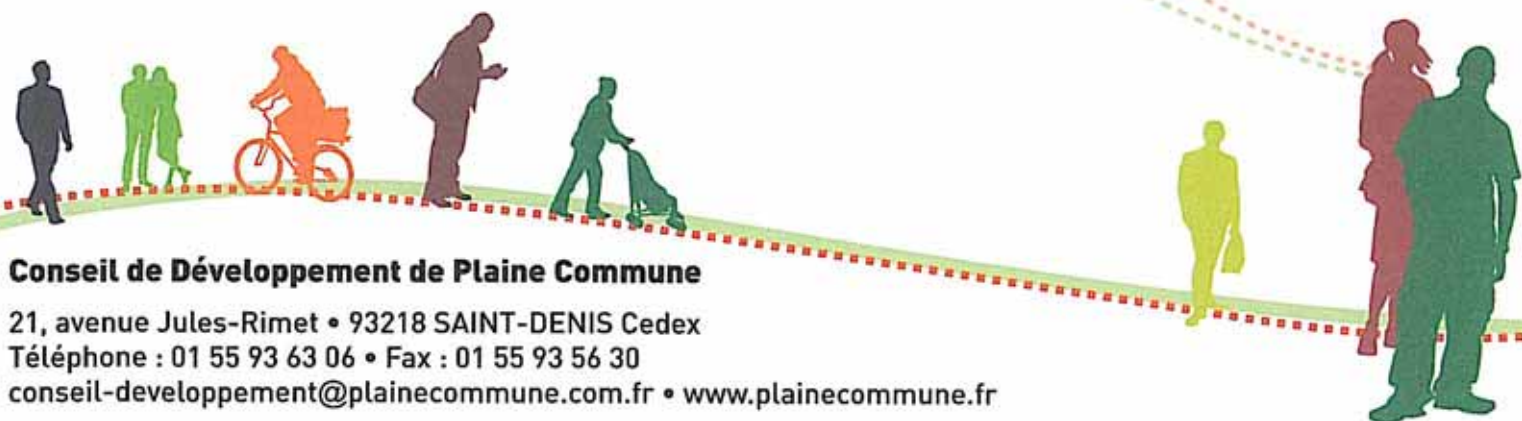


Travaux du Conseil de développement de Plaine Commune sur l'habitat

Dernière mise à jour le 13 novembre 2008



Conseil de Développement de Plaine Commune

21, avenue Jules-Rimet • 93218 SAINT-DENIS Cedex

Téléphone : 01 55 93 63 06 • Fax : 01 55 93 56 30

conseil-developpement@plainecommune.com.fr • www.plainecommune.fr

3 Contributions sur l'habitat :

Le Plan Local de l'Habitat Communautaire

- 6 séances de travail
- validée à l'Assemblée plénière du 30 septembre 2004
- présentée au bureau communautaire du 6 octobre 2004

La résorption de l'habitat insalubre (auto-saisine)

- 19 séances de travail
- validée à l'Assemblée plénière du 29 mars 2007
- présentée au bureau communautaire du 2 mai 2007

La concertation menée avec les habitants dans le cadre des projets de rénovation urbaine (auto-saisine)

- travaux en cours
- auto-saisine du 23 mai 2008

Plan du document

Préambule

1 Les avis et contributions sur l'habitat

1.1 L'avis sur le Plan Local de l'habitat et les suites données

1.2 La contribution sur la résorption de l'habitat insalubre et les suites données

2 Les travaux en cours et les perspectives

2.1 La concertation menée avec les habitants dans le cadre des projets ANRU

3 Diverses initiatives en relation avec Plaine Commune

Préambule

Création du Groupe de travail « habitat » à l'Assemblée plénière du 6 novembre 2003.

A la création du Conseil de développement, les membres, sans saisie particulière de la Communauté ont, d'un commun accord, souhaité travailler sur les questions d'emploi et de travail d'une part, d'habitat et de logement d'autre part. Globalement, la relation entre les personnes qui travaillent sur le territoire et celles qui y habitent est au centre des préoccupations.

