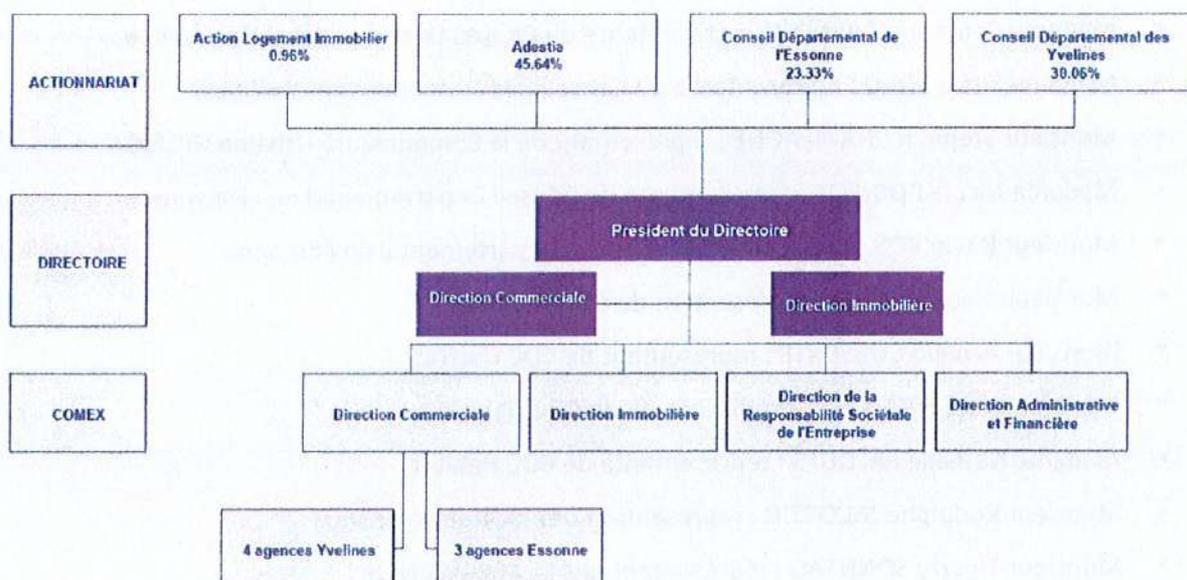
- Monsieur Pierre BEDIER : (Président) représentant du Conseil Départemental des Yvelines.
- Madame Sandrine GELOT (Vice-Présidente) : représentante du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER : représentante du Conseil Départemental des Yvelines.
- Monsieur Pierre FOND : représentant du Conseil Départemental des Yvelines.
- Madame Catherine ARENOU : représentante du Conseil Départemental des Yvelines.
- Madame Sonia BRAU : représentante du Conseil Départemental des Yvelines.
- Monsieur Stephan CHAMPAGNE : représentant de la Communauté Urbaine GPS&O
- Madame Nicole POINSOT : représentante du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Monsieur David ROS : représentant du Conseil Départemental de l'Essonne.
- Monsieur Thierry LAGET : représentant de CDC Habitat.
- Monsieur Arnaud CURSENTE : représentant de CDC Habitat.
- Madame Anne FREMONT : représentante de CDC Habitat
- Madame Nathalie FALQUES : représentante de CDC Habitat.
- Monsieur Rodolphe JACOTTIN : représentant des locataires CLCV.
- Monsieur Thierry SONNTAG : représentant des locataires CNL.
- Monsieur Diabé KAMARA : représentant des locataires DAL.
- Monsieur Nicolas SAMSOEN : représentant de l'EPCI PARIS-SACLAY
- Monsieur Philippe RIO : représentant de l'EPCI de GRAND PARIS SUD Seine-Essonne-Sénart.

*Composition du Directoire :*

- Monsieur Arnaud LEGROS : Président.
- Madame Véronique PERROD, directrice commerciale.
- Monsieur Nicolas DEBENEY, directeur immobilier.

L'organigramme de notre société se présente comme ci-dessous :

**LES RESIDENCES** Organigramme



## **b. L'organisation du réseau de proximité.**

Une nouvelle organisation des agences a vu le jour début 2018, visant à renforcer et améliorer nos relations avec nos locataires, nos partenaires. Les agences sont au nombre de 7 et leur patrimoine a été redéfini au regard de leur implantation au sein de ou des EPCI. (4 dans le département des Yvelines : Mantes, Les Mureaux-Chanteloup, Plaisir-Rambouillet et St Germain en Laye-Versailles et 3 dans le département de l'Essonne : agence des Quatre Vallées, agence de Paris Saclay, Agence Grand Paris Sud).

Nos objectifs sont :

- définir le bon positionnement, le périmètre et les missions de l'agence :

**Positionnement / périmètre :** l'agence devient l'entité territoriale de l'entreprise. Son territoire correspond aux périmètres des EPCI qui se sont vues confier la compétence logement. Certaines agences peuvent recouvrir plusieurs EPCI.

**Missions :** entretenir une relation de qualité avec les locataires dans le but d'améliorer le niveau de satisfaction, être un véritable partenaire des collectivités locales et des institutions afin d'être reconnu comme un acteur incontournable du territoire, optimiser ses résultats économiques au service de son développement, veiller à l'entretien du patrimoine et son amélioration afin d'augmenter son attractivité, contribuer à l'animation des quartiers et des résidences, repérer et accompagner les locataires rencontrant des difficultés sociales afin de remédier et/ou d'éviter une dérive individuelle.

- adapter l'organisation de l'agence et préciser le rôle des collaborateurs :

Renforcement de la fonction de directeur d'agence, assisté de deux adjoints, leur conférant davantage de légitimité dans l'exercice de leur responsabilité : le directeur adjoint relations locataires et le directeur adjoint habitat et cadre de vie,

Cette organisation s'appuie sur deux grands pôles :

- **Pôle relations locataires :** ces collaborateurs conseillent, accompagnent et suivent les locataires tout au long de leur vie dans le logement. Il exerce un suivi des difficultés des locataires et recherche des solutions pouvant leur être apportées. Ce pôle est garant de la bonne relation avec nos locataires, en assure la satisfaction et veille à la rentabilité économique de l'agence.

- Pôle habitat et cadre de vie : ces collaborateurs veillent sur les logements, parties communes et espaces extérieurs. Ils déclenchent les interventions, les suivent et les contrôlent. Ce pôle est garant de la bonne tenue du patrimoine, son suivi en matière d'entretien et de son attractivité.

Ces deux pôles sont très liés et complémentaires.

Le poste de conseiller clientèle a été créé. Il a en charge le suivi du locataire tout au long de son parcours comme locataire *des Résidences Yvelines Essonne*. Le conseiller clientèle recherche les candidats, constitue le dossier d'attribution de logement, suit le locataire de son entrée dans les lieux à sa sortie (gestion locative), et intervient en cas d'impayés de loyers (activité pré-contentieuse).

Le gardien est le premier interlocuteur des locataires. Avec l'appui des responsables de patrimoines et des conseillers de clientèle, il assure l'accueil, l'information et la prise en charge des demandes des locataires ; Il surveille les bâtiments et équipements et réalise certaines opérations d'entretien courant de la résidence, assure les états des lieux et participe au recouvrement des loyers.

En parallèle, un Centre de Relation Locataires (CRL), via une plateforme téléphonique, a été mis en place. Il a pour but de garantir la satisfaction de nos clients, en améliorant sensiblement le traitement des demandes, via les gardiens et les responsables patrimoine, ainsi que les délais et la qualité des interventions de nos entreprises. Par la même, en les dégageant des tâches administratives simples et sans valeur ajoutée, ce CRL replace ces collaborateurs au cœur du dispositif de proximité des agences.

Cette solution présente de très nombreux avantages. Dans un premier temps, elle sert de filtre par rapport à toutes les réclamations des locataires pour que les collaborateurs puissent se focaliser sur les demandes complexes nécessitant réellement leur compétence métier.

Ensuite, le centre d'appel et l'outil de saisie des demandes qui lui est associé, assurent une réactivité plus grande par rapport aux demandes. Ces deux outils permettent aussi un réel suivi qui met rapidement en évidence les éventuels dysfonctionnements. Par ailleurs, tous les collaborateurs y ayant accès peuvent voir l'évolution des dossiers en temps réel. Ce dispositif permet de saisir toutes les demandes et de suivre leur traitement jusqu'à la clôture de la sollicitation.

### **c. Les principaux enjeux de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne***

Les principaux enjeux de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* concernent l'ensemble des métiers et des activités de l'organisme :

- Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de structures d'hébergement par la construction de nouveaux programmes parfaitement intégrés à leur environnement,
- L'accueil de populations reconnues prioritaires dont l'accès au logement constitue un préalable indispensable à l'insertion sociale,
- Les opérations de rénovation intérieure et extérieure de nos résidences, dont la programmation des réhabilitations thermiques des bâtiments qui représente une de nos priorités,
- La requalification urbaine de certains quartiers rencontrant des dysfonctionnements qu'ils soient inscrits dans des conventions ANRU ou non,
- Le financement optimal de toutes ces opérations.

Ces différents enjeux répondent à un double objectif : garantir un cadre et des conditions de vie de qualité, tout en assurant une relation de confiance avec nos locataires, et apporter une pleine et entière satisfaction aux collectivités locales et à nos actionnaires – les deux départements et CDC Habitat, dans une démarche partenariale ambitieuse.

### **d. Orientations stratégiques de la SA *Les Résidences Yvelines Essonne***

#### **1- Offre Nouvelle**

Nous cherchons à répondre aux besoins des territoires en matière de construction, de peuplement et de réseau de proximité. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, notre volonté d'implantation porte prioritairement sur les communes déficitaires – et plus particulièrement celles carencées – en logements sociaux. Dès la genèse d'un projet, dont l'initiative est la nôtre ou celle d'un de nos partenaires promoteurs-constructeurs, nous travaillons en étroite concertation avec les élus locaux pour co-construire ensemble ce projet, en tenant en compte des spécificités territoriales et des attentes de la collectivité, notamment en termes de financement et de typologie.

Nous poursuivons également, notre développement dans les communes où nous sommes déjà implantés, en partenariat avec les collectivités territoriales et les services de l'Etat.

Ce développement est facilité par la structuration de notre réseau d'agences qui intervient au plus près de chaque territoire en tissant des liens de proximité avec l'ensemble des acteurs locaux.

Entre 2017 et 2020, nous avons ainsi accompagné 9 villes (7 dans les Yvelines et 2 en Essonne) à sortir de la carence en logement social grâce aux 389 agréments ETAT obtenus : 45% de ces agréments concernent des logements à destination des ménages les plus modestes.

Nous avons également permis à 11 villes déficitaires en logement social (5 dans les Yvelines et 6 en Essonne) de répondre à leurs obligations triennales en obtenant 552 agréments ETAT.

#### AGREMENTS 2017-2020

Dpt	Ville	Adresse	VEFA / MOD / AA	DC/ANRU	Nb opérations	Total	Logements Familiaux	Structures collectives	PLAI	PLUS	PLS	PLI & LLI (avec accord préfet)	Commentaire
78	Magnanville	La Mare Pasloue	VEFA	DC	1	47	47		7	40			Ville Non Carence
78	Villiers St Frédéric	Le bols	MOD	DC	1	20	20		9	11			Ville Déficitaire
78	St Germain en Laye	rue d'Alger	MOD	DC	1	27	27		11	14	2		Ville Déficitaire
<b>Sous TOTAL 2017 Yvelines</b>					<b>3</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>65</b>	<b>2</b>		
91	Massy	ZAC Vilgenis	VEFA	DC	1	66	66		10	44	12		Ville Non Carence
91	Linas	Chemin du Vieux pavé Bruyère	VEFA	DC	1	183	183		54	129			Ville Déficitaire
91	Etampes	Chemin de la carrière	VEFA	DC	1	53	53		13	40			Ville Non Carence
91	St Michels / orge	68-70 rue des Tipholines	VEFA	DC	1	15	15		4	11			Ville Déficitaire
91	SAVIGNY s/ orge	Belles Fontaines	VEFA	DC	1	64	64		19	35	10		Ville Carence
<b>Sous TOTAL 2017 Essonne</b>					<b>5</b>	<b>381</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>259</b>	<b>22</b>		
<b>TOTAL 2017</b>					<b>8</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>324</b>	<b>24</b>		
78	Gouancourt	Ambroise Croizat	MOD	DC	1	3	3		1	1	1		Ville Non Carence
78	Villiers St Frédéric	rue des 2 Neauphles	VEFA	DC	1	45	45		14	31	0		Ville Déficitaire
78	Le Chesnay	Maréchal De lattre	VEFA	DC	1	28	28	28	28	0	0		Ville Carence
78	Freneuse	Rue S Boutal	VEFA	DC	1	28	28		9	19	0		Ville non concernée par la loi SRU
78	Le Pecq	Rue de l'Hermitage	AA	DC	1	90	90		47	34	9		Ville Carence
78	EPONE	Frères Laporte	VEFA	DC	1	59	59		0	22	5	32	Ville Déficitaire
78	EPONE	Frères Laporte NPNRU	VEFA	ANRU	1	28	28		17	11			Ville Déficitaire
<b>Sous TOTAL 2018 Yvelines</b>					<b>7</b>	<b>281</b>	<b>281</b>	<b>28</b>	<b>116</b>	<b>118</b>	<b>19</b>	<b>82</b>	
91	Magny sur Ecole	bid du 8 miel 1945	VEFA	DC	1	15	15		5	11	0		Ville non concernée par la loi SRU
91	Baulne	Route de Corbell	VEFA	DC	1	66	66		19	47	0		Ville non concernée par la loi SRU
91	Leuville s/ orge	Rue Jules Ferry	VEFA	DC	1	39	39		12	27	0		Ville Carence
<b>Sous TOTAL 2018 Essonne</b>					<b>3</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL 2018</b>					<b>10</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>28</b>	<b>157</b>	<b>201</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	
78	CHEVREUSE	Ruelle des Mandans	MOD	DC	1	3	3		1	2			Ville Carence
78	CHEVREUSE	Rue de Versailles (VEFA)	VEFA	DC	1	12	12		4	8			Ville Carence
78	ECQUEVILLY	ECO Quartier (MOD)	MOD	DC	1	35	35		11	24			Ville Non Carence
78	ECQUEVILLY	ECO Quartier (VEFA)	VEFA	DC	1	40	40		12	28			Ville Non Carence
78	EPONE	Allée de Pinceloup PC2	VEFA	DC	1	6	6				6		Ville Déficitaire
78	MAULETTE	Sendarmerie	AA	DC	1	24	24		4	20			Ville non concernée par la loi SRU / Commune RURALE
78	MEZIERE SUR SEINE	95 rue Nationale	MOD	DC	1	13	13			13			Ville Déficitaire
78	MEZIERE SUR SEINE	95 rue Nationale (ANRU)	MOD	ANRU	1	18	18		11	7			Ville Déficitaire
78	MEZIERE SUR SEINE	95 rue Nationale AA	AA	DC	1	5	5		2	3			Ville Déficitaire
78	SEPTEUIL	Route de St Corentin	MOD	DC	1	26	26		8	18			Ville non concernée par la loi SRU / Commune RURALE
78	TACOIGNIERES	Chemin du Lavoit (VEFA)	VEFA	DC	1	11	11			11			Ville non concernée par la loi SRU / Commune RURALE
78	TACOIGNIERES	Rue de la Gare (VEFA)	VEFA	DC	1	9	9			9			Ville non concernée par la loi SRU / Commune RURALE
78	VERSAILLES	3 rue Fontenay	VEFA	DC	1	8	8		3	5			Ville Carence
78	VERSAILLES	Vauban (VEFA) - OGIC	VEFA	DC	1	42	42		13	29			Ville Carence
78	HOUILLES	116 bid Barbusse	VEFA	DC	1	20	20		6	14			Ville Déficitaire
78	CHATOU	Pole République	VEFA	DC	1	47	47		15	23	9		Ville Carence
78	EPONE	Allée de Pinceloup PC3	VEFA	DC	1	12	12			12			Ville Déficitaire
78	EPONE	Allée de Pinceloup (ANRU)	VEFA	ANRU	1	13	13		8	5			Ville Déficitaire
<b>Sous TOTAL 2019 Yvelines</b>					<b>18</b>	<b>544</b>	<b>544</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>231</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	
91	BALLAINVILLIERS	Rue du Perray (VEFA)	VEFA	DC	1	30	30		9	15	6		Ville Déficitaire
91	MASSY	Emerige (VEFA)	VEFA	DC	1	32	32		10	17	5		Ville Non Carence
91	SAINTE MICHELE SUR ORGE	Rue Thiphaine	VEFA	DC	1	11	11				11		Ville Déficitaire
91	ETAMPES	Waldeck Rousseau (VEFA)	VEFA	DC	1	30	30			30			Ville Non Carence
91	VAUGHALLAN	7 rue Limon	MOD	DC	1	13	13		4	7	2		Ville Déficitaire
91	VAUGHALLAN	1 impasse du Gl Lecterc	MOD	DC	1	10	10		3	7			Ville Déficitaire
91	VAUGHALLAN	Clos Gabriel	MOD	DC	1	3	3		1	2			Ville Déficitaire
<b>Sous TOTAL 2019 Essonne</b>					<b>7</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>78</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	
<b>TOTAL 2019</b>					<b>25</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>209</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	
78	MAINTES LA JOIE	Rue de Lorraine	VEFA	DC	1	14	14		3	5			Ville Non Carence
78	MAINTES LA JOIE	Rue de Lorraine (ANRU)	VEFA	ANRU	1	8	8			8			Ville Non Carence
78	BOIARS PONTCHARTRAIN	rue du Feris	VEFA	DC	1	11	11		3	8			Ville Carence
78	BAZAINVILLE	Bouff Couronné	MOD	DC	1	6	6			6			Ville non concernée par la loi SRU / Commune RURALE
78	BAZAINVILLE	Rue de la Gare	AA	DC	1	3	3			3			Ville Carence
78	LES CLAYES SOUS BOIS	Tristan Bernard	VEFA	ANRU	1	14	14		8	6			Ville Carence
78	LES CLAYES SOUS BOIS	Tristan Bernard	VEFA	DC	1	12	12			12			Ville Carence
<b>Sous TOTAL 2020 Yvelines</b>					<b>7</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	
91	LA VILLE DU BOIS	13 rue Gaillard	AA	DC	1	21	21		6	9	6		Ville Déficitaire
91	JUMISY SUR ORGE	Cours de France	VEFA	DC	1	80	80				14	60	Ville Non Carence
91	SAVIGNY s/ orge	Belles Fontaines	VEFA	ANRU	1	19	19		11	8			Ville Carence
<b>Sous TOTAL 2020 Essonne</b>					<b>3</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	
<b>TOTAL 2020</b>					<b>10</b>	<b>153</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	<b>74</b>	
<b>TOTAL LRYE 2017-2020</b>					<b>53</b>	<b>1 538</b>	<b>1 510</b>	<b>28</b>	<b>453</b>	<b>443</b>	<b>47</b>	<b>117</b>	

