

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
PLAINE COMMUNE
2010-2015**



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

07/12/2010

Rappels réglementaires 3

Rappels des orientations 2005 et orientations pour 2010-2015 3

Axe 1 : Continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat indigne 5

Axe 2 : Développer une offre suffisante diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement 7

Axe 3 : Produire une offre suffisante de qualité adaptée aux besoins des publics spécifiques 9

Axe 4 : Observer, évaluer, animer et rendre lisible la politique de l'habitat 11

Rappels réglementaires

Article R302-1 du CCH

Modifié par [Décret n°2007-743 du 9 mai 2007 - art. 3 JORF 10 mai 2007](#) (idem → R302-13)

- Le PLH comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI compétent :
- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
 - un **document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme** ;
 - un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le **document d'orientation** énonce, **au vu du diagnostic**, les **principes et objectifs du PLH** et indique notamment :

- a) Les **principes retenus** pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une **offre suffisante, diversifiée et équilibrée** des différents types de logements sur le territoire couvert par le PLH ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux **besoins** et, notamment, à ceux des **personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les **politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;
- d) Les **secteurs géographiques** et les **catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- e) La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les **actions de rénovation urbaine** au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'**adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- g) Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des étudiants**.

Rappels des orientations 2005 et orientations pour 2010-2015

Les principes qui ont guidé notre politique publique de l'habitat depuis 2004 ...

Lors du transfert de la compétence Habitat en juin 2004, le fondement politique du transfert global de l'habitat reposait sur les principes fondamentaux suivants :

- ➔ **Un toit pour tous** est un droit inscrit dans le projet communautaire.
- ➔ **La ville pour tous** se doit de répondre aux besoins des familles dans leur diversité. Il est affirmé l'idée d'une ville diverse, non zonée et non ségrégative capable de traduire ensemble le développement urbain et le développement économique.

→ L'objectif d'enrayer le déclin démographique global du territoire

Le PLH arrêté en décembre 2005 a été articulé autour de ces principes en les précisant :

- **assurer le droit au logement pour tous et partout,**
- **favoriser une plus grande « diversité sociale » en s'efforçant d'accueillir tous les types de populations et notamment les jeunes salariés,**
- **amorcer globalement une reconquête démographique, tout en tenant compte des contraintes et des potentialités de chacun des territoires communaux et des objectifs de chacune des municipalités, dans le cadre d'une limitation de la croissance démographique de la région Ile de France cadrée par le SDRIF à 12 ou 13 millions d'habitants.**
- **proposer une densification maîtrisée** couplée à une qualité urbaine améliorée de manière à lutter contre l'étalement urbain régional tout en préservant la qualité du cadre de vie,
- **Inscrire cette relance de la construction dans une démarche qualité sociale, environnementale, architecturale et économique, compatible avec le Plan Communautaire de l'Environnement et la charte Qualité communautaire des constructions neuves.**

Les actions proposées dans le PLH 2005-2009 affirmaient des choix concernant notamment :

- *la volonté d'accélérer le mouvement de renouvellement urbain, dans le parc ancien vétuste comme dans certains segments du parc social, pour revaloriser l'offre tout en traitant correctement et dans un délai raisonnable la question du relogement (objet du CTRU),*
- **le public visé par les nouvelles constructions :**
 - o *accueil de nouveaux habitants pour favoriser la mixité et la croissance démographique,*
 - o *population locale pour faciliter son parcours résidentiel,*
- *la part accordée aux **logements dédiés à des populations spécifiques** par rapport à une offre plus généraliste destinée à tous les types de demandeurs,*
- *la nécessité d'arbitrer, notamment en terme **d'usage du potentiel foncier**, entre les priorités de développement économique, de requalification urbaine associée au logement et de remise à niveau de l'environnement à l'échelle de Plaine Commune,*
- *le développement de nouvelles complémentarités dans le territoire intercommunal et, entre ce territoire et son environnement régional, doit s'inscrire dans une politique de l'habitat **en rupture avec les politiques de ségrégation territoriale** visant ainsi à répondre au logement pour tous sur l'ensemble du territoire de la Région Ile de France.*

En somme, il s'agissait de définir la notion de ville que Plaine Commune souhaitait développer. Ce programme d'actions proposait une densification maîtrisée visant à lutter contre l'étalement urbain régional.