Etant un des deux premiers groupes à se créer au sein du Conseil de développement, dans sa configuration expérimentale, le groupe a pris le temps nécessaire à l'élaboration d'une méthode de travail au sein du Conseil et avec la Communauté.

Ainsi, un diagnostic du logement sur le territoire de l'agglomération est demandé à Plaine Commune ainsi que des précisions sur l'accès au logement. Le besoin d'équipements associés aux logements est souligné, également dans les quartiers en développement.

L'idée est de réfléchir à :

- des cohérences concernant l'habitat facilitant les mélanges sociaux,
- des propositions à construire sur la manière d'accueillir les gens.

Novembre 2003/ janvier 2004

- **Phase d'appropriation** du sujet et de connaissance du territoire, de ses problématiques, du travail engagé par Plaine Commune, du vocabulaire et des principes. Il s'agit d'appréhender le logement dans sa diversité, habitat social et autres catégories d'habitat, l'existant de toute nature comme par exemple les foyers de travailleurs migrants, les projets, les questions posées.
- **Visites du territoire**, importantes pour le connaître et s'approprier la réalité en matière d'habitat. Une visite est organisée dans les quartiers concernés par le renouvellement urbain en avril 2005.
- **proposition d'une méthode de travail : le groupe est animé par Christian CHARDONNET et Denise Hoba**. Il est composé de 15 membres.
- **préparation des auditions** avec un guide de questions.

Auditions

- Présentation de l'état des lieux par M. Perrot, Directeur Général Adjoint, chargé de l'habitat et l'aménagement à Plaine commune.
- Mr DANJEAN, Directeur Général de Saint Denis Habitat, et Mr DUQUESNOY, Directeur Général de l'OCIL.

Le travail des membres du Conseil de développement est concomitant à l'élaboration du Plan Local de l'Habitat par Plaine Commune. Le Conseil de développement après s'être autosaisi sur l'habitat est rapidement saisi sur le PLH.

1. Les avis et contributions sur l'habitat

1.1. l'avis sur le Plan Local de l'Habitat

Le PLH communautaire est présenté en Assemblée plénière le 1 avril 2004.

Présentation du Plan Local de l'Habitat (PLH) par Jean Pierre Dayras (Directeur général des services de Plaine Commune) – le 1 avril 2004 en Assemblée plénière

Le PLH s'articule sur la notion de Droit au logement pour tous, dans une situation, en Région parisienne, où le nouvel appel de l'abbé Pierre repose sur un manque important d'offre de logements accessibles.

Lors du dernier recensement, le constat a été fait sur les 8 communes, du départ de 44.000 habitants, pour seulement 34.000 nouveaux qui s'y sont installés. Même s'il s'agit d'une situation qui n'est pas spécifique à notre territoire, puisqu'il se retrouve sur toute la petite couronne parisienne, il convient d'enrayer ces départs qui font disparaître une part importante d'une dynamique urbaine et sociale, en répondant aux besoins des habitants existants, sans les chasser quelques soient leurs revenus, ainsi qu'aux nouveaux salariés, en construisant des logements neufs, en diversifiant les réponses, en facilitant les parcours résidentiels, en associant au droit au logement au droit à la ville (à ses services, à sa vitalité, à une qualité d'environnement et de quartiers).

Objectifs principaux :

- répondre aux 10.000 demandeurs de logements du territoire
- résorber l'habitat indigne
- renouvellement urbain autour des quartiers d'habitat social (23 quartiers sont concernés sur Plaine Commune pour lesquels une convention globale est en cours de négociation avec l'Etat).

Pour atteindre ces objectifs, on évalue à 2.000 le nombre de logements neufs à construire par an pendant 10 ans. Parmi ceux-ci, il est nécessaire de prévoir une part conséquente de logements sociaux (40%). Avec les promoteurs privés, des conventions fixeront un certain nombre de conditions (qualité des logements et de l'environnement, prestations en Gestion Urbaine de Proximité, relations avec les locataires...).