## 2- Réerves foncières

DPT	VILLES	ADRESSES	Références cadastrales	Superficie (m <sup>2</sup> )	Commentaires
78	CHEVREUSE	Ruelle des Mandars	AT 4p	600	Zone Non Aedificandi pour partie / projet de 3 logements en cours de développement
78	VILLIERS SAINT FREDERIC	Le Bois		201 157	20 000m <sup>2</sup> réalisation de 50 lgts. La surface restante est une zone boisée classée.
78	MANTES LA JOLIE	3-5-7 avenue Franklin Roosevelt	130 à 132 AI	441	
78	MANTES LA JOLIE	24-26 rue Marceau	13AW - 264 AW	460	
		11-15 rue Hoche	12 AW - 372 AW	170	
<b>TOTAL YVELINES</b>				<b>202 828</b>	
91	BOUSSY SAINT ANTOINE	82-82 bis rue de la CROIX ROUGE		1 051	projet de construction annulé, en cours vente
91	BOUSSY SAINT ANTOINE	rue de la Justice	AA 226	925	projet de construction annulé, en cours vente
91	ETAMPES		AO 225	265	pavillon à démolir
91	LA VILLE DU BOIS		AC 391	657	
91	MONTHERY	rue du Montoire		1 567	
<b>TOTAL ESSONNES</b>				<b>4 465</b>	
<b>TOTAL LRYE</b>				<b>207 293</b>	

Dans sa stratégie de développement de son offre de logements locatifs sociaux, la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* a identifié 9 foncières résiduels sur les territoires des Yvelines et de l'Essonne, représentant environ de 207 000 m<sup>2</sup>. Dans une démarche de concertation avec les collectivités concernées, les opérations envisagées peuvent se trouver au stade de l'étude ou en phase travaux. Parmi les réserves foncières identifiées, il est important de noter que la parcelle Le Bois, située à Villiers-Saint-Frédéric dans l'Essonne, occupe à elle seule 97 % de la surface foncière totale. Le projet a été construit de manière ambitieuse, dans une démarche de qualité, et mené dans un esprit de confiance et de proximité avec les acteurs locaux. Sur cette parcelle un programme de construction neuve de 50 logements locatifs sociaux vient d'être livré sur un terrain de 20 000 m<sup>2</sup>. Le reste de la parcelle étant un espace boisé classé il est par conséquent inconstructible.

## 3- Réhabilitations

A la lumière de notre PSP, nous poursuivons un rythme soutenu de réhabilitations à des fins de remise à niveau de notre parc vieillissant, visant une réflexion énergétique et une amélioration de l'habitat. Nous voulons en effet garantir à nos locataires un logement confortable, moderne, accessible, sûr et plus économe en consommation d'énergie. Nous ambitionnons ainsi à terme de réhabiliter énergétiquement les 16 000 logements dont l'étiquette est inférieure ou égale à D, afin que notre patrimoine puisse afficher une étiquette énergétique minimale de C à 10 ans. Aussi sur la période 2019-2024, nous nous sommes fixé un objectif ambitieux et volontariste de rénovation énergétique de près de 9 000 logements.

D'ores et déjà, sur la période 2017-2020, nous avons réhabilité près de 4 000 logements et comptons, à ce jour, 1 300 logements en chantier. D'ici la fin 2021, plus de 1 600 logements seront lancés en

réhabilitation avec pour but d'atteindre au minimum l'étiquette énergétique C. Pour près de 500 logements, en plus de cette amélioration énergétique, débutera une restructuration profonde et d'ampleur des logements et des parties communes, afin de refondre de façon durable, l'habitat en vue de répondre aux conditions vie actuelles.

Nous maintenons par ailleurs notre programme pluriannuel d'entretien, de remise en état et d'amélioration de nos logements, de nos résidences et de nos espaces extérieurs.

Département	EPCI	Répartition du PARC Existant par étiquettes énergétiques						
		A	B	C	D	E	F	G
78 - YVELINES	Ensemble du département	69	940	5 276	6 664	2 367	944	324
78 - YVELINES	CA Rambouillet Territoires	0	14	2	410	175	87	136
78 - YVELINES	St Germain Boucle de Seine	0	178	536	525	442	287	94
78 - YVELINES	CA Saint Quentin en Yvelines	24	449	713	1 391	305	212	3
78 - YVELINES	CA Versailles Grand Parc	0	6	190	1 022	790	242	76
78 - YVELINES	CA de Cergy Pontoise	0	0	0	75	0	0	0
78 - YVELINES	CC Cœur d'Yvelines	0	0	8	20	37	7	6
78 - YVELINES	CC des Portes de l'Île de France	0	0	241	341	64	3	0
78 - YVELINES	CC du Pays Houdannais	0	0	0	39	12	0	1
78 - YVELINES	CC Haute Vallée de Chevreuse	0	103	0	5	4	0	0
78 - YVELINES	CU Grand Paris Seine et Oise	45	190	3 586	2 836	538	106	8
91 - ESSONNE	Ensemble du département	110	606	5 076	4 015	1 985	386	51
91 - ESSONNE	CA Cœur d'Essonne Agglomération	6	76	62	89	9	0	0
91 - ESSONNE	CA Communauté Paris-Saclay	0	151	897	2 370	209	46	1
91 - ESSONNE	CA Etampois Sud Essonne	0	0	0	416	422	1	2
91 - ESSONNE	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	104	214	3 568	316	393	42	1
91 - ESSONNE	CA Val d'Yerres Val de Seine	0	47	179	287	547	32	0
91 - ESSONNE	CC du pays de Limours	0	0	0	4	0	0	0
91 - ESSONNE	CC du Val d'Essonne	0	0	0	0	6	0	1
91 - ESSONNE	CC Entre Julne et Renarde	0	0	0	0	5	0	0
91 - ESSONNE	CC le Dourdannais en Hurepoix	0	54	0	87	79	9	3
91 - ESSONNE	EPT 12 - Grand Orly Bièvre	0	64	370	446	315	256	43
91 - ESSONNE	CC Les 2 Vallées	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL LRYE</b>		<b>179</b>	<b>1 546</b>	<b>10 352</b>	<b>10 679</b>	<b>4 352</b>	<b>1 330</b>	<b>375</b>

Vous trouverez ci-dessous la liste du patrimoine que nous avons déjà réhabilité (période 2019-2021) et sur lequel nos équipes travaillent dans le but de réaliser une restructuration lourde et une amélioration de l'étiquette énergétique de nos résidences d'ici à fin 2024.

DPT	EPCI	Ville	Adresse / Nom de la Résidence	Lgts	Année Livraison	Etiquette DPE avt	Etiquette DPE après
78	GPS&O	Conflans ste Honorine	Seine & Oise	99	2019	D	C
78	GPS&O	Les Mureaux	Les Bois (Erables - Chataigner)	80	2019	D	C
78	GPS&O	Les Mureaux	Les Bois (Bois - fougeres)	120	2019	D	C
78	GPS&O	POISSY	La forêt	282	2019	D	C
78	GPS&O	POISSY	Pavillons Robespierre Tr1	23	2020	E	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Cordeliers	66	2021	D	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Charles Gounod	20	2022	F	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Croix Ferrée - B1	48	2023	E	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Zola Liberté	77	2022	E	B
78	GPS&O	POISSY	Pavillons Robespierre Tr2	19	2022	E	C
78	GPS&O	POISSY	Beauregard - Sud	100	2022	E	C
78	GPS&O	VAUX SUR SEINE	Square du Temple	102	2022	E	C
78	GPS&O	Conflans ste Honorine	Résidence Paul Brard	88	2023	E	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Emile Zola	64	2023	F	C
78	GPS&O	POISSY	Beauregard - Nord	228	2023	E	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Les Physiciens	287	2024	C	B
78	GPS&O	Les Mureaux	Phase 1 Rouget de Lisle Est Bizet Ouest	243	2024	D	C
78	GPS&O	MANTES LA JOLIE	Bld Marechal Juin	229	2024	D	C
78	Les Portes de l'île de France	Bonnières sur seine	Les Fiefs	16	2023	E	C
78	Rambouillet Territoires	Rambouillet	La Louvière	136	2019	F	C
78	Rambouillet Territoires	Rambouillet	Coty	81	2019	D	C
78	St Germain Boucles de Seine	Houilles	Desaix	165	2021	E	C
78	St Germain Boucles de Seine	Chatou	Ribots	102	2023	E/F	C
78	St Quentin en Yvelines	PLAISIR	Tranche n°3 (ext)	355	2020	D	B
78	St Quentin en Yvelines	PLAISIR	Tranche n°3 interieur logts	355	2021	D	B
78	St Quentin en Yvelines	PLAISIR	Tranche n°2 interieur logts	425	2022	D	B
78	St Quentin en Yvelines	TRAPPES	Henri Barbusse	233	2024	E	C
78	Versailles Grand Parc	Saint Cyr l'école	FSM - R Rolland	101	2023	E	C
78	Versailles Grand Parc	Saint Cyr l'école	FSM - Decour Macé	186	2023	E	C
78	Versailles Grand Parc	Saint Cyr l'école	FSM - Colonel Fabien	279	2023	E	C
78	Versailles Grand Parc	Saint Cyr l'école	FSM - Geldrop	160	2023	E	C
78	Versailles Grand Parc	Saint Cyr l'école	FSM - J Catelas	261	2024	E	C
<b>SOUS TOTAL YVELINES</b>				<b>5 030</b>			
91	Dourdannais en Hurepoix	DOURDAN	Pierre PAVARD	52	2023	D	C
91	EPT 12	JUVISY SUR ORGE	Jules Ferry	100	2020	D	C
91	EPT 12	JUVISY SUR ORGE	Rue Claude Debussy	187	2023	D	C
91	EPT 12	JUVISY SUR ORGE	Belles Fontaines	37	2023	C	C
91	EPT 12	JUVISY SUR ORGE	Albert Sarraut	138	2024	F	C
91	Etampois Sud Essonne	ETAMPES	Guinettes	234	2024	E	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Reprise façades Serpente	144	2019	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Reprise façades Peupleraie	150	2019	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Reprise façades Astrolabe	209	2019	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Reprise façades Enclos	241	2019	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Erable	9	2020	E	D
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	EVRY - COURCOURONNE	Le Canal	150	2022	C	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Foyer Colette	84	2023	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	GRIGNY	Ravin - Petit Méridien - Solstice	300	2023	D	C
91	Gd Paris Sud Essonne Senart	EVRY - COURCOURONNE	Pyramides XIV+18	270	2024	D	C
91	Paris Saclay	MASSY	Opéra Pierres Agrafées	379	2021	D	C
91	Paris Saclay	MASSY	Opéra Pierres Naturelles	305	2021	E	C
91	Paris Saclay	LONGJUMEAU	Résidence Lacroix Breton	220	2022	D	C
91	Paris Saclay	PALAISEAU	Effort Mutuel	180	2023	E	C
91	Paris Saclay	MASSY	Les Helvetes	138	2023	C	C
91	Paris Saclay	LES ULIS	Residence Chanteraine	366	2024	D	C
91	Val d'Yerres Val de Seine	BRUNOY	Rue des Mardelles	158	2023	E	C
<b>SOUS TOTAL ESSONNE</b>				<b>4 051</b>			
<b>TOTAL LRVE - PERIODE 2019-2024</b>				<b>9 081</b>			

#### 4- Quartiers

La SA *Les Résidences Yvelines Essonne* est par ailleurs engagée dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Elle intervient avec ses partenaires (ANRU, Services de l'Etat, Collectivités territoriales, autres bailleurs, Action Logement...) dans des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville pour participer activement à des opérations d'aménagement ayant pour objectifs une diversité résidentielle, une nouvelle attractivité, un développement social, économique et commercial et une meilleure fonctionnalité urbaine des quartiers. Elle intervient plus précisément sur son patrimoine, par des démolitions de bâtiments, des réhabilitations fortes de ses logements, des résidentialisations ambitieuses de ses espaces extérieurs et par la reconstruction de nouveaux programmes de logements adaptés.