...demeurent d'actualité en 2010 et partagés par tous

A l'occasion du 2^{ème} PLH, notre politique de l'Habitat doit s'appuyer sur les valeurs que nous partageons, qui constituent notre socle commun.

Générosité, solidarité, partage, respect, tolérance : sont des valeurs qui nous réunissent et qui se traduisent dans ces finalités :

1. Un habitat digne
2. Un habitat sécurisé
3. Un habitat durable
4. Un habitat accessible
5. Une offre d'habitat diversifiée

pour bien vivre ensemble.

Axe 1 : Continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat indigne

CONSTATS

Un parc ancien éneergivore : consommation sur tout le parc de 225 kWhep /m²/an (*moyenne nationale sur le parc social de 210kWhep/m²/an*)

Un parc privé marqué par l'habitat indigne : 20 % du parc privé (*soit 2 fois le ratio départemental*), 55% des résidences principales mesurent plus de 55m² habitables

Un taux de vacance faible de 5,5% (INSEE 2006)

Un phénomène important de suroccupation des logements : 2.65 habitants par logement en 2006 (*2.57 sur le département*), 25% des résidences principales en suroccupation.

CTRU (signé en janvier 2007) : Un renouvellement urbain engagé mais inabouti :

- 2777 démolitions restantes
- 2483 constructions neuves restantes
- 4604 logements en cours de réhabilitation des reconstructions

Une part majoritaire de l'habitat existant par rapport à la production neuve du PLH 2010-2015 dans le parc total (*90% du parc total en 2015*)

OBJECTIFS

Lutter contre le gaspillage et la précarité énergétiques, conformément aux objectifs du Plan Climat Energie, volet du futur Agenda 21

Lutter contre l'habitat indigne et disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins des usagers du territoire (habitants, salariés, ...)

Favoriser le desserrement des ménages et fluidifier le parcours résidentiel

Réaliser les programmes de réhabilitation et de reconstruction inscrits au CTRU et satisfaire les besoins en relogement

Solliciter d'ores et déjà un « ANRU 2 » pour disposer des moyens financiers à hauteur des enjeux pointés (Clos St-Lazare, 4 000 Nord, PRU d'Epina-sur Seine, ...), que les avenants actuels ou en négociation ne permettent pas de mettre en œuvre totalement

Assujettir les ventes du parc social au respect de critères : conservation de 30% de logements sociaux dans le quartier concerné, exigence de performance thermique (étiquette A à C), petites copropriétés de moins de 50 logements, reconstitution de l'offre sociale...

Pérenniser la présence de grands logements au sein du parc existant et favoriser l'augmentation de la surface moyenne des logements après réhabilitation (par regroupement ou restructuration de lots)

Permettre l'attribution des logements sociaux sur critères favorisant le relogement des ménages issus du parc indigne et favorisant le rapprochement domicile/travail.

PRINCIPES D' ACTIONS



PARTENARIAT

- Négocier avec l'Etat en vue d'une éventuelle contractualisation des enveloppes pluriannuelles d'aides à l'amélioration du parc privé (Délégation des Aides à la Pierre sur le parc privé, ...)
- Elaborer un Plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne tenant compte des protocoles locaux signés.
- Négocier avec l'Etat une exonération maximale du Supplément Loyer de Solidarité (SLS) sur le territoire.