Le groupe de travail élabore son avis sur le P.L.H. Il est discuté en Assemblées plénières du 10 juin et du 30 septembre 2004.

Il est présenté au bureau communautaire du 6 octobre 2004, par les membres du comité de pilotage du Conseil de développement.

Compte-rendu du bureau communautaire du 6 octobre 2004

Le bureau prend connaissance de l'avis du Conseil de Développement sur le projet du Plan Local de l'Habitat.

Concernant la notion de rebond démographique, il est fait les remarques suivantes :

Considérant que la dédensification du cœur d'une agglomération se fait toujours au détriment des couches populaires, la densification du territoire de Plaine Commune doit être posée. La solidarité régionale pour les logements sociaux ne dédouane pas le territoire de sa responsabilité à l'égard de la construction de ce type de logement qui n'est pas que pour les plus pauvres. Tout dépend du parcours résidentiel.

La question de l'observatoire du logement retient l'attention afin de mieux connaître la réalité sociologique de l'occupation des logements. A cet égard, le Conseil de Développement exprime son souhait d'être partie prenante de l'observatoire du logement.

Il est suggéré que la construction de logements s'accompagne systématiquement de la création de lieux et d'événements propices à la rencontre et à la connaissance mutuelle.

Enfin la question de la fluidité des attributions de logements sur l'ensemble de la communauté est abordée. Le Conseil de Développement attend une position de la part du conseil communautaire afin de dépasser l'enfermement des attributions dans les limites communales.

Le Plan Local de Habitat sera soumis à l'examen du bureau du 20 octobre, puis du conseil d'ici à la fin de l'année. Le bureau se félicite du travail du Conseil de Développement, et de l'intérêt de son avis.

Cet avis sera joint au dossier du conseil communautaire. Une réunion de restitution de la décision du conseil communautaire sera organisée avec le Conseil de développement.

La suite de l'avis sur le PLH

Suite au bureau communautaire, le Conseil de développement réaffirme par courrier, le 21 octobre 2004, le souhait :

- de prendre toute sa place dans la construction communautaire,
- de présenter l'avis à l'occasion du Conseil communautaire,
- d'avoir une rencontre sur le PLH avec des élus communautaires lors d'une prochaine plénière,
- de connaître la manière dont l'avis sur le PLH enrichira la réflexion des élus et des responsables administratifs de la Communauté.
- de prendre toute sa place dans le suivi et la mise en œuvre du PLH (observatoire du logement, visites de sites...).

Le projet de programme d'actions 2005-2009 du PLH, a été arrêté par le conseil communautaire en juin 2005, prenant en compte l'avis du Conseil de Développement, et a été transmis aux 8 communes membres pour qu'elles délibèrent. Certaines villes ont formulé des remarques qui ont été intégrées au PLH Communautaire (dont une densification maîtrisée couplée à une qualité urbaine améliorée de manière à lutter contre l'éparpillement urbain régional tout en préservant la qualité du cadre de vie, la notion de « prioritairement sur la commune concernée et donc subsidiairement sur le reste du territoire communautaire » dans la règle du 1 pour 1 en matière de démolition/construction de logements sociaux dans une logique communautaire, mettre l'accent sur la nécessité de définir une politique nouvelle en Ile de France reconnaissant la spécificité du territoire de Plaine Commune et plus particulièrement La Courneuve pour rompre avec les mécanismes et politiques ségrégatives et répondre aux besoins de logements la création un établissement public foncier régional afin de permettre la réalisation des projets des collectivités dans un esprit de solidarité régionale...).