La SA *Les Résidences Yvelines Essonne* est mobilisée dans 8 NPNRU : 5 dans les Yvelines et 3 dans l'Essonne. Plusieurs conventions ont été signées, d'autres sont actuellement en cours de finalisation.

Dpt	Villes	Démolition	Reconstitution	Réhabilitation	Résidentialisation
78	Mantes la Jolie	254	254	465	726
	Les Mureaux	196	196	500	0
	Chanteloup les Vignes	20	20	0	264
	Plaisir	56	56	0	424
	Trappes	0	0	233	233
<b>Sous TOTAL YVELINES</b>		<b>526</b>	<b>526</b>	<b>1 198</b>	<b>1 647</b>
91	Vigneux	76	0	200	200
	Etampes	184	184	234	234
	Grigny / Viry Châtillon *	414	414	0	459
<b>Sous TOTAL ESSONNE</b>		<b>674</b>	<b>598</b>	<b>434</b>	<b>893</b>
<b>TOTAL LRYE</b>		<b>1 200</b>	<b>1 124</b>	<b>1 632</b>	<b>2 540</b>

\* Validé

Avec la restructuration de 6 quartiers emblématiques, la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* souhaite à nouveau rendre attractif près de 2 300 logements. Cette nouvelle identité passe par la requalification complète de ces quartiers, en proposant une offre nouvelle de logements sociaux ou intermédiaires, une remise à niveau des logements et un travail sur les espaces extérieurs.

Ainsi, à Etampes, dans le quartier du Plateau de Guinette, la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* est pleinement engagée avec ses partenaires dans un ambitieux programme de réaménagement du quartier. Les objectifs d'amélioration des conditions de vie des habitants, de développement d'une offre d'habitat attractive et diversifiée ainsi que la création d'une nouvelle trame viaire, clarifiant les circulations dans le quartier et redéfinissant clairement les limites espaces publics / espaces privés, se

traduisent par une intervention sur tout le patrimoine de la SA Les Résidences Yvelines Essonne. La transformation urbaine du quartier, particulièrement enclavé par les barres Alizé et Mistral, sera ainsi assurée par la démolition de 184 logements, la réhabilitation des 234 logements restants et le réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs.

Dans le quartier de la Grande Borne, à Grigny et Viry-Châtillon, le projet a connu d'importants changements et doit encore, pour certains secteurs structurants (Méridien et Balance / Ellipse), être retravaillé. Néanmoins, la double ambition de désenclavement du quartier, en sortant de la logique de dalle, en restructurant le réseau viaire et les liaisons douces dans la continuité des interventions réalisées lors de l'ANRU1, et de développement de la mixité sociale, tout en améliorant les conditions de l'habitat et en favorisant la transition énergétique, ont conduit la SA Les Résidences Yvelines Essonne à s'engager dans la démolition complète des 414 logements du secteur des Places Hautes.

## 5- Les Ventes

Afin de proposer un parcours résidentiel complet à nos locataires la SA Les Résidences Yvelines Essonne a mis en vente une partie des logements de son patrimoine. Le parcours résidentiel souhaité est axé principalement sur le développement de l'accession sociale à la propriété, permettant à des locataires de notre parc ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété à des conditions intéressantes et adaptées à leurs ressources, via notre filiale APILOGIS.

Commercialisation : liste des 27 logements mis en commercialisation

DPT	VILLE	ADRESSE	PROG	NB LGTS	COMMENTAIRE
78	ST Cyr l'Ecole	44 avenue Gabriel Peri	275	10	1 DE VENDU EN 2019
78	Maurepas	16 place de Gascogne	191	1	VENDU EN 2019
78	Meulan	8 Allée Croix de Noailles	199	1	
78	Vaux sur Seine	31 rue du Temple	377	1	
91	La fertés Alais	4-5-6-7 rue Maurice Dormann	114	4	1 DE VENDU EN 2019 (5 rue Maurice Dormann)
91	Bondoufle	21 square de la Croisée	42	1	VENDU EN FEV 2019
91	Arpajon	34 rue du 22 Août 1944	8	9	
<b>TOTAL</b>				<b>27</b>	

Il reste donc à ce jour 23 logements en cours de commercialisation dont les autorisations de vente des préfectures ont été obtenues.

## 6- Financements

Dans un souci permanent de réaliser des opérations financièrement équilibrées et dans le cadre d'une gestion financière garantissant un niveau d'investissement important la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* cherche à optimiser le financement de ses opérations (constructions neuves, réhabilitations). *Les Résidences Yvelines Essonne* fait ainsi de la recherche constante de financements extérieurs et complémentaires pour toute opération, une priorité, que ce soit par le biais des différents dispositifs mis à sa disposition par la Caisse des Dépôts et Consignation, ou par l'octroi de subventions publiques à l'échelle nationale, régionale, départementale ou intercommunale, voire de financements bancaires classiques.

A noter que la société n'a pas pu bénéficier du Prêt Haut de Bilan 1<sup>ère</sup> génération, la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* venant d'être nouvellement créée et n'étant par conséquent pas éligible au dispositif.

Enfin, la SA *Les Résidences Yvelines Essonne* a déposé plusieurs dossiers dans le cadre du plan de relance 2021, représentant 8 opérations pour rénover et restructurer 1 009 logements peu qualitatifs, afin de pouvoir mieux atteindre les attentes des collectivités ainsi que les ambitions fixées dans le cadre de cette convention.

## 7- Plan Stratégique de patrimoine :

Document de référence de la politique patrimoniale des Résidences Yvelines Essonne, le Plan Stratégique de Patrimoine vise à déterminer l'attractivité du patrimoine en fonction de la connaissance des marchés locaux de l'habitat et des attentes des locataires et des demandeurs de logement, aux conditions de gestion et d'occupation sociale ainsi qu'aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction. Il doit ainsi permettre la coordination d'actions successives (politique d'entretien et de grosses réparations, une politique de gestion, politique d'investissement et de désinvestissement) dans le but de rendre un meilleur service aux habitants.

Le principal objectif de ce PSP est de disposer d'un module simple à renseigner avec des critères objectifs et non subjectifs, en vue de faciliter la prise de décision quant au devenir de notre patrimoine.

Pour atteindre cet objectif, différents critères ont été identifiés, selon les 3 axes d'analyse (marché, produit, performance économique), à partir desquels le PSP a été établi :

- **L'axe « marché »** renvoie à la qualité de l'environnement dans lequel est situé le programme ainsi que la notion d'aire de marché (porteur / restreint). Cet axe est valorisé par 5 critères objectifs :
  - Pression de la demande : nombre de demandes de logements sociaux enregistrées sur la commune
  - Nombre de logements vacants de plus de 3 mois en 2016 (hors démolition, gros travaux, vente)
  - Qualité de la desserte du quartier
  - Critère de concurrence : loyer moyen au m<sup>2</sup> de la société par rapport au loyer moyen par m<sup>2</sup> des bailleurs présents sur la commune.
  
- **L'axe « produit » (attractivité)** recouvre les critères qualifiant le bâti, les espaces extérieurs, les parties communes, les équipements, les parties privatives... Cet axe est valorisé par 9 critères pour faciliter la pertinence de la notation.
  - Vieillesse de la population,
  - Efficacité énergétique,
  - Image du quartier et tranquillité sociale,
  - Abords et espaces extérieurs,
  - Stationnements,
  - Conception du bâti,
  - Parties communes,
  - Equipements techniques collectifs,
  - Logements.
  
- **L'axe « économique » (performance économique)** recouvre 3 critères de performance économique pour chaque programme.
  - Excédent Brut d'Exploitation par rapport aux loyers quittancés en 2016
  - Autofinancement net par logement
  - Autofinancement net par rapport aux loyers quittancés 2016

La segmentation du patrimoine est déterminée par le positionnement de chaque programme les uns par rapport aux autres et permet de proposer une politique ambitieuse et volontariste par groupe de programmes (gestion, entretien, investissement, désengagement) afin d'offrir à nos locataires un cadre et des conditions de vie de qualité.

POSITIONNEMENT DE CHAQUE PROGRAMME			
MARCHE PORTEUR	MARCHE	ATTRACTIVITE	PERFORMANCE ECONOMIQUE
Parc stabilisé	+	+	+
En perte d'attractivité	+	-	+
Valeur d'avenir	+	+	-
Dilemme	+	-	-

POSITIONNEMENT DE CHAQUE PROGRAMME			
MARCHE RESTREINT	MARCHE	ATTRACTIVITE	PERFORMANCE ECONOMIQUE
Compétitif performant	-	+	+
Rentable précaire	-	-	+
Compétitif non performant	-	+	-
Poids mort	-	-	-

Le périmètre d'analyse pour la constitution de notre PSP porte sur 398 ensembles immobiliers, hors foyers, bureaux, commerces isolés, terrains nus et parkings. Ont également été retirés du champ d'analyse les patrimoines sous mandat de gestion, mis en vente ou programmés à la démolition ainsi que les livraisons 2017.

Périmètre d'analyse PSP		Patrimoine au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	
Nombre de programmes		398	
Nombre de logements		28 494	

Il en ressort la segmentation du patrimoine ci-dessous, positionnement des programmes les uns par rapport aux autres en fonction de leur attractivité, de leur contribution financière et de leur présence sur un marché porteur ou non.

	Marché			Nombre de programmes YVELINES		Nombre de programmes ESSONNE		TOTAL Nombre de programmes LRYE		Nombre de logements YVELINES		Nombre de logements ESSONNE		TOTAL Nombre de logements LRYE	
	Marché	Attractivité	Économique		%		%		%		%		%		%
PARC STABILISE	●	●	●	78	31,33%	36	24,16%	114	28,64%	5 320	32,36%	2 511	20,83%	7 831	27,48%
EN PERTE D'ATTRACTIVITE	●	●	●	33	13,25%	20	13,42%	53	13,32%	4 346	26,43%	2 284	18,95%	6 630	23,27%
VALEUR D'AVENIR	●	●	●	54	21,69%	45	30,20%	99	24,87%	2 936	17,86%	2 939	24,39%	5 875	20,62%
DILEMME	●	●	●	22	8,84%	25	16,78%	47	11,81%	2 118	12,88%	3 593	29,81%	5 711	20,04%
COMPETITIF PERFORMANT	●	●	●	23	9,24%	14	9,40%	37	9,30%	640	3,89%	212	1,76%	852	2,99%
RENTABLE PRECAIRE	●	●	●	3	1,20%	1	0,67%	4	1,01%	112	0,68%	274	2,27%	386	1,35%
COMPETITIF NON PERFORMANT	●	●	●	32	12,85%	4	2,68%	36	9,05%	965	5,87%	59	0,49%	1 024	3,59%
POIDS MORT	●	●	●	4	1,61%	4	2,68%	8	2,01%	5	0,03%	180	1,49%	185	0,65%
<b>TOTAL</b>				<b>249</b>		<b>149</b>		<b>398</b>		<b>16 442</b>		<b>12 052</b>		<b>28 494</b>	

Cette cartographie permet de faire ressortir 6 grandes thématiques de classification de notre patrimoine : Gestion courante, projets dans le cadre des NPNRU, projets majeurs, programmes fléchés à la réhabilitation, programmes dont des travaux énergétiques devront être réalisés et ventes de patrimoine à envisager.

Programmes de + à 10 lgts	PROGRAMMES				LOGEMENTS			
	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%
Gestion Courante	66	56	122	43,88%	4 376	3 489	7 865	28,74%
NPNRU	19	10	29	10,43%	3 794	3 254	7 048	25,75%
Projet Majeur	10	2	12	4,32%	1 735	622	2 357	8,61%
Réhabilitation	53	41	94	33,81%	4 757	4 175	8 932	32,64%
Travaux énergétiques	15	2	17	6,12%	839	249	1 088	3,98%
Vente à envisager	1	3	4	1,44%	35	44	79	0,29%
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>114</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>	<b>15 536</b>	<b>11 833</b>	<b>27 369</b>	<b>100%</b>

Il est à noter que dans le cadre des Projets Majeurs et des NPNRU, nous procédons à des réhabilitations importantes (5 600 logements) et à des démolitions (environ 1 400 logements soit 5% de notre parc).

Au sein de la thématique technique nous pouvons distinguer, les projets dont la réhabilitation est déjà en cours par les équipes de la Direction Immobilière, des patrimoines qui devront faire l'objet d'une intervention dans les prochaines années.

Focus Technique	PROGRAMMES				LOGEMENTS			
	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%
Réhabilitation en cours	17	9	26	21,49%	3 427	2 133	5 560	44,44%
Réhabilitation à prévoir	44	34	78	64,46%	3 359	2 505	5 864	46,87%
Travaux énergétiques à prévoir	15	2	17	14,05%	839	249	1 088	8,70%
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>45</b>	<b>121</b>	<b>100%</b>	<b>7 625</b>	<b>4 887</b>	<b>12 512</b>	<b>100%</b>

Le focus Gestion Locative permet quant à lui, de mettre en exergue, des patrimoines où une attention particulière sur la vacance devra être portée.

Focus Gestion Locative	PROGRAMMES				LOGEMENTS			
	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%	Yvelines	Essonne	TOTAL LRYE	%
Action sur la Vacance	15	5	20	17,54%	1 137	398	1 535	10,93%
Action sur le Loyer	55	39	94	82,46%	6 009	6 505	12 514	89,07%
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>44</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>	<b>7 146</b>	<b>6 903</b>	<b>14 049</b>	<b>100%</b>

## 8- Bilan d'activité Immobilier : 2017-2020

ORDRES DE SERVICES	Cumulées depuis le 1er janvier 2017		OS2020		OS 2019		OS 2018		OS 2017	
	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers
	Yvelines	635	20	245	9	157	3	115	4	118
Essonne	719	15	110	2	164	6	413	6	32	1
<b>Constructions neuves</b>	<b>1 354</b>	<b>35</b>	<b>355</b>	<b>11</b>	<b>321</b>	<b>9</b>	<b>528</b>	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>5</b>
Yvelines	1 560	9	85	2	355	1	81	1	1 039	5
Essonne	1 621	5	0	0	84	1	1 537	4	0	0
<b>Réhabilitations</b>	<b>3 181</b>	<b>14</b>	<b>85</b>	<b>2</b>	<b>439</b>	<b>2</b>	<b>1 618</b>	<b>5</b>	<b>1 039</b>	<b>5</b>

LIVRAISONS	Cumulées depuis le 1er janvier 2017		Livraisons 2020		Livraisons 2019		Livraisons 2018		Livraisons 2017	
	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers	Nb Lgts	Nb Dossiers
	Yvelines	285	8	206	4	53	3	0	0	26
Essonne	267	10	0	0	123	5	54	1	90	4
<b>Constructions neuves</b>	<b>552</b>	<b>18</b>	<b>206</b>	<b>4</b>	<b>176</b>	<b>8</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>116</b>	<b>5</b>
Yvelines	2 013	11	378	2	799	6	305	1	531	2
Essonne	1 911	6	193	3	744	1	516	1	458	1
<b>Réhabilitations</b>	<b>3 924</b>	<b>17</b>	<b>571</b>	<b>5</b>	<b>1 543</b>	<b>7</b>	<b>821</b>	<b>2</b>	<b>989</b>	<b>3</b>

### 3. Etat du service rendu aux locataires.

#### a. Accessibilité – logements PMR.

L'indicateur de la CUS, référencé SR1 « nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année », se trouve en annexe.