INGENIERIE

- Poursuivre la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain inscrits dans le CTRU sur le territoire et évaluer les premiers impacts sociaux et environnementaux
- Mettre en œuvre les programmes du PNRQAD (Aubervilliers et St Denis)
- Poursuivre les démarches d'Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Plans de Sauvegarde

ETUDE

- Elaborer une charte qualité relative à l'habitat privé existant (Charte de Réhabilitation du parc immobilier privé)
- Surveiller le devenir des immeubles (monopropriétés, copropriétés)

Axe 2 : Développer une offre suffisante diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement

CONSTATS

Une croissance démographique exceptionnelle (*taux de croissance annuel de la population de 1.5 contre 0.7 en Ile de France*)

Une population précarisée (*31% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté : 10 pts de plus que la moyenne francilienne*)

Une offre d'équipements publics diversifiée et conséquente mais saturée

Un marché de l'immobilier privé dynamique (ventes dans l'ancien et constructions)

Un parc social important (43%) mais une répartition peu homogène sur le territoire

Plaine Commune Habitat (PCH), outil privilégié de la communauté d'agglomération

Des protocoles de coopération signés avec 3 bailleurs sociaux : affectations foncières (droits à construire) en contrepartie de relogements de ménages du parc indigne

OBJECTIFS

Disposer d'une offre de logements abordable et diversifiée, répondant aux besoins existants et à l'accueil de nouveaux habitants

Garantir une offre d'équipements répondant aux besoins identifiés

Poursuivre l'intensification urbaine dans le respect des prescriptions du SCOT

Promouvoir un parcours résidentiel choisi et ascendant

Obliger au respect par les constructeurs privés des préconisations du PLH inscrites dans la charte de qualité constructions neuves, actualisée BBC

Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux

Promouvoir une répartition plus équilibrée du logement social neuf sur le territoire en conservant la même offre nette de logement social

Positionner PCH comme outil privilégié pour la construction de logements sociaux neufs

Accession sociale : favoriser le recours à des coopératives (etc.) et approfondir la faisabilité et de dispositifs d'aides à l'accession sociale, en prévoyant des dispositifs de précaution (garantir un endettement soutenable des ménages, intégrer des clauses anti-spéculatives...)

Orienter la commercialisation des programmes neufs en priorisant les propriétaires occupants (dont résidant déjà sur le territoire), dont les primo-accédants, en évitant les produits de défiscalisation.

PRINCIPES D' ACTIONS

PROGRAMMATION : Construire un volume de 2720 logements par an (ANRU compris), dont 40 % de logements locatifs sociaux répartis de façon équilibrée sur le territoire, dont :

- 30% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAi
- 50% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUs
- 20% de logements à destination des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLS

PARTENARIAT

→ Réinterroger les documents-cadres :

- *Négocier la 2^{ème} convention d'équilibre habitat/activités 2010-2014 en cohérence avec les objectifs du PLH.*

- *Poursuivre la **contractualisation avec les constructeurs (bailleurs sociaux et promoteurs)***

- *Veiller à l'application de la **charte qualité** intégrant les préconisations en matière de BBC.*

- *Assurer la **traduction des préconisations du PLH au sein des PLU communaux** en sensibilisant les communes.*

- *Engager l'élaboration d'un **protocole avec Action Logement** sur le territoire*

→ Négocier avec l'Etat des enveloppes pluriannuelles d'aides à la pierre (construction neuve du parc social et amélioration du parc privé) et les moyens humains mis à disposition

→ Mettre en place le financement des équipements (recherche de cofinancements, Grand Paris, CPER, Fond Aménagement Urbain...)

→ Mettre en place la convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier d'IDF.

INGENIERIE

→ Développer un plan d'action foncière suite à l'étude foncière menée en 2009

→ Prendre en compte l'évaluation des besoins en équipements (étude équipements, services et mode de vie)

→ Rechercher des dispositifs innovants à destination des ménages très modestes (RSA, ressources inférieures au seuil PLAi...) : procédés constructifs (produits de qualité modulaires, évolutifs) et dispositifs de financements

Axe 3 : Produire une offre suffisante de qualité adaptée aux besoins des publics spécifiques

CONSTATS

Certains ménages socialement et/ou financièrement plus vulnérables n'ont aucune perspective crédible et durable en matière de logement.