Le Conseil communautaire du 13 décembre 2005 après l'avoir modifié et adopté, décide de transmettre le projet de Programme Local de l'Habitat Communautaire au préfet de Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et transmette ensuite son avis au Préfet du département intéressé qui en fera part à Plaine Commune. La Communauté d'agglomération pourra alors redélibérer pour adopter définitivement le PLH.

Le suivi de la mise en œuvre du PLH est présenté en septembre 2007 au groupe de travail « habitat » élargi à l'ensemble des membres du Conseil de développement par Philippe Denis, directeur de l'habitat et de la rénovation urbaine à Plaine Commune.

Par ailleurs, de nombreux points de vue et propositions contenus dans l'avis sur le P.L.H sont repris et ont alimenté la contribution du Conseil de développement au projet de territoire de Plaine Commune (le Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT) élaboré en novembre 2006.

Les propositions concernent notamment la décohabitation des familles à faciliter, le logement des jeunes et des personnes âgées. En matière de renouvellement urbain, il est demandé que les constructions précèdent les démolitions, le relogement des familles expulsées, une enquête et surtout un accompagnement social des personnes à reloger, le soutien aux projets d'auto-réhabilitation. Il est demandé d'associer et de faire participer les habitants, sans oublier les travailleurs migrants habitant dans les foyers qui doivent être associés aux décisions qui les concernent.

Le suivi de la prise en compte de l'avis sur le PLH se poursuit au sein du groupe « habitat ».

Les pistes de nouvelles réflexions du groupe « habitat »

- l'accès au logement des publics spécifiques (jeunes, handicapés, ...)
- l'habitat indigne
- La loi Borloo et les quartiers de Plaine Commune
- Les squats
- Les copropriétés
- L'évaluation du PLH en organisant des visites dans les villes, les quartiers

Le groupe de travail est animé par Christian CHARDONNET et Denise HOBA, puis par Pascal LACROIX et Annie Paule DEPRE. Il est composé de 17 membres.

1.2. la contribution sur la résorption de l'habitat insalubre

Dans son avis sur le Plan Local de l'Habitat Communautaire, le Conseil de développement pointait comme prioritaire la nécessité d'offrir des logements de qualité et diversifiés pour les habitants du territoire. Il souhaitait que Plaine Commune « se donne les moyens financiers et techniques d'une politique active de suppression de l'habitat indigne » et « accélère le programme de renouvellement urbain des cités les plus dégradées et denses ».

Le Conseil de développement décide en Assemblée plénière du 9 juin 2005, de poursuivre le travail sur la résorption de l'habitat insalubre, vu l'urgence à se mobiliser sur la question. Il estime que cela n'a pas été suffisamment mis en exergue dans le Plan Local de l'Habitat. Sur un territoire en pleine recomposition urbaine, les réalisations les plus récentes contrastent avec l'existence d'un bâti ancien très dégradé et insalubre dans lesquels les populations, souvent les plus défavorisées et vulnérables, sont exposées à de nombreux risques et périls.

Le Président de la Communauté d'agglomération est avisé de l'auto-saisine du Conseil de développement sur la « résorption de l'habitat insalubre » en octobre 2005.

Le 19 juillet 2006, Plaine Commune sollicite le Conseil de développement pour enrichir son point de vue sur « l'amélioration de l'habitat privé et l'éradication de l'habitat indigne » en vue d'un rapport au bureau communautaire sur la question.

La contribution sur la résorption de l'habitat insalubre est validée en Assemblée plénière le 29 mars 2007 et présentée au bureau communautaire le 2 mai 2007 en même temps que le rapport de Plaine Commune sur l'amélioration de l'habitat privé et l'éradication de l'habitat indigne pour affirmer une politique d'amélioration de l'habitat sous la forme d'un contrat d'objectifs.

Compte-rendu du bureau communautaire du 2 mai 2007

C'est la deuxième contribution du conseil de développement sur l'habitat. Il s'agit d'une auto saisine. Le conseil a relevé que la multiplicité d'acteurs et la difficulté d'évaluer les niveaux d'interventions qualitatifs et quantitatifs sur le territoire complique la définition des actions à mener en matière d'habitat insalubre. Le conseil de développement a voulu axer sa contribution sur des pistes de réflexion et des questionnements plutôt que sur des propositions.