L'accessibilité au patrimoine est au cœur des préoccupations des *Résidences Yvelines Essonne*. Une prise en considération des demandes de nos locataires s'effectue par l'intermédiaire de nos agences et les demandes traitées sont en constantes augmentation.

Les adaptations réalisées au cas par cas favorisent le maintien à domicile des personnes âgées, visent à améliorer le confort de vie des personnes handicapées et de leurs aidants

En 2017, *Les Résidences Yvelines Essonne* a adapté 81 logements et parties communes pour un montant de 572 400 €.

En 2018, *Les Résidences Yvelines Essonne* a adapté 123 logements et parties communes pour un montant de 710 000 €.

Le budget moyen par adaptation est de 5 700€. Un marché travaux dédié à cette mission a été notifié en 2018. Pour mémoire, en 2017 le budget moyen par adaptation était de 7 000 €.

Il existe également un marché d'ergothérapie, en complément du marché travaux. Il est utilisé dans les cas particuliers de travaux d'adaptabilité nécessitant l'avis d'un expert.

En 2017, 54 diagnostics d'ergothérapie ont été établis, concernant les besoins d'aménagement des logements pour les personnes handicapées et/ou âgées en perte d'autonomie.

- Coût unitaire de la prestation 275 €.

En 2018, 70 diagnostics d'ergothérapie ont été établis, concernant les besoins d'aménagement des logements pour les personnes handicapées et/ou âgées en perte d'autonomie.

- Coût unitaire de la prestation 185 €.

Cependant il est à noter que notre patrimoine, majoritairement construit avant les années 80 (75% de nos logements), a des incompatibilités techniques pour permettre une bonne accessibilité de nos logements, telle que la réglementation actuelle le souhaiterait :

- des cages d'escaliers avec des demi-niveaux qui ne permettent pas la desserte par ascenseur sur le palier des logements,
- des portes palières et des portes intérieures pas assez larges,
- des intérieurs notamment les pièces humides pas assez spacieux.

Nous avons aussi recours à une AMO spécialisée en accessibilité et en usage pour nous aider à réfléchir dès la programmation de nos réhabilitations, afin d'intégrer une réflexion spécifique sur ces sujets selon les bâtiments concernés.

PROJET	DATE DE MISE EN ŒUVRE	STATUT	PROFIL						

PROJET	DATE DE MISE EN ŒUVRE	STATUT	PROFIL						

## b. Taux de vacance.

### Taux de vacance par département.

Département	Modules Actifs	Taux de vacance	
		Nb.	Taux
Yvelines en 2017 (au 31/12)	16651	394	2,37%
Essonne en 2017 (au 31/12)	12187	184	1,51%
Yvelines en 2018 (au 31/12)	16584	372	2,24%
Essonne en 2018 (au 31/12)	12229	159	1,30%
Yvelines en 2019 (au 31/12)	18686	339	1,82%
Essonne en 2019 (au 31/12)	12132	157	1,29%
Yvelines en 2020 (au 31/12)	16584	348	1,85%
Essonne en 2020 (au 31/12)	12229	138	1,14%

### Taux de vacance par EPCI.

EPCI	2017	Taux de vacance		2018	Taux de vacance	
	Modules Actifs	Nb.	Taux	Modules Actifs	Nb.	Taux
CA Coeur d' Essonne Agglomération	242	8	3%	242	3	1%
CA Communauté Paris-Saclay	3 685	48	1%	3 674	45	1%
CA de Cergy Pontoise	75	1	1%	75	2	3%
CA Etampois Sud Essonne	841	26	3%	841	18	2%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	4 630	69	1%	4 629	62	1%
CA Rambouillet Territoires	825	25	3%	824	31	4%
CA Saint Germain Boucle de Seine	2 123	19	1%	2 062	25	1%
CA Saint Quentin en Yvelines	3 099	54	2%	3 097	55	2%
CA Val d'Yerres Val de Seine	1 092	12	1%	1 092	11	1%
CA Versailles Grand Parc	2 327	51	2%	2 326	48	2%
CC Coeur d'Yvelines	78	3	4%	78	3	4%
CC des Portes de l'Île de France	649	27	4%	649	23	4%
CC du pays de Limours	4	-	0%	4	-	0%
CC du Pays Houdannais	52	2	4%	52	1	2%
CC du Val d'Essonne	7	-	0%	7	-	0%
CC Entre Juine et Renarde	5	1	20%	5	-	0%
CC Haute Vallée de Chevreuse	112	9	8%	112	6	5%
CC le Dourdannais en Hurepoix	178	3	2%	232	5	2%
CU Grand Paris Seine et Oise	7 311	204	3%	7 309	180	2%
Métropole du Grand Paris	1 503	20	1%	1 503	16	1%

EPCI	2019	Taux de vacance		2020	Taux de vacance	
	Modules Actifs	Nb.	Taux	Modules Actifs	Nb.	Taux
CA Coeur d' Essonne Agglomération	268	3	1%	268	4	1%
CA Communauté Paris-Saclay	3686	41	1%	3708	16	0%
CA de Cergy Pontoise	75	1	1%	75		0%
CA Etampois Sud Essonne	893	48	5%	893	19	2%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	4624	43	1%	4625	53	1%
CA Rambouillet Territoires	824	18	2%	824	18	2%
CA Saint Germain Boucle de Seine	2064	11	1%	2072	19	1%
CA Saint Quentin en Yvelines	3096	51	2%	3096	35	1%
CA Val d'Yerres Val de Seine	1092	16	1%	1092	14	1%
CA Versailles Grand Parc	2324	28	1%	2324	30	1%
CC Coeur d'Yvelines	78	1	1%	173	58	34%
CC des Portes de l'Île de France	666	18	3%	666	36	5%
CC du pays de Limours	4		0%	4		0%
CC du Pays Houdannais	52	1	2%	52		0%
CC du Val d'Essonne	6		0%	6		0%
CC Entre Julne et Renarde	5	1	20%	5		0%
CC Haute Vallée de Chevreuse	112	1	1%	112	1	1%
CC le Dourdannais en Hurepoix	232	3	1%	232	3	1%
CU Grand Paris Seine et Oise	9807	159	2%	9914	240	2%
Métropole du Grand Paris	1535	15	1%	1535	20	1%
<b>Total général</b>	<b>31443</b>	<b>459</b>	<b>1%</b>	<b>31676</b>	<b>566</b>	<b>2%</b>

### c. Taux de rotation.

#### Taux de rotation par département.

Département	Modules Actifs	Rotation	
		Nb.	Taux
Yvelines en 2017 (au 31/12)	16651	1251	7,51%
Essonne en 2017 (au 31/12)	12187	810	6,65%
Yvelines en 2018 (au 31/12)	16584	1192	7,19%
Essonne en 2018 (au 31/12)	12229	730	5,97%
Yvelines en 2019 (au 31/12)	19098	1362	7,13%
Essonne en 2019 (au 31/12)	12345	764	6,19%
Yvelines en 2020 (au 31/12)	19308	1077	5,58%
Essonne en 2020 (au 31/12)	12368	631	5,10%

## Taux de rotation par EPCI.

EPCI	2017	Rotation		2018	Taux de vacance	
	Modules Actifs	Nb.	Taux	Modules Actifs	Nb.	Taux
CA Coeur d' Essonne Agglomération	242	25	10%	242	17	7%
CA Communauté Paris-Saclay	3 685	262	7%	3 674	243	7%
CA de Cergy Pontoise	75	5	7%	75	6	8%
CA Etampois Sud Essonne	841	87	10%	841	53	6%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	4 630	265	6%	4 629	239	5%
CA Rambouillet Territoires	825	72	9%	824	78	9%
CA Saint Germain Boucle de Seine	2 123	111	5%	2 062	165	8%
CA Saint Quentin en Yvelines	3 099	212	7%	3 097	176	6%
CA Val d'Yerres Val de Seine	1 092	73	7%	1 092	72	7%
CA Versailles Grand Parc	2 327	171	7%	2 326	154	7%
CC Coeur d'Yvelines	78	11	14%	78	11	14%
CC des Portes de l'Île de France	649	64	10%	649	59	9%
CC du pays de Limours	4		0%	4		0%
CC du Pays Houdannais	52	3	6%	52	3	6%
CC du Val d'Essonne	7	1	14%	7		0%
CC Entre Juine et Renarde	5		0%	5		0%
CC Haute Vallée de Chevreuse	112	10	9%	112	14	13%
CC le Dourdannais en Hurepoix	178	15	8%	232	10	4%
CU Grand Paris Seine et Oise	7 311	592	8%	7 309	526	7%
Métropole du Grand Paris	1 503	82	5%	1 503	96	6%

EPCI	2019	Rotation		2020	Rotation	
	Module actif	Nb.	Taux	Modules Actifs	Nb.	Taux
CA Coeur d' Essonne Agglomération	268	21	7,84%	268	21	7,84%
CA Communauté Paris-Saclay	3686	220	5,97%	3708	176	4,75%
CA de Cergy Pontoise	75	3	4,00%	75	2	2,67%
CA Etampois Sud Essonne	893	67	7,50%	893	95	10,64%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	4624	255	5,51%	4625	171	3,70%
CA Rambouillet Territoires	824	60	7,28%	824	54	6,55%
CA Saint Germain Boucle de Seine	2064	241	11,68%	2072	117	5,65%
CA Saint Quentin en Yvelines	3096	179	5,78%	3096	163	5,26%
CA Val d'Yerres Val de Seine	1092	87	7,97%	1092	66	6,04%
CA Versailles Grand Parc	2324	149	6,41%	2324	137	5,90%
CC Coeur d'Yvelines	78	6	7,69%	173	5	2,89%
CC des Portes de l'Île de France	666	52	7,81%	666	57	8,56%
CC du pays de Limours	4		0,00%	4	1	25,00%
CC du Pays Houdannais	52	6	11,54%	52	2	3,85%
CC du Val d'Essonne	6		0,00%	6		0,00%
CC Entre Juine et Renarde	5	1	20,00%	5		0,00%
CC Haute Vallée de Chevreuse	112	11	9,82%	112	4	3,57%
CC le Dourdannais en Hurepoix	232	20	8,62%	232	21	9,05%
CU Grand Paris Seine et Oise	9807	655	6,68%	9914	536	5,41%
Métropole du Grand Paris	1535	93	6,06%	1535	80	5,21%
Total général	31443	2126	6,76%	31676	1708	5,39%

## **d. Mesures d'accompagnement du locataire à l'entrée et à la sortie du logement.**

Le futur locataire est reçu en agence par le conseiller clientèle pour la signature du contrat de location et la finalisation de leur dossier (assurance, APL, etc. ...). A cette occasion, il lui est demandé de remettre une attestation d'assurance habitation en cours de validité et il lui est proposé de souscrire au prélèvement automatique de son loyer. Il lui est remis différents documents lui permettant une entrée dans les lieux optimaux : règlement intérieur de la résidence, décompte de la surface de son logement, documents suivant réglementation (CREP, DPE, DAPP, ERNT), garanties des loyers : Locapass, FSL, (si il en bénéficie), dépliant « qui fait quoi » listant les réparations locatives à la charge du bailleur ou du locataire. L'état des lieux d'entrée est effectué par le gardien sur place et le locataire se voit remettre les notices d'utilisation ou expliciter la mise en œuvre des équipements de son logement (chaudière si chauffage individuel, VMC, ...). Le gardien est là pour répondre à toutes questions du locataire lors de son entrée dans les lieux.

Pour la sortie du locataire, le conseiller clientèle traite les congés des locataires et assure le suivi administratif (décompte définitif, organisation de l'état des lieux de sortie). Le gardien effectue l'état des lieux de sortie en présence du locataire ou de son représentant dûment habilité. Il lui est fait part du montant des réparations locatives si elles existent, il lui est demandé la remise des clés et des annexes (cave,...), si nécessaire. A noter qu'une « visite conseil » est réalisée par le gardien un mois avant la sortie du locataire afin de faire le tour de son logement et le sensibiliser sur les réparations locatives et le nettoyage du logement, si besoin.

## **e. Actions en termes de prévention des expulsions et dispositifs de lutte contre les impayés.**

A compter de 2018, la lutte contre les impayés en matière pré-contentieuse est mise en œuvre par les conseillers clientèles. Le traitement du contentieux étant assuré par le service contentieux, basé au siège des *Résidences Yvelines Essonne*. Le conseiller clientèle suit mensuellement l'état des paiements de chaque résidence auprès des gardiens. En cas d'impayé, il détermine les actions à mener avec son responsable et la filière sociale (interne/externe), assure le traitement à l'amiable des dettes locatives afin de mettre en œuvre le suivi de l'apurement de la dette.

Les agences participent aux Commissions Locales d'Impayés, et assurent au besoin l'aide sur quittances. Elles bénéficient à ce titre de l'expertise des Conseillers Sociaux dont un des rôles est de prévenir les impayés de loyers et de mettre en place les dispositifs idoines si nécessaire.

Les conseillers sociaux peuvent intervenir auprès des locataires dans le traitement de l'impayé naissant. Ils interviennent également durant toutes les étapes de la procédure contentieuse ou d'expulsion en lien avec les gestionnaires contentieux.

L'accompagnement social vise les locataires présentant des problématiques socioéconomiques. Il favorise le maintien durable des locataires dans leur logement en mobilisant leurs potentialités.

Après un diagnostic de la situation du locataire, le conseiller social définit avec le locataire un projet de rétablissement de sa situation d'endettement locatif par différentes actions comme :

- Une aide aux démarches administratives
- L'orientation vers des services adaptés
- La contractualisation de plans d'apurement
- L'activation de dispositifs internes tels que les aides sur quittances
- L'activation des dispositifs externes : FSL maintien, dossiers de surendettement...

Le taux d'impayés moyen à 3 mois est de 6.65% et le taux de recouvrement à 98.82%.

## 4. Etat de l'occupation sociale.

### Peuplement du parc

Le parc social d'habitat des *Résidences Yvelines Essonne* a connu une légère modification dans sa structure : un accroissement de 2,2% du patrimoine dans l'Essonne tandis que celui des Yvelines a connu une baisse de 1,2%. (fin de bail emphytéotique du patrimoine de Maisons-Laffitte) La composition des ménages est quasi-identique, proportionnellement, à celle de l'enquête OPS 2016 (à périmètre égal). Les catégories « *Couples sans enfant et avec enfants* » sont les seules à avoir perdu des effectifs, toutes les autres catégories ont légèrement progressé en nombre.