Le logement jeune (étudiants, jeunes actifs) : une offre à développer, notamment dans la perspective du Plan Campus Condorcet

Le logement pour personnes âgées : une offre à développer, à l'échelle du Département.

Le logement pour personnes handicapées : une connaissance de la demande à approfondir pour une offre très diversifiée

Les Foyers de Travailleurs Migrants : obsolescence des locaux et vieillissement de la population occupante

Gens du voyage : 2 des 4 aires d'accueil planifiées mises en service en 2010

474 places d'hébergement d'insertion et d'urgence sur le territoire communautaire (*soit 1 place pour 740 habitants*)

OBJECTIFS

Participer à la conception de produits innovants pour apporter une réponse aux ménages les plus vulnérables.

Doubler l'offre actuelle de logements jeunes en l'articulant avec celle développée dans les projets hors du territoire (par exemple Bobigny)

Augmenter l'offre d'hébergements en Foyer Jeunes Travailleurs, en concevant des produits logement spécifiques répondant aux enjeux du logement des jeunes actifs : décohabitation, rapprochement domicile/travail

Décliner localement le schéma gérontologique départemental 2008/2012 et le schéma du handicap départemental 2007/2011 et améliorer la connaissance de l'occupation des établissements

Poursuivre la requalification du parc FTM et les procédures de démolition/reconstruction à SHON identique (et non pas en nombre de chambres)

Améliorer la connaissance des besoins des travailleurs migrants et évaluer la qualité des structures existantes.

Poursuivre la mise en œuvre locale du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, en cours d'élaboration, suite à son annulation.

PRINCIPES D' ACTIONS



INGENIERIE/PROGRAMMATION

- Construire 33 résidences étudiantes (de 150 chambres maximum) sur Plaine Commune et en optimiser la gestion
- Ouvrir l'aire d'accueil des gens du voyage d'Aubervilliers et réaliser les aires de Stains et Epinay/St Denis
- Optimiser la gestion des aires d'accueil et des résidences étudiantes, notamment au travers la rédaction d'un cahier des charges type concernant la réalisation et la gestion des structures.

ETUDE

- Recenser l'offre existante d'hébergement pour chaque public cible
- Etudier le profil des occupants et leurs besoins
- Adapter la programmation et la localisation de nouveaux établissements en conséquence.
- Identifier des produits de logements innovants pour s'adapter aux besoins

PARTENARIAT

- Participer à la conception de solutions de logements pour les ménages les plus fragiles, hors dispositifs spécifiques, grâce à la veille des innovations existantes, au partenariat avec les acteurs du logement et les collectivités territoriales.

Axe 4 : Observer, évaluer, animer et rendre lisible la politique de l'habitat

CONSTATS

Une étude foncière réalisée en 2009

Un observatoire de l'habitat amorcé, intégrant un travail de création de bases de données intégrées à un SIG

Un positionnement de Plaine Commune comme acteur central de la politique de l'habitat

Une gouvernance locale sur l'habitat social très morcelée : 6 OPH et 34 ESH

OBJECTIFS

Evaluer annuellement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

Adapter la politique de l'habitat en poursuivant l'observation du parc et du marché immobilier

Maintenir un partenariat mobilisateur autour de la question de l'habitat

Favoriser et accompagner les synergies d'acteurs et la mutualisation des compétences et des moyens entre les bailleurs, sur la base du volontariat, en vue d'optimiser notamment le relogement des ménages sur le territoire.

Promouvoir une position de Plaine Commune comme référent de la politique de l'Habitat

PRINCIPES D' ACTIONS



ETUDE

- Surveiller les évolutions du marché immobilier pour garantir la réactivité des politiques mises en œuvre
- Poursuivre l'alimentation de l'observatoire de l'habitat et assurer le partage des données avec l'ensemble des acteurs concernés

PARTENARIAT

- Mobiliser les acteurs pour mener à bien les programmes et dispositifs engagés ou à mettre en œuvre dans le cadre du PLH.
- Animer un suivi des actions auprès des acteurs du réseau : rencontres, ateliers...