Les pistes indiquées par le Conseil de développement, sont, concernant l'amélioration de l'habitat ancien :

- Concerner et associer les habitants ;
- Améliorer en urgence les conditions de vie des travailleurs migrants habitant dans les foyers ;
- Faire un bilan des plans d'éradication de l'habitat insalubre ;
- Améliorer l'information des locataires et propriétaires et des syndicats de copropriété ;
- Faciliter le relogement et dénoncer les expropriations effectuées sans relogement ;
- Elargir les périmètres opérationnels afin d'intégrer les immeubles insalubres.

Enfin, le conseil de développement fait diverses observations sur la qualité des logements et la mise en œuvre de la charte qualité des constructions neuves.

Le bureau observe que la question des travailleurs migrants a déjà fait l'objet d'un traitement important.

Par ailleurs, le problème de l'insalubrité est lié à la pénurie des logements. Plus il y a pénurie, plus le logement est un bon produit de placement et la question de la salubrité devient secondaire, favorisant l'expansion des marchands de sommeil.

Enfin, il convient de s'interroger sur la capacité de relogement et sur les problèmes de coordination entre la communauté d'agglomération et les communes (problème de maintien dans les villes des services d'hygiène).

Il est remarqué que la question de l'habitat insalubre est également liée à celle de l'identité urbaine du territoire. Le traitement social de l'habitat insalubre étant partagé par tous, il peut être utile de s'interroger aussi sur la question de la préservation du patrimoine bâti.

Il est également suggéré d'étudier les possibilités de solliciter le secteur privé sur la résorption de l'habitat insalubre, notamment pour accélérer les possibilités de relogement.

Enfin, la nécessité d'avoir un rythme d'intervention plus soutenu en matière de résorption de l'habitat insalubre, dépend aussi des moyens et finances que l'on peut y affecter.

Le bureau prend acte des observations du conseil de développement et indique qu'elles ont été prises en compte dans le rapport d'orientation qui est proposé.

Au bureau communautaire, le Président de Plaine commune souhaite que le Conseil de développement continue se saisisse des questions d'habitat.

Suites données à la contribution sur la résorption de l'habitat insalubre

Lors de l'échange annuel en Assemblée plénière entre les membres du Conseil de développement et le Président de Plaine commune, P. Braouezec a été questionné en décembre 2007, sur la priorité à résoudre l'habitat insalubre pointée le Conseil de développement.

Eléments de l'échange avec P. Braouezec

Cette priorité s'est traduite dans le budget 2008 en accompagnement des dispositifs existants :

- Elargissement des périmètres de Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) aux immeubles insalubres afin qu'ils bénéficient des réhabilitations (ex : Porte de Paris, Landy France nord ...)
- Les projets ANRU (Cristino Garcia, La Villette...)
- Les interventions ciblées sur l'habitat diffus sont les plus complexes, les plus lourdes et longues : 2 millions sont consacrés à ce type d'opérations nécessitant procédures juridiques, déclaration de RHI, rachat.... Le budget primitif 2008 intègre une augmentation de cette somme de 700.000 euros.

Enfin, il faut souligner que certains quartiers en réhabilitation vont bénéficier de la réalisation concomitante de projets d'infrastructures : c'est le cas de la Rue du Port avec le tramway qui implique la démolition de l'ensemble de la rive nord de la rue.