Dans les Yvelines, la composition familiale semble être corrélée aux types de quartiers : les couples avec enfants sont la catégorie la plus représentée dans les QPV tandis que « *Personnes seules* »,

« Familles monoparentales », « Couples sans enfant » et « Autres ménages » sont plus présents dans les HORS QPV.

Dans l'Essonne, les disparités sont moins marquées. À l'exception des catégories « familles monoparentales et couples avec enfants » qui sont plus nombreuses dans les QPV. Les autres types de ménages sont répartis de façons très proches entre QPV et HORS QPV.

Les jeunes (moins de 24 ans) sont très peu présents (moins de 1%), les 60 ans ou plus représentent plus d'1/3 de notre parc et la classe d'âge 50 à 59 ans est la plus représentée.

Les Résidences Yvelines Essonne ont recensé en 2018 42,2% de sans emploi contre 42% ayant un emploi stable, 10,8% avec un emploi précaire et 5% sont inscrits en tant que chômeurs.

La situation des occupants reste assez fragile car 62,2% d'entre eux ont des ressources inférieures à moins 60% des plafonds PLUS et seulement 8,3% de l'ensemble des locataires enregistrent des revenus situés au-dessus des plafonds PLUS.

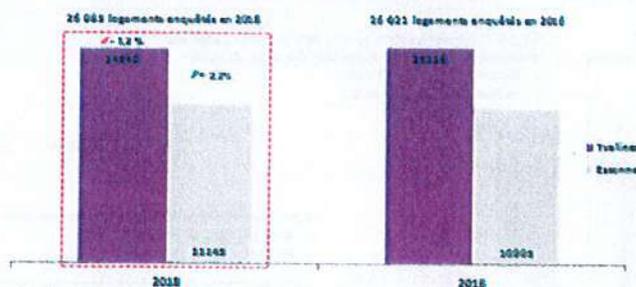
Quant aux emménagés récents, les profils sont également similaires à ceux des locataires déjà présents mais ils semblent un peu plus fragiles car 74,7% d'entre eux ont des ressources ne dépassant pas 60% des plafonds PLUS contre 2,3% seulement qui les dépassent.

## Enquête OPS 2018

En 2018, 26 085 ménages ont été enquêtés contre 26 021 en 2016 (Parc LRYE).

### Nombre de logements locatifs sociaux

> Evolution du patrimoine enquêté entre 2016 et 2018 (comparatif à périmètre égal)



Le patrimoine a évolué entre 2016 et 2018 d'où les écarts observés sur le nombre de logements enquêtés sur ces 2 années. La livraison de programme (comme en par exemple dans l'Essonne combinée à la restitution de logements à Meïsons Lafitte suite à la fin du bail) expliquent les écarts observés entre 2016 et 2018.

## Nombre de logements locatifs sociaux répondant à la définition de l'enquête OPS

➤ Part du patrimoine enquêté en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV)

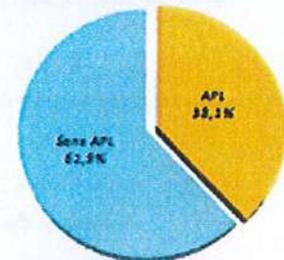


Les Résidences disposent de 11 432 logements situés dans des QPV dont 52,9% sont situés dans l'Essonne contre 47,1% dans les Yvelines. Cependant, les écarts sont plus conséquents lorsqu'on s'intéresse individuellement à nos départements sur les parts de logements en QPV et Hors QPV.

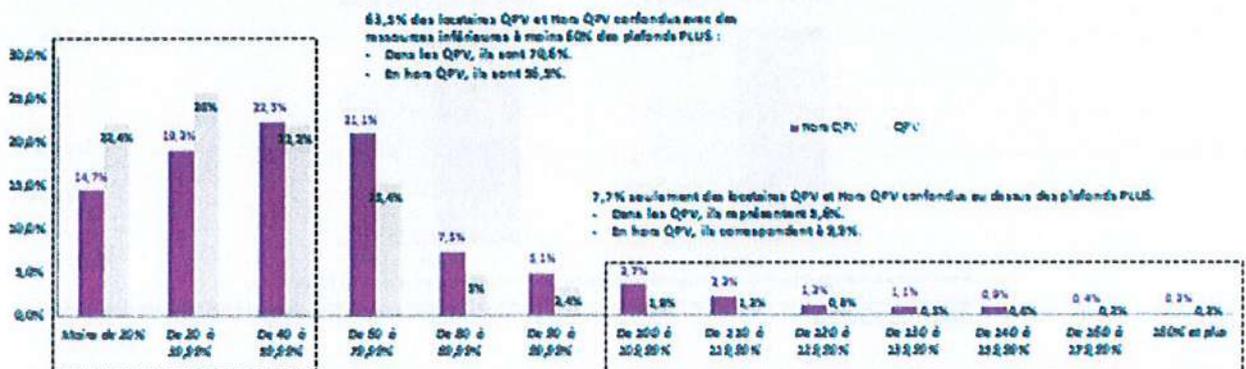
## Ressources des ménages et APL

➤ Part des ménages bénéficiant de l'APL

Les bénéficiaires de l'APL représentaient 38% en 2016, ils sont à présent 39,1%.  
En Yvelines, ils sont 53,9% de locataires en à bénéficier contre 46,1% dans l'Essonne.



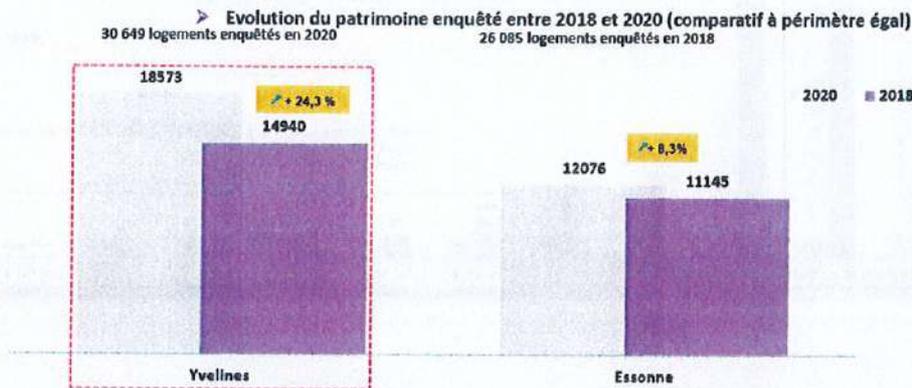
➤ Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS (QPV/Hors QPV)



### Enquête OPS 2020

30 649 logements enquêtés en 2020 contre 26 085 en 2018.

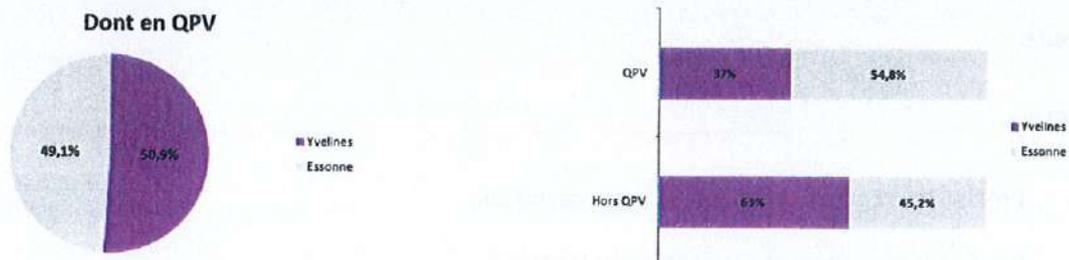
### Nombre de logements locatifs sociaux



L'acquisition de Mantes en Yvelines Habitat a permis de consolider davantage notre parc de social avec 2 405 logements supplémentaires. Entre 2018 et 2020, 6 nouveaux programmes sont venus enrichir notre patrimoine dans les villes de : Dourdan, Les Mureaux, Viry-Chatillon, Le Pecq, Etampes et Vauhallan.

### Nombre de logements locatifs sociaux répondant à la définition de l'enquête OPS

➤ Part du patrimoine enquêté en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV)

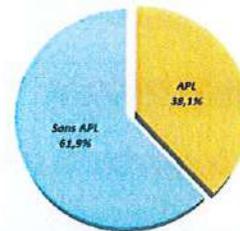


Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, notre patrimoine se compose de 13 477 logements situés en QPV dont 50,9% dans les Yvelines contre 49,1% dans l'Essonne. Cependant, pris individuellement : l'Essonne compte le plus grand nombre de logements situés en zone QPV.

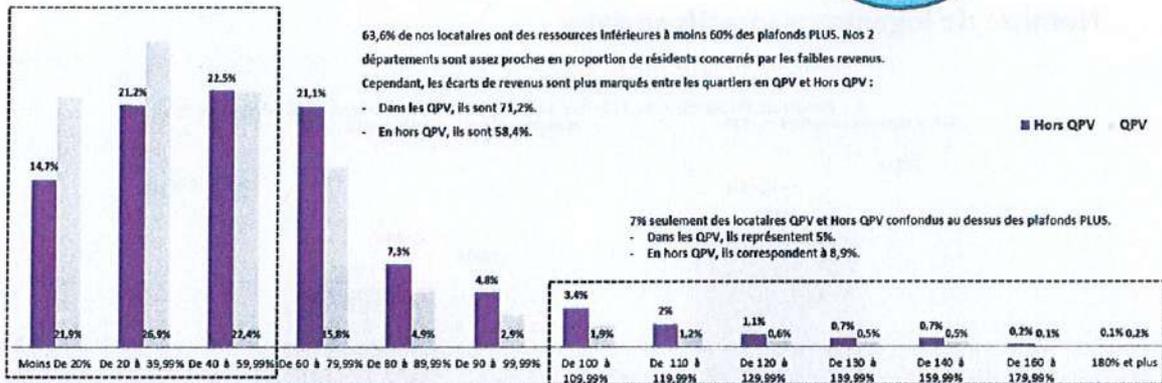
## Ressources des ménages et APL

### ➤ Part des ménages bénéficiant de l'APL

Chaque année, nous recensons un peu plus de bénéficiaires de l'APL : 38% en 2016, **38,1%** en 2018 et pour 2020 ils sont **39,8%**. Dans les Yvelines, ils sont **58,8%** de locataires en à bénéficier contre **41,7%** dans l'Essonne.



### Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS (QPV /Hors QPV)



## 5. Concertation locative avec les locataires.

### a. Modalités de la concertation.

Suite aux élections des représentants des locataires du 7 décembre 2018, désignant les nouveaux administrateurs issus des associations nationales, un Plan de Concertation Locative (PCL) a été établi, applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine des *Résidences Yvelines Essonne*.

Ce PCL :

- Précise les règles et modalités de concertation,
- Instaure les conseils de concertation locative,
- Prévoit leur composition et leur fonctionnement,
- Prévoit les moyens matériels et financiers attribués,

A cet effet, ont été institués deux niveaux de conseils de concertation locative.

- Un premier à l'échelle du patrimoine appelé conseil de concertation locative patrimonial (CCLP),
- Un second à l'échelle de la résidence, appelé conseil de concertation locative résidentiel (CCLR)

### **Le Conseil de Concertation Locative Patrimonial (CCLP)**

Il est composé des membres permanents suivants : des représentants des locataires des *Résidences Yvelines Essonne*, désignés par le protocole d'accord du 31 janvier 2017, de trois représentants au plus par groupement ou association de locataires présents dans le patrimoine des *Résidences Yvelines Essonne* et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections des administrateurs locataires. Les membres du CCLP peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

*Les Résidences Yvelines Essonne* est représenté par le Président du Directoire ou son représentant.

Le Conseil de Concertation Locative Patrimonial est l'instance centrale de la concertation locative. Il est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

- Qualité de service
- Gestion urbaine de proximité
- Charges locatives
- Opérations de réhabilitation
- Gros entretien – Immobilisations
- Accords collectifs locaux

Il participe également à l'élaboration des orientations des *Résidences Yvelines Essonne* en matière de concertation, Il évalue annuellement la concertation locative mise en œuvre dans *les Résidences Yvelines Essonne*.

Il se réunit au moins deux fois par an.

### **Le Conseil de Concertation Locative Résidentiel (CCLR)**

Les conseils de concertation locative résidentiels sont composés des membres suivants : des représentants des locataires des *Résidences Yvelines Essonne*, désignés par le protocole d'accord du 31 janvier 2017, de trois représentants au plus par groupement ou association de locataires présents dans la résidence et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, de trois représentants au plus par association de locataires représentant au moins 10% des locataires de la résidence.

Les membres des conseils de concertation locative résidentiels représentant les locataires doivent être locataires d'un logement des *Résidences Yvelines Essonne*.

*Les Résidences Yvelines Essonne* est représenté par le Directeur d'Agence qui peut être assisté d'un ou plusieurs collaborateurs et qui peut déléguer sa représentation à un ou plusieurs collaborateurs.

Les conseils de concertation locative résidentiels se réunissent au moins deux fois par an, en plus de la réunion annuelle de contrôle des charges. Les thèmes étudiés sont (liste non exhaustive).

- Qualité de service
- Gestion urbaine de proximité
- Charges locatives
- Opérations de réhabilitation
- Gros entretien – Immobilisations
- Accords collectifs locaux

Deux réunions du CCLR ont eu lieu les 24 juin et 23 septembre 2019, ainsi qu'un atelier de travail le 16 septembre 2019 avec les associations de locataires, sur les dispositions de la concertation dans le cadre de la CUS. Ainsi, les représentants des locataires ont souligné leur souhait d'une concertation plus approfondie avec les locataires et plus particulièrement en amont et lors de toutes les phases des opérations de réhabilitations, qu'elle soit le fruit du maître d'ouvrage lui-même ou d'un prestataire extérieur.

## **b. Engagements pris par la société en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.**

De par son réseau de proximité composé de 7 agences et une antenne, *les Résidences Yvelines Essonne* souhaite apporter à ses locataires un niveau de dialogue et de concertation efficient. A ce titre, nos agences comprennent des conseillers en économie sociale et familiale et des chargés de développement sociaux urbains.

- **Conseillers sociaux et familiaux** : au plus proche du terrain, ils permettent l'insertion durable dans le logement des personnes présentant des difficultés d'ordre économique et social. Il met en place les actions de prévention des mesures d'expulsions. Ils interviennent également, avec l'appui de l'équipe technique de l'agence, au maintien dans leur logement des personnes à mobilité réduite.

- **Chargé de développement social urbain** : il met en œuvre de manière opérationnelle les actions définies en matière de politique de la ville, visant à améliorer le cadre de vie des locataires. Il élabore et gère des projets ayant pour thématiques la concertation avec les habitants, le cadre de vie, le lien social. Il participe, met en place et suit les actions définies dans le cadre des conventions GUP.

Il participe également aux opérations visant l'insertion par l'activité économique.

*Les Résidences Yvelines Essonne* participe également à différentes actions à destination de ses locataires et visant à améliorer leur cadre de vie : ateliers thématiques (plantation, entretien du logement, civisme, Immeubles en Fête...)

Le 28 mai 2018, le Conseil d'Etat a approuvé les nouveaux statuts de la Fondation Résidences & Solidarités (anciennement le Foyer des Cités Jardins). Cette Fondation, partenaire à part entière des *Résidences Yvelines Essonne*, est dévouée à la vie partagée et à l'innovation, pour accroître les services offerts aux résidents des cités HLM, en collaboration transversale avec les équipes des *Résidences Yvelines Essonne*.