Parallèlement, deux autres questions d'actualité ont été posées sur :

- **La mise en application de la loi sur le Droit Au Logement Opposable - DALO** au 1^{er} janvier 2008. Comment la communauté envisage-t-elle de communiquer sur le sujet ? Quelles associations seront agréées ? Quel suivi des demandes de logement ?
- **Des Initiatives pour louer solidaire et sans risque** : La Ville de Paris a pris l'initiative de mettre en place un dispositif destiné aux familles en difficultés pour mobiliser une offre de logements privés supplémentaires. La Ville et les associations partenaires conventionnées proposent aux propriétaires des garanties sur les loyers, la gestion locative, l'accompagnement social des familles hébergées et la remise en état de l'appartement à l'expiration du bail. Cette initiative peut-elle être transférable à Plaine Commune ?

Les 2 contributions finalisées sur le PLH et la résorption de l'habitat insalubre sont publiques et disponibles sur le site internet de Plaine Commune dans les pages dédiées au Conseil de développement (http://www.plainecommune.fr/page/p-303/art_id-/).

Septembre 2007/ Mars 2008 : définition d'un nouvel axe de travail

Le groupe de travail cherche des sujets de contributions. Plusieurs pistes sont évoquées :

- l'accèsion sociale,
- la densification des logements,
- les projets ANRU et leur suivi,
- les résidences mixtes (habitants, étudiants, ..).

2-/ Les travaux en cours et les perspectives **« la concertation menée avec les habitants dans le cadre des projets ANRU »**

L'Assemblée plénière du 31 janvier 2008 valide la proposition du Groupe de travail « Habitat » qui a décidé de retenir comme sujet de travail la concertation menée dans le cadre des projets A.N.R.U. (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) sur Plaine Commune.

Le Conseil de développement transmet son auto-saisine au Président de Plaine Commune sur la « concertation menée avec les habitants dans le cadre des projets ANRU » en mai 2008.

Le groupe est animé par Pascal Lacroix et Annie Paule Depré. Il est composé de 22 membres.

Travail pour affiner le sujet et la méthode - février/octobre 2008

Appropriation du sujet (février-mars 2008): Présentation des différents projets ANRU de Plaine Commune par Philippe DENIS, Directeur Général Adjoint du développement urbain et social à Plaine Commune.

1^{er} travail pour formaliser l'auto-saisine sur la concertation menée dans le cadre des projets de Plaine Commune déposés à l'ANRU

Travail sur la méthode et premiers questionnements (mars/octobre 2008) :

- Comment est organisée la concertation avec les habitants, les salariés et l'ensemble des acteurs des quartiers concernés ?
- Comment est menée la concertation dans le temps et à quelles échelles, Comment et à quels moments les personnes sont associés aux projets urbains?
- Quels moyens ont été consacrés à la concertation, qui a été concerné ?
- Existe-il une évaluation de la concertation effectuée ?

Le groupe souhaite se déplacer dans les quartiers pour échanger avec les personnes et les acteurs concernés.

Préparation des auditions :

- auditionner simultanément 1 responsable ville et le chef de projet de Plaine Commune
- quartiers choisis Allende sur Villetaneuse, Saint-Rémy sur Saint-Denis, les 4000 sur la Courneuve, le Clos Saint-Lazare sur Stains, les 4 Chemins sur Aubervilliers,
- auditionner des représentants des habitants du même quartier (puis d'un autre)

- auditionner les autres intervenants (bailleurs, voirie, OPAC, OPH, Département, GIF...)

Le travail sur la méthode permet d'affiner le sujet d'auto-saisine

- Comment associer et prendre en compte les nouvelles personnes participant à la concertation au fur et à mesure que le projet se met en œuvre ?
- Comment mettre à jour le projet suite à la concertation sans « laisser déborder » la boîte à idées ?
- En quoi la concertation menée dans un processus a permis d'adopter le projet ? Comment partager et faire adopter le changement lié à l'aménagement et au développement du territoire ?

La concertation menée sur les Portes de Paris à Saint-Denis est par exemple intéressant pour « apprécier » comment mener une concertation sur des projets longs à finaliser. La concertation menée avec les habitants des foyers de travailleurs migrants pourrait également être partagée et mériterait d'être mieux connue pour alimenter le débat.