Son objet prévoit notamment de :

- Privilégier des projets sociaux, créatifs et innovants pour améliorer les conditions de vie des familles et habitants locataires de HLM, dans les domaines culturels, social et environnemental.
- Soutenir des projets de développement sociaux urbains qui combinent la création de lien social, de solidarité et de développement économique, afin d'améliorer l'attractivité de quartiers d'habitat social.

## **6. Politique de la société.**

### **6.1. Politique de qualité du service rendu aux locataires.**

#### **6.1.1. Le traitement des réclamations.**

Le traitement des réclamations : Nous enregistrons les réclamations de nos locataires mais également celles pouvant provenir de nos partenaires institutionnels. A cet effet, *les Résidences Yvelines Essonne* dispose d'un système d'enregistrement, de traitement et de clôture de la réclamation.

L'engagement dans la CUS est de maintenir le délai moyen de réponse à 10 jours, ainsi que de garantir le traitement de la demande (travaux ou réclamation locative) dans un délai de 30 jours.

*Les Résidences Yvelines Essonne* a souhaité se doter d'un véritable outil de GRC, capable de traiter 100% des appels entrants, de garantir délai et qualité de réponse aux réclamations, de délester nos équipes terrain des tâches administratives simples et de les recentrer sur le cœur de leur activité : contrôle des prestations des entreprises, veille patrimoniale, ...

Cette GRC a été le fruit d'un important travail interne, où des groupes constitués de collaborateurs représentant les différents métiers de la proximité ont repensés leur activité, avec pour seul but de garantir la satisfaction de nos locataires et partenaires. La mise en place de la GRC a été effective au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

## 6.1.2. La propreté des parties communes.

Afin de mesurer et d'améliorer la qualité de ses services, *les Résidences Yvelines Essonne* a participé en 2017 à l'enquête triennale réalisée par le biais de l'AORIF et permettant à notre organisme de se comparer avec d'autres bailleurs.

Parallèlement, des contrôles mensuels sont effectués par les gardiens avec le prestataire, et des contrôles trimestriels sont réalisés en présence du responsable de patrimoine et du prestataire.

### Enquête annuelle AORIF :

Elle a eu lieu d'avril à juin 2017, a porté sur un échantillon de 2000 locataires représentant 8% du patrimoine des *Résidences Yvelines Essonne*.

## Les parties communes

Logements collectifs uniquement

Excellent	de 80% à 100%
Très bon	de 70% à 79,9%
Bon	de 60% à 69,9%
Mauvais	de 50% à 59,9%
Très mauvais	de 0% à 49,9%

### Analyse par segments

	Global	ZONES		ANCIENNETE		AGE DU PATRIMOINE		
		QPV	Hors QPV	Nouveaux Entrants	Locataires non récents	< 19 ans	19 - 40 ans	> 40 ans
Q7. Le hall d'entrée de l'immeuble	66,9	62,4	70,8	71,5	65,8	78,4	69,1	65,5
Q9. La propreté hall d'entrée et cage d'escalier	67,7	61,3	73,5	72,8	66,6	80,3	66,7	66,9
Q11. Gestion ordures ménagères et encombrants	76,1	71,4	80,2	81,7	74,7	86,2	78,3	74,7

	Global	TERRITOIRE DE GESTION						
		EVRY	GRIG	MANT	MASS	MURO	PLAI	SGER
Q7. Le hall d'entrée de l'immeuble	66,9	78,0	67,1	63,5	72,4	55,7	63,9	64,3
Q9. La propreté hall d'entrée et cage d'escalier	67,7	76,7	70,3	61,9	70,4	60,3	64,2	68,4
Q11. Gestion ordures ménagères et encombrants	76,1	83,1	63,0	74,4	78,2	75,9	74,0	82,1

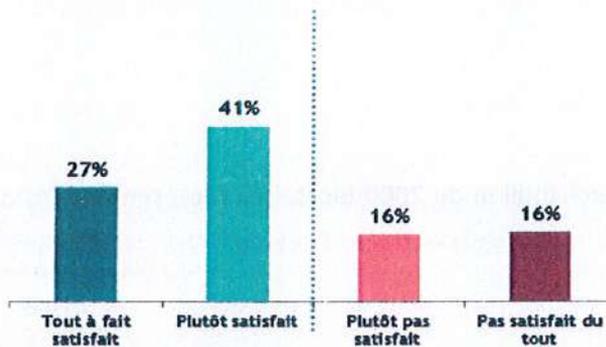
## La propreté du Hall d'entrée et de la cage d'escalier

Logements collectifs uniquement

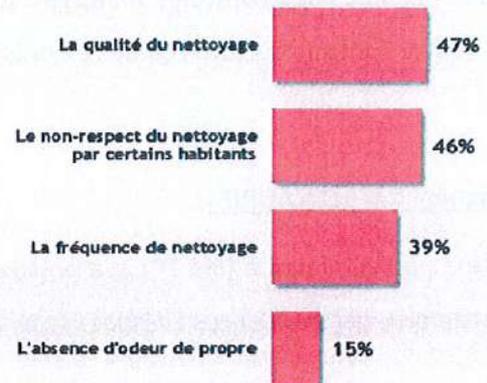
Q9. Quel est votre niveau de satisfaction concernant la propreté du hall d'entrée et de la cage d'escalier ?  
(Base : 1838)

**68% Satisfaits**

**32% Insatisfaits**



Q10. Sur quoi porte votre insatisfaction ?  
Plusieurs réponses possibles



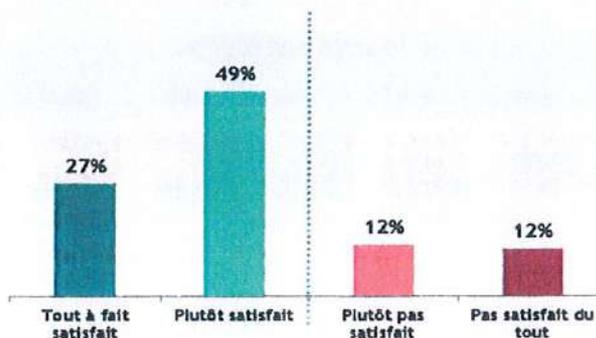
## La gestion des ordures ménagères et des encombrants

Logements collectifs uniquement

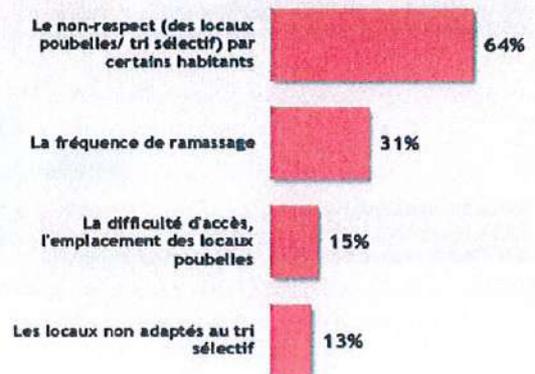
Q11. Quel est votre niveau de satisfaction concernant la gestion des ordures ménagères et des encombrants ?  
(Base : 1850)

**76% Satisfaits**

**24% Insatisfaits**



Q12. Sur quoi porte votre insatisfaction ?  
Plusieurs réponses possibles



## La comparaison avec les autres bailleurs

\*Comparaison avec les bailleurs qui ont une taille de patrimoine similaire à la vôtre, et une part de logements en QPV similaire à la vôtre.

	Les Résidences Yvelines Essonne Groupe ActionLogement	AORIF	Plus de 10000 *Taille du Patrimoine	Plus de 50% *Part en QPV
Q1. La qualité de vie dans le quartier	72,6	72,3	70,1 ▲	61,6 ▲
Q14. La propreté générale des parties communes	75,4	74,3	71,9 ▲	70,3 ▲
Q15. La propreté générale des espaces extérieurs	70,1	71,5	70,1	66,3 ▲
Q23. Le fctnmt général des équipements des communs	80,3	80,7	78,8	77,7 ▲
Q24. Les interventions pannes / dégradations dans les communs	67,2	65,1	62,2 ▲	63,3 ▲
Q31. Le fctnmt général des équipements du logement	76,3	78,7 ▼	77,8	78,8 ▼
Q35. Les conditions d'entrée dans le nouveau logement	84,3	87,8	86,1	87,0
Q44. Le traitement de la demande technique (intervention réalisée)	67,2	68,1	65,8	68,1
Q48. Le traitement de la demande non-technique	32,0	30,1	28,2	31,6
Q53. L'accueil lors des contacts avec organisme	83,3	82,5	80,5 ▲	83,9
Q54. Les supports de communication du bailleur	88,9	87,2	86,3 ▲	88,0
Q58. Le logement en général	75,9	79,5 ▼	77,8 ▼	77,5
Q59. Le bailleur en général	83,4	79,6 ▲	77,7 ▲	79,0 ▲

Les flèches symbolisent le niveau du bailleur par rapport à l'AORIF ou un de ses segments :

- ▲ bailleur obtient un niveau supérieur au benchmark
- ▼ bailleur obtient un niveau inférieur au benchmark

Enquête 2020

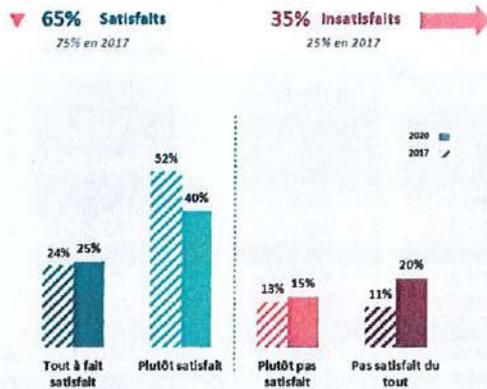
La propreté du Hall d'entrée et cage d'escalier 2018 / Triennale 2020 question remplacée par La propreté générale des parties communes

## La propreté générale des parties communes

Logements collectifs uniquement

Q9. Concernant la propreté générale des parties communes (hall, escalier, palier...), diriez-vous que vous êtes globalement ...

(Base : 1876)



Q10. Vous avez déclaré ne pas être satisfait de la propreté dans les parties communes, pouvez-vous nous en donner la ou les raisons ? Plusieurs réponses possibles

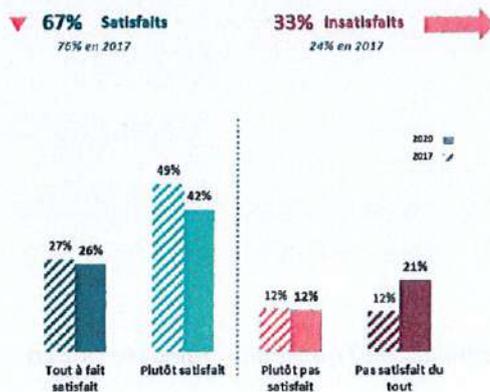


## La gestion des ordures ménagères, tri sélectif et des encombrants

Logements collectifs uniquement

Q11. Concernant la gestion des ordures ménagères, du tri sélectif et des encombrants, diriez-vous que vous êtes globalement ...

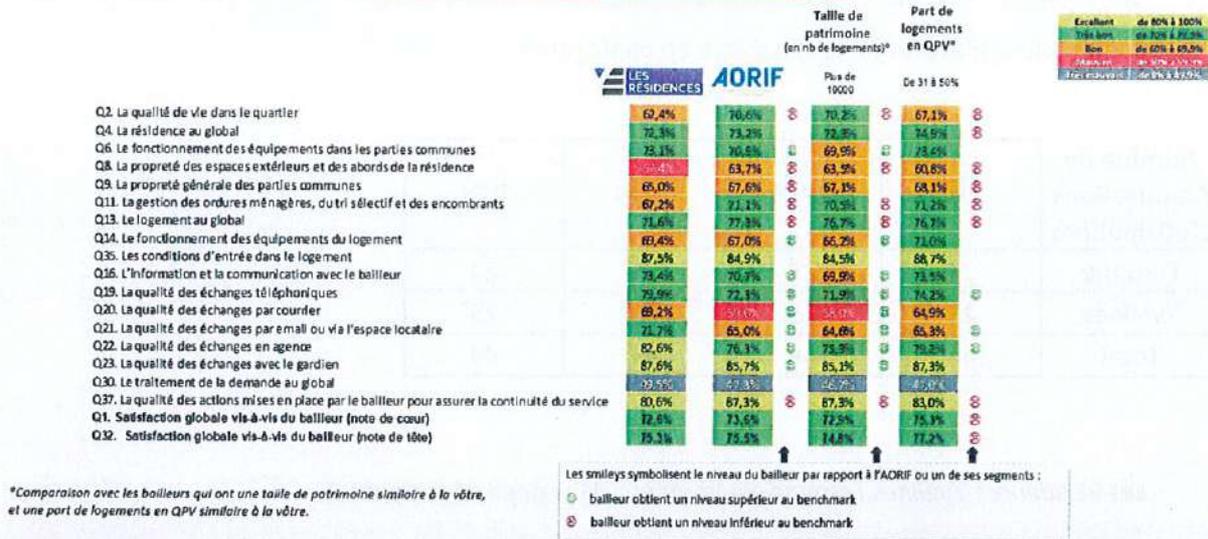
(Base : 1854)



Q12. Vous avez déclaré ne pas être satisfait de la gestion des ordures ménagères et des encombrants, pouvez-vous nous en donner la ou les raisons ? Plusieurs réponses possibles



## La comparaison avec les autres bailleurs



## 6.2. Cahier des charges de gestion sociale.

### 6.2.1. Politique d'attributions.

#### Rappel du contexte :

En 2017, l'entité *Les Résidences Yvelines Essonne* gère le même secteur géographique. Conformément à l'article R.441-9 du CCH, le Conseil de Surveillance a décidé de constituer deux Commissions d'Attribution des Logements, dont il a fixé le ressort territorial :

- La Commission d'Attribution des Logements siégeant à **VERSAILLES** est compétente pour l'ensemble des attributions de logements relevant du département des Yvelines (78).
- La Commission d'Attribution des Logements siégeant à **EVRY** est compétente pour l'ensemble des attributions de logements relevant du département de l'Essonne (91).

Compte-tenu de l'étendue géographique du parc locatif, une commission de concertation préalable a été mise en place sur le département des Yvelines.

La gestion des attributions a fortement évolué suite aux dispositions de la loi Egalité est Citoyenneté. *Les Résidences Yvelines Essonne* a mis à jour le règlement intérieur des commissions d'attributions afin d'être en conformité.

Nombre de Commissions d'attributions	2017	2018	2019	2020
Essonne	24	23	25	24
Yvelines	25	25	26	25
Total	49	48	51	49

*Les Résidences Yvelines Essonne* est implanté dans deux départements.

Dans le département des Yvelines, le patrimoine comprend 10 EPCI dont 6 sont concernés par la CUS (conformément à la lettre d'orientation du préfet de Région du 11 juillet 2017). 36,5% des logements sont situés en zone QPV et répartis sur 2 EPCI faisant partie desdites 6 EPCI : CU GPS&O et CA SQY.

Dans le département de l'Essonne, le patrimoine comprend 10 EPCI dont 6 sont concernés par la CUS (conformément à la lettre d'orientation du préfet de Région du 11 juillet 2017). 54.37% des logements sont situés en zone QPV répartis sur lesdites 6 EPCI.

En comparant les niveaux de ressources des locataires des *Résidences Yvelines Essonne* et des emménagés récents, il est constaté que le bailleur remplit sa mission sociale de loger les personnes les plus démunies :

- 62,2% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS contre 62% en 2016.

Source : Bilan enquête ops sls 2018.

## Ressources des ménages

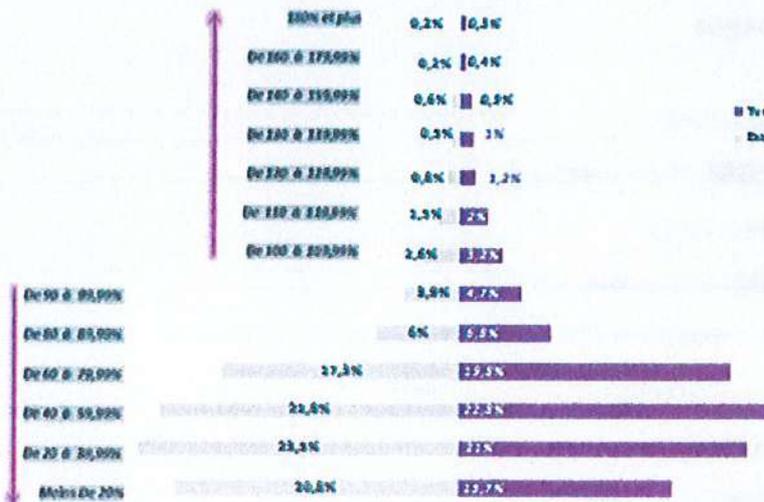
### > Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS



Par rapport aux plafonds PLUS	OPS 2016	OPS 2018
Inférieur à 20%	16%	17,8%
De 20 à 59%	44%	44,4%
De 60 à 89%	26%	25,3%
De 90 à 99%	5%	4,4%
De 100 à 129%	7%	6%
Supérieur à 130%	2%	2,3%

## Ressources des ménages

### > Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS par Département



Yvelines  
Essonne

La comparaison avec les 2 Départements montre qu'ils sont très proches aussi bien pour les revenus supérieurs que ceux inférieurs aux plafonds PLUS.

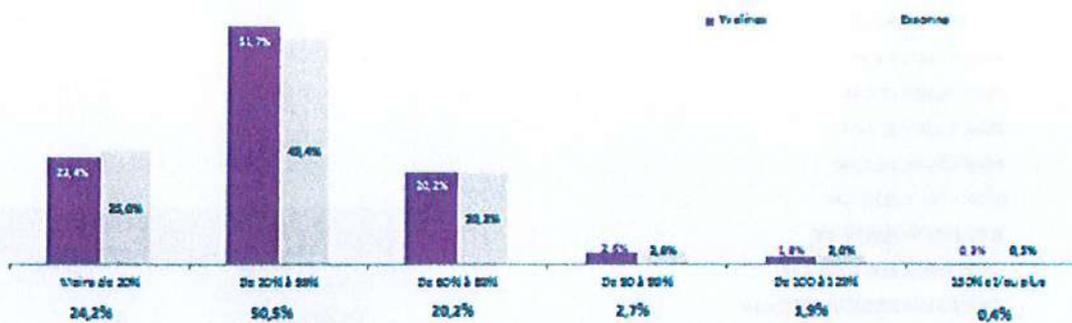
Les revenus des locataires du 91 sont les plus bas si on se réfère ceux qui ont moins de 60% des plafonds PLUS : 66,1% contre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds contre 59,6% des locataires du 78. Un écart de plus de 6 points entre nos 2 Départements.

Concernant les revenus inférieurs aux plafonds PLUS : 93,3% des locataires du 91 sont concernés contre 90,7% de ceux du 78.

Pour le dépassement des plafonds PLUS : 8,4% seulement des locataires du 91 sont concernés contre 9% de ceux du 78.

## Ressources des emménagés récents par rapport aux plafonds PLUS

Plafonds PLUS et ressources des nouveaux locataires

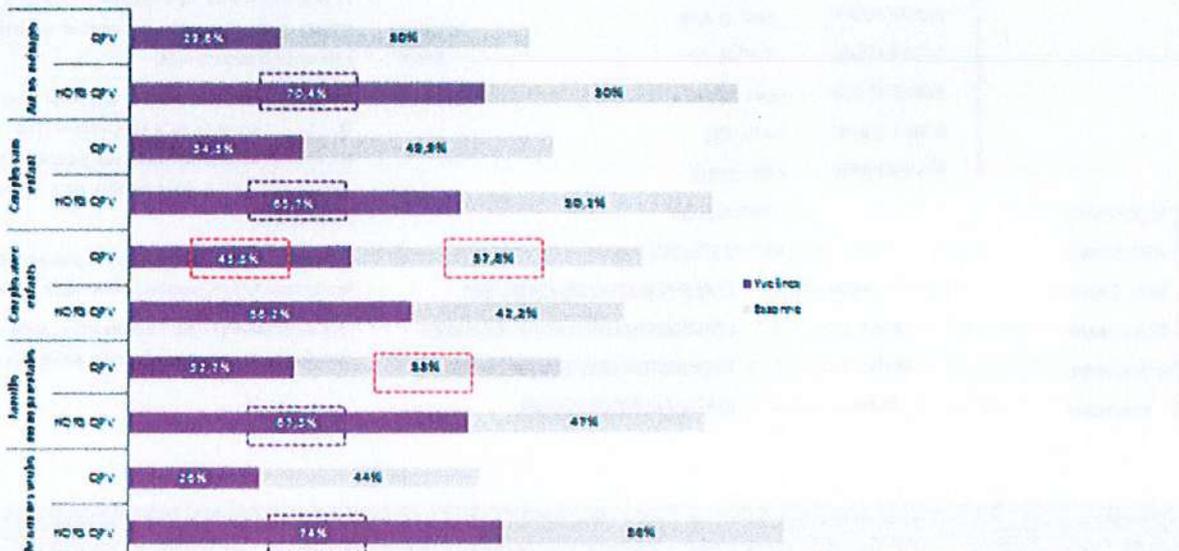


Si pour l'ensemble de nos occupants, 62,7% avaient des ressources inférieures à moins 60% des plafonds PLUS. Chez les emménagés récents : ils sont 74,7%. Parmi les nouveaux occupants, 2,3% seulement d'entre eux dépassent les plafonds PLUS en terme de ressources.

## Zoom sur la répartition des ménages selon les zones QPV/hors QPV

### Composition des ménages

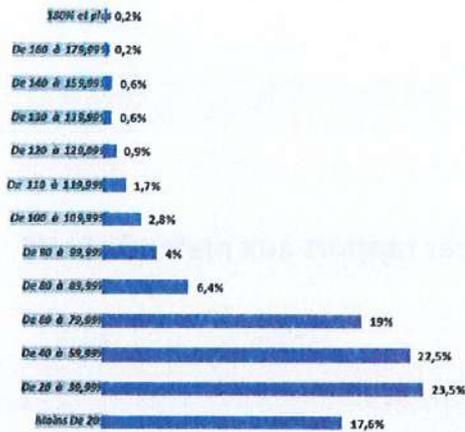
Comparaison QPV / HORS QPV



Données 2020

## Ressources des ménages

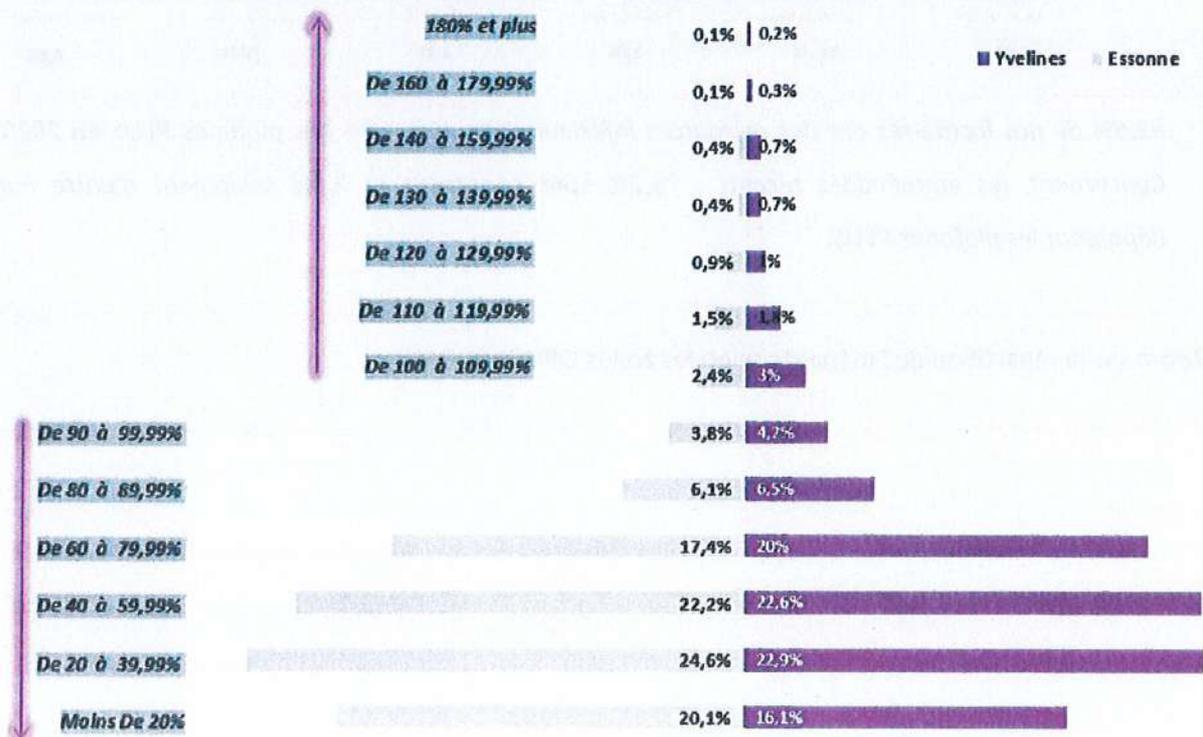
➤ Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS



Par rapport aux plafonds PLUS	OPS 2018	OPS 2020
Inférieur à 20%	17,8%	17,6%
De 20 à 59%	44,4%	46%
De 60 à 89%	25,3%	25,4%
De 90 à 99%	4,4%	4%
De 100 à 129%	6%	5,4%
Supérieur à 130%	2,3%	1,6%

## Ressources des ménages

➤ Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS par Département



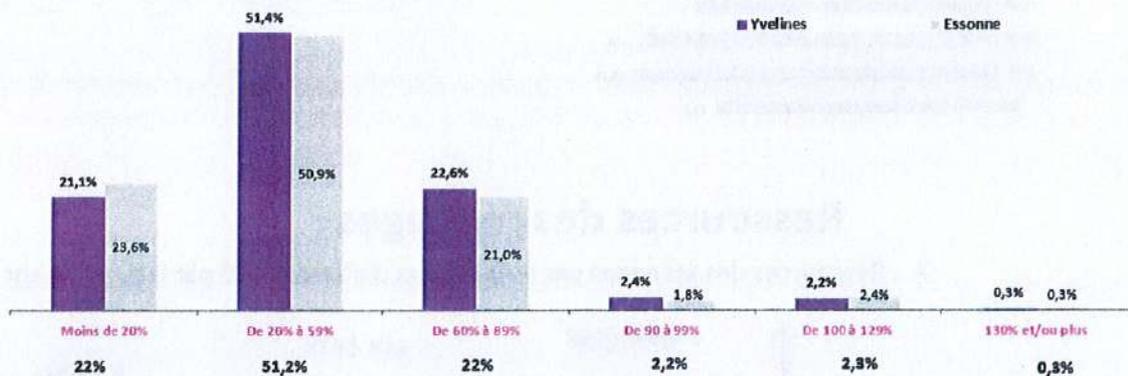
Des niveaux de revenus très proches entre nos résidents des Yvelines et de l'Essonne. Cependant, les locataires du 91 sont les plus représentés parmi les résidents qui ont moins de 60% des plafonds PLUS. Ils sont 66,9% contre 61,6% chez les locataires du 78.

L'enquête 2020 indique que la paupérisation gagne du terrain chez nos locataires :

- ✓ **94,2%** des locataires du 91 contre **92,3%** de ceux du 78 ont **des revenus inférieurs aux plafonds PLUS**.
- ✓ **7,7%** seulement des locataires du 91 contre **6,7%** de ceux du 78 ont **des revenus supérieurs aux plafonds PLUS**.

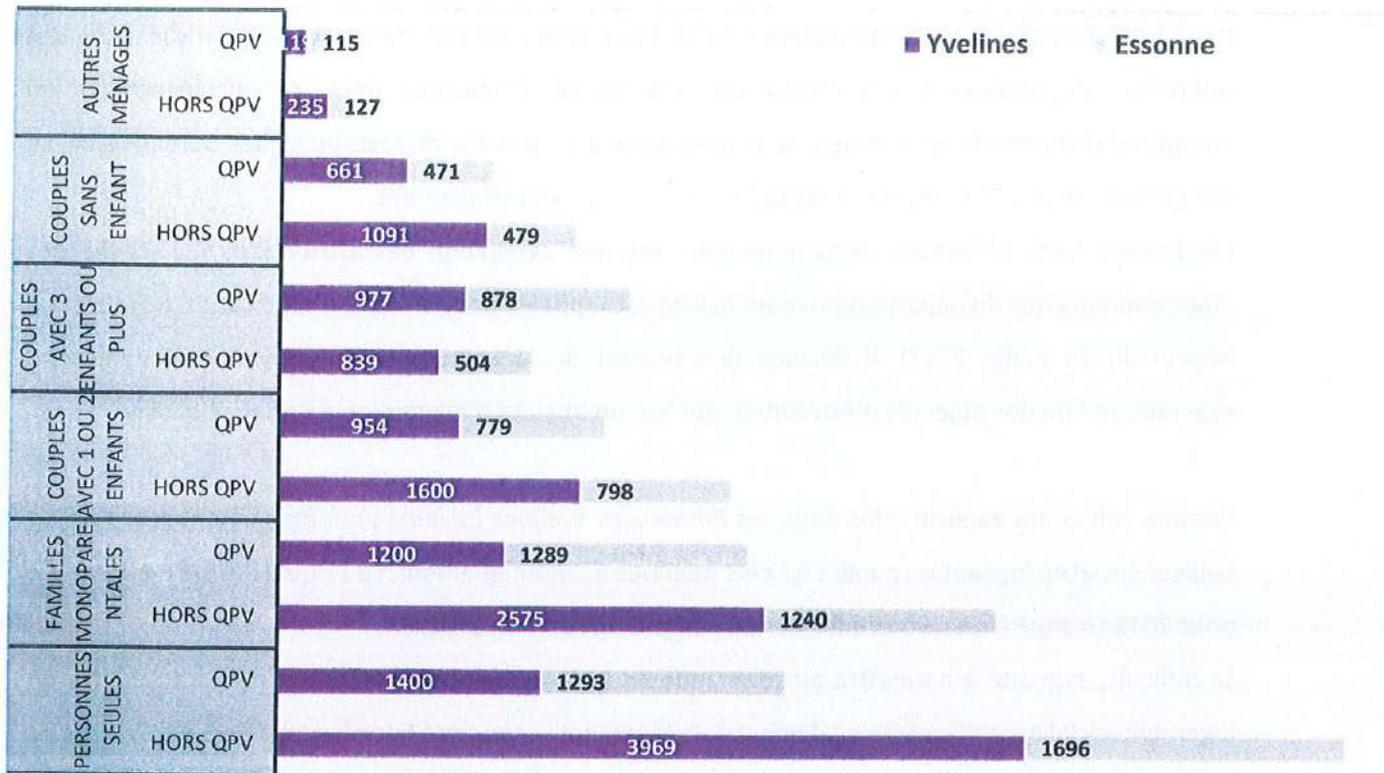
### Ressources des emménagés récents par rapport aux plafonds PLUS

➤ Plafonds PLUS et ressources des nouveaux locataires



**63,6%** de nos locataires ont des ressources inférieures à moins 60% des plafonds PLUS en 2020. Concernant, les emménagés récents : **73,2%** sont concernés et **2,6%** seulement d'entre eux dépassent les plafonds PLUS.