Le groupe de travail « habitat » :

- retravaille la note de contexte réalisée pour que la contribution permette de cerner l'apport de la concertation dans la mise en œuvre des projets ANRU. Dans cet esprit, il conviendrait d'envisager une lecture globale des projets ANRU et de leur état d'avancement par le Conseil,
- cherche des personnes à auditionner qui font avancer dans cette direction la contribution en plus des auditions prévues avec des chargé(e)s de projets ANRU et des habitants,
- Informe plus largement les villes et les partenaires concernés du travail en cours,
- auditionne Malika AIT GHERBI, responsable de la mission démocratie locale à Plaine commune sur la participation des habitants aux projets ANRU et le mode de concertation mise en œuvre à Plaine Commune en lien avec les instances de participations des villes (le 15oct 08).

Le Conseil de développement prévoit de finaliser la contribution sur la concertation menée avec les habitants et les usagers dans le cadre des projets de rénovation urbaine avant la fin de l'année 2009.

Parallèlement, le travail mené sur la concertation dans cadre des projets ANRU pourra alimenter le contenu d'une journée organisée par le Conseil de développement de Plaine Commune, à prévoir en 2010, sur la démocratie participative sur le territoire.

3. / Initiatives diverses du groupe « habitat » en relation avec Plaine Commune

Parallèlement aux travaux du groupe, et pour alimenter la réflexion pour les contributions :

Une **visite** de quartiers du territoire concernés par les opérations de renouvellement urbain est organisée le 16 avril 2005 aux 4000, à Moulin neuf, à la Cité Allende.

La Courneuve, les 4000 -Tour de quartier (de la gare à Ravel / Presov), présentation à partir de l'exposition reprenant la démarche du projet depuis l'Orme Seul en 1986, échange avec les participants au local GPV Avec la participation d'Alice Normand, Chargée d'opérations de renouvellement urbain, Plaine Commune, Unité territoriale de renouvellement urbain de La Courneuve

Stains, Le moulin Neuf échange sur les différents aspects du quartier (Réhabilitation, Résidentialisation, Equipement public, Programme de copropriété, ce qui a été réalisé, ce qu'il reste à faire, les différents acteurs) Avec la participation de Séverine Romme, Directrice générale des services de la ville de Stains, Claudie Le Corre chargée de mission au GIP GPV de Stains, Pierrefitte, Saint-Denis

Villetaneuse, cité Allende - Présentation de l'histoire du projet, son actualité et les perspectives à la maison des projets (Visites du site, Echanges avec les participants au local), Avec la participation de Marion Peyre chef de projet contrat de ville Villetaneuse, Barbara Diekmann : chef de projet cité Allende GIP-GPV Epinay Villetaneuse, Besma Kadem : habitante du quartier animatrice à l'amicale de locataire, Rachida Boukerma : habitante du quartier animatrice à l'amicale de locataire.

Le Conseil de développement est convié par Plaine Commune :

- à la **signature de la Convention Territoriale de Renouvellement Urbain – CTRU** entre l'Etat et Plaine Commune, et du Protocole Maison de L'emploi, au Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement le 25 janvier 2007.
- à la **Rencontre territoriale** sur l'accès à l'emploi des habitants – désenclavement et fin de l'isolement des quartiers» organisée par l'Etat à Plaine Commune le 22 novembre 2007. Cette rencontre s'inscrivait dans le cadre du processus de débat et de concertation préparatoire à l'élaboration du « **Plan Banlieues** » de la Secrétaire d'Etat chargée de la Politique de la Ville, Fadela AMARA, mené sous forme de « Rencontres territoriales » d'octobre à septembre 2007.

Des membres du Conseil de développement participent aux balades urbaines réalisées par la mission démocratie locale de Plaine Commune dont :

- **l'agglo amicale !** organisée le 13 novembre 2008 avec l'amicale des locataires de la **cité-jardins de Stains** sur le quartier et le projet de rénovation urbaine.