Zoom sur la répartition des ménages selon les zones QPV/hors QPV



Dans les Yvelines : les personnes seules, les familles monoparentales et les couples sans enfant vivent pour leur grande majorité dans les quartiers HORS QPV. **Le peuplement des QPV est beaucoup plus hétérogène**, il n’y a pas de tendance qui se dégage selon la composition des ménages.

Dans l’Essonne, la part de logements en QPV est très proche de celle en Hors QPV d’où la difficulté de relever des disparités ou corrélations liées à la composition des ménages ou à leur localisation.

## 6.2.2 Politique en matière de mixité sociale.

### Indicateur PS1 :

Nombre d’attributions suivies de baux signés, réalisées en application des 20-22 alinéas de l’art. L. 441-1 du CCH, parmi le nombre total d’attributions hors QPV, par an.

Cela concerne les ménages dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant fixé par arrêté (=1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus modestes du territoire) ainsi que les personnes relogées dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain. Ces relogements doivent être faits hors QPV.

Il est à préciser que cet indicateur comporte les baux signés par des ménages logés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Par conséquent, l'indicateur défini et calculé aujourd'hui comprend uniquement les ménages se situant dans le 1<sup>er</sup> quartile de ressources des demandeurs. Le relogement de la 2<sup>ème</sup> catégorie n'est pas tracé à ce jour statistiquement.

L'indicateur CUS, à l'échelle départementale, est une agrégation des attributions à l'échelle des intercommunalités du département (dont la liste est rappelée dans la lettre d'orientation du préfet de Région du 11 juillet 2017). Il découle directement de la Loi Egalité et Citoyenneté. Il reprend exactement l'un des objectifs d'Attribution qui fixe un objectif d'attribution à un taux de 25%.

Comme cela a été explicité plus haut, *les Résidences Yvelines Essonne* joue pleinement leur rôle de bailleur social en logeant les publics les plus fragilisés économiquement. Le 1<sup>er</sup> quartile qui a été calculé pour 2018 se situe à un niveau inférieur au plafond de ressources PLAI.

La difficulté consiste à permettre aux demandeurs les plus démunis non seulement d'accéder à un logement social mais d'accéder également à un logement social situé hors des quartiers prioritaires de la Ville, véritable enjeu de mixité sociale défini par les pouvoirs publics pour les années à venir. Il faut noter toutefois que même si le SNE permet la recherche de ménage de ce profil, la qualité des informations est faible, les données fournies par le demandeur étant déclaratives. Un outil interne a été développé afin de vérifier le bon suivi de cet objectif.

Les statistiques issues de nos attributions montrent cependant que nous avons une marge d'amélioration concernant le relogement des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur notre patrimoine hors QPV, mais nous pouvons expliquer, nuancer ces chiffres par des spécificités liées aux territoires.

En effet, le parc hors QPV n'a pas la même dimension selon le département (pour le département des Yvelines, il représente 63% du patrimoine et 46% pour l'Essonne), les EPCI et communes, les taux de rotation selon les résidences. De plus, les logements libérés hors QPV ne correspondent pas forcément en typologie, montant de loyer et secteur, à la demande de ces ménages.

*Le niveau de cet indicateur PS-1* est à définir au niveau de chaque EPCI au fur et à mesure des orientations des CIL, des objectifs des CIA qui ne sont pas toutes mises en place à ce jour.

Par conséquent, *les Résidences Yvelines Essonne* s'engage à atteindre l'objectif de 25% et, après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence (intercommunale) du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention intercommunale)

d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. *Les Résidences Yvelines Essonne* en informe le Préfet signataire et le Préfet du département de l'EPCI concerné, par simple notification.

#### Le parcours résidentiel

##### Indicateur PP-5 :

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

Indicateur optionnel de la CUS, il a été choisi par le Préfet de Région comme indicateur à intégrer dans la CUS 2019-2024 et à décliner selon les EPCI et EPT choisis par lui. Il correspond aux mutations internes et externes.

Sur les territoires concernés, il n'existe pas de conventions inter-bailleurs pour faciliter les mutations externes.

Cet indicateur est calculé selon le nombre de baux signés et leur part dans le total des attributions du département. La déclinaison par EPCI est effectuée par rapport au nombre total des attributions de celles-ci.

En ce qui concerne les mutations, deux catégories sont à distinguer :

- Les mutations internes : locataires des *Résidences Yvelines Essonne* qui ont été relogés au sein de notre parc.
- Les mutations externes : locataires chez un autre bailleur social qui ont été logés dans un logement de notre patrimoine.

##### Les mutations internes :

*Les Résidences Yvelines Essonne* souhaite faciliter le relogement des ménages déjà locataires dans son patrimoine, notamment lorsque cette mobilité interne se révèle urgente et justifiée en fonction des situations des demandeurs. Ces relogements sont favorisés, dans le cas de situations particulières et jugés prioritaires, sous réserve qu'un logement correspondant et adapté au besoin puisse être disponible sur notre parc.

Les demandes de relogement sont définies comme prioritaires dans les cas suivants :

- Mutation pour cause de handicap nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- Mutation pour violences intra-familiales
- Mutation pour sous-occupation pour les personnes âgées de plus de 65 ans

- Mutation pour dégradation de la situation économique du ménage, ne lui permettant plus de faire face au loyer du logement actuel (perte d'emploi, séparation, divorce, baisse brutale des revenus...)

De plus, des dispositifs spécifiques peuvent être mis en place afin de favoriser le relogement du ménage et prendre en compte la situation familiale, financière et économique de la famille. *Les Résidences Yvelines Essonne* peut décider d'adopter des mesures complémentaires, au cas par cas, comme par exemple proposer à la famille un accompagnement par la conseillère sociale des Résidences.

Dans le cadre de la CUS 2019-2024, *les Résidences Yvelines Essonne* s'engage à tendre vers un objectif global de 28% pour les mutations.

### 6.2.3 Politique en matière de logement des publics prioritaires.

#### L'accueil des publics prioritaires

Les objectifs fixés par les accords collectifs ont été atteints au global. De plus, un travail en partenariat étroit avec les services de la Préfecture a été développé, appuyé par l'outil informatique SYPLO, pour favoriser l'accueil de ces ménages prioritaires.

A travers les conventions intercommunales d'attributions, les objectifs relatifs à ces publics doivent être définis.

Avant la Loi Egalité et Citoyenneté, il existait plusieurs publics prioritaires. Cela concernait à la fois les personnes éligibles au titre du Plan Départemental d'Actions Pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), ainsi que les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les Accords Collectifs Départementaux (ACD).

Depuis cette loi du 27 janvier 2017, les différents critères de priorité ont été unifiés et sont désormais fixés par l'article L.441-1 du CCH (y compris les ménages relevant du DALO). Ils ont été complétés par la Loi Elan de novembre 2018.

Elle précise également pour tout bailleur social, l'obligation de consacrer 25% des attributions (décisions CAL), quel que soit le réservoir du logement, à l'accueil des ménages prioritaires.

Afin d'atteindre les objectifs prévus dans les indicateurs suivants, le bailleur ne peut s'appuyer que sur l'outil commun partagé avec l'Etat : SYPLO. Il est donc nécessaire que la mise à jour des données SYPLO soit harmonisée et fiable.

#### L'indicateur PS 2 :

*Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, aux ménages prioritaires en vertu du CCH déclinés par le PDALPDH et/ou les orientations en matière d'attribution des EPCI, dont une part hors QPV, parmi le nombre total d'attributions, par an.*

Pour la CUS, l'indicateur retenu et défini par le Préfet à l'échelon de l'Île de France concerne le nombre d'attributions pour ces ménages prioritaires, parmi le nombre total des attributions. Par conséquent, les Résidences Yvelines Essonne s'engage à atteindre l'objectif de 25% en tenant compte de la réalité des situations dans chaque EPCI.

L'indicateur PS-3 :

*Accueil des publics reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO.*

Les ménages ayant de grandes difficultés peuvent demander à être reconnus prioritaires par la commission DALO, afin d'obtenir ensuite l'attribution d'un logement social.

	2017		2018		2019		2020	
	Nbre DALO	dont hors QPV						
Département 78	100	70	105	71	112	70	115	76
Département 91	118	62	86	46	83	49	45	24

Projection de l'indicateur PS-3

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Département 78	10%	25%	25%	25%	25%	25%
Département 91	12%	25%	25%	25%	25%	25%

Les Résidences Yvelines Essonne porte une attention particulière à l'accueil de ces ménages. Par conséquent, l'objectif CUS défini au niveau de chaque département, s'élèvera à 25%. Il n'est pas pour autant occulté l'objectif proposé par la DRHIL de 33%. Les Résidences Yvelines Essonne est engagé dans des projets de renouvellement urbain avec le concours de l'Etat et des projets majeurs (cf 2-d-7 plus haut). Il est prévu la démolition de quelques 1400 logements répartis tant dans l'Essonne que dans les Yvelines. Les opérations de relogement qui les précèdent auront un impact sur l'atteinte de l'objectif. Les Résidences Yvelines Essonne s'attachera à accompagner prioritairement ses locataires dans leur parcours résidentiel imposé.

## 6.2.4. Politique d'hospitalité.

Politique d'hospitalité : mener une politique sociale innovante au service de l'humain.

Notre politique d'hospitalité en constitue une parfaite illustration. Celle-ci s'articule autour de deux missions :

- *Accueil des publics défavorisés.* Nous avons établi un partenariat d'une part, avec les centres d'hébergement pour les personnes en cours d'insertion via des contrats de type baux associatifs ; d'autre part, avec les conseils départementaux et des associations dans le cadre de l'alternative à l'hôtel et par le biais de conventions ou de baux associatifs.
- *Accueil des populations spécifiques,* notamment des populations migrantes en logements partagés, de jeunes majeurs (migrants ou sortant ASE), dans les deux cas par le biais de baux associatifs et l'accueil de populations âgées dans des logements partagés en colocation.

Nous avons développé des outils grâce à un travail transversal et collaboratif entre plusieurs directions : convention cadre, conventions types pour les baux associatifs, process de gestion de la colocation et suivi global des relogements. Le déploiement est en cours et il appartient à chaque directeur d'Agence de choisir les territoires concernés en partenariat avec la collectivité territoriale.

### **Les territoires cibles de notre politique d'Hospitalité**

- Mission d'accueil des publics défavorisés (logements associatifs) :
  - Territoires cibles : Evry, Guyancourt
  - Mantes-la-Jolie, Juvisy-sur-Orge
  - Poissy Elancourt
  - Mantes-la-Ville, Meulan
  - Plaisir (hors Valibout), [...]
- Mission Innovante avec l'accueil de populations spécifiques (logements collectifs ou pavillonnaires) :
  - Mantes-la-Ville,
  - Mantes-la-Jolie,
  - Versailles : déjà mis en place (migrants),
  - Le Chesnay, déjà mis en place (logements ASE),
  - Plaisir déjà mis en place (logements migrants)
  - Etampes

Ces mises à disposition de logement permettent d'accueillir des ménages relevant des publics prioritaires. Pour autant, elles ne sont pas comptabilisées au titre des objectifs (PS1 par exemple).

<b>ACCUEIL MNA</b> LE LIEN YVELINOIS	<b>ALTHO</b> CITES DU SECOURS CATHOLIQUE LE LIEN YVELINOIS
<b>ACCUEIL PERSONNEL HOSPITALIER</b> HOPITAL DE POISSY	<b>HEBERGEMENT</b> ASS. RESTO DU CŒUR LA MANDRAGORE LES APPRENTIS D'AUTEUIL ŒUVRE FALRET SAUVEGARDE DES YVELINES
<b>ACCUEIL POPULATION MIGRANTE</b> AURORE CITES DU SECOURS CATHOLIQUE LA CROIX ROUGE	<b>FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE</b> CITES DU SECOURS CATHOLIQUE FLORA IFEP LA NOUVELLE ETOILE LEA LEA PAROLES DE FEMMES - LE RELAIS
<b>BAUX GLISSANTS</b> AISH LA MANDRAGORE LE LIEN YVELINOIS	
<b>SOIN ET HANDICAP</b> GAPAS HANDI VAL DE SEINE SAUVEGARDE DES YVELINES	

## 7. Reprise patrimoine Mantes en Yvelines Habitat

La reprise du patrimoine de l'OPH Mantes en Yvelines Habitat (2383 logements locatifs sociaux) est effective au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le bilan et l'évaluation finale de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) au titre des années 2011 à 2016 a été notifié par la Direction départementale des territoires (Yvelines), le 7 mai 2018.

La CUS 2011-2016 de Mantes en Yvelines Habitat (MYH) prévoyait dans son chapitre II, le classement des immeubles en fonction du service rendu aux locataires. L'objectif étant de réaliser une analyse du bâti et du contexte social et urbain, via le Plan Stratégique de Patrimoine, de façon à identifier les atouts et les handicaps du patrimoine pour répondre au mieux à la demande locale.

Une classification a été faite à partir de 27 critères (technique, financier, commercial, social...), chaque critère faisant l'objet d'une notation de 1 à 5.

Ainsi a été acté, dans le chapitre V de la CUS 2011-2016, le passage de la surface corrigée à la surface utile et la remise en ordre des loyers maximaux (de manière progressive, à la relocation). Le passage à la surface utile représentait une volonté de simplification vis à vis des locataires qui peuvent ne pas comprendre les principes qui déterminent la surface corrigée d'un logement. Par ailleurs, les programmes neufs livrés sont gérés en surface utile. Si cette disposition s'est avérée judicieuse, la remise en ordre des loyers maximaux à la relocation n'a pas eu le bénéfice escompté. En effet, il est apparu un accroissement de la paupérisation sur les territoires déjà en difficultés, où les loyers avaient été diminués.

Les conclusions de la DDT Yvelines concernant le bilan et l'évaluation finale de la CUS 2011-2016 précisent que par rapport à la moyenne du parc social yvelinois, celui de MYH se caractérise par « une occupation très sociale, 65% des ménages logés relèvent des plafonds PLA-I et 7% dépassent ceux du PLUS ». Les services de l'Etat mentionnent également le caractère paupérisé du territoire, comparativement à la moyenne yvelinoise.

