

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



PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLEAU RECAPITULATIF DES ACTIONS DU PLH	3
AXE 1 CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE	8
Orientation 1 Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique	8
Orientation 2 Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux	19
AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN	31
Orientation 1 Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable	31
Orientation 2 Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris).....	45
AXE 3 PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE DE QUALITE ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES	61
ACTION EXPLORATOIRE Participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables	61
Orientation 1 Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs).....	63
Orientation 2 Personnes âgées, handicapées : Décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables.....	67
Orientation 3 Travailleurs migrants : requalifier le parc actuel en tenant compte des besoins actuels des occupants et des évolutions à venir.....	71
Orientation 4 Gens du voyage : mettre en œuvre localement le schéma départemental dans une logique de solidarité entre les territoires	75
Orientation 5 Roms : traiter cette question à l'échelon francilien dans la perspective de 2013.....	77
AXE 4 OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	82
Orientation 1 Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat.....	82
Orientation 2 Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.....	88
Tableau récapitulatif des financements des actions	93

TABLEAU RECAPITULATIF DES ACTIONS DU PLH

AXES	ORIENTATIONS	ACTIONS
AXE 1 : continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat indigne	Orientation 1 Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique	<p>Action 1 : Prévention et sensibilisation sur les droits et devoirs en matière de logement</p> <p>Action 2 : Elaboration de la charte qualité « réhabilitation du parc privé »</p> <p>Action 3 : Articulation des dispositifs d'incitation à la réhabilitation, procédures coercitives et ingénieries financières et sociales</p> <p>Action 4 Elaboration d'un plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Action 5 Mise en œuvre des 2 dossiers de PNRQAD sur les centres-villes d'Aubervilliers et St-Denis</p>
	Orientation 2 Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux	<p>Action 1 : Préconisations concernant la gestion des demandeurs de logement social</p> <p>Action 2 : Mise en place des dispositifs mutualisés à l'échelle communautaire de tranquillité résidentielle dans le cadre de l'agenda 21</p> <p>Action 3 : Poursuite de la mise en œuvre des 24 dossiers ANRU</p> <p>Action 4 : Maintien du parc social existant, dans sa diversité</p> <p>Action 5 : Approfondissement des partenariats avec les bailleurs sociaux</p>

<p>AXE 2 : développer une offre neuve suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement urbain</p>	<p>Orientation 1 Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de constructions neuves durables</p>	<p>Action 1 : Négociation de la convention d'équilibre 2010-2014 avec l'Etat en cohérence avec les objectifs du PLH</p> <p>Action 2 : Négociation de la Délégation d'Aide à la Pierre</p> <p>Action 3 : Développement de la contractualisation avec les bailleurs sociaux</p> <p>Action 4 : Adoption de la charte Qualité Construction neuves, actualisée intégrant les préconisations en termes de BBC</p> <p>Action 5 : Négociation avec l'Etat pour une exonération maximum du Supplément Loyer de Solidarité (SLS) sur le territoire, avec la définition de critères de non-application.</p> <p>Action 6 : Négociation d'un accord-cadre avec Action Logement</p> <p>Action 7 : Traduction des préconisations du PLH au sein des PLU communaux</p> <p>Action 8 : Mobilisation des financements pour développer les équipements publics</p>
---	--	--

	<p>Orientation 2 Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)</p>	<p>Action 1 : Territorialisation de la programmation de logements neufs</p> <p>Action 2 : Mise en place d'un plan d'actions foncières pour rendre la programmation opérationnelle y compris la négociation d'une convention cadre avec l'EPFIF</p> <p>Action 3 : Réalisation d'une part de 40% de logements locatifs sociaux</p> <p>Action 4 : Développement des outils de l'accession sociale sans mettre en péril l'équilibre financier des ménages concernés</p>
--	---	---

AXE 3 : produire une offre suffisante, de qualité, adaptée aux publics spécifiques	Action exploratoire : Participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables	
	Orientation 1 Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs)	Action 1 : Production de logement à destination des jeunes (actifs et étudiants) Action 2 : Conception de produits logement innovants spécifiques correspondant aux besoins des jeunes et/ou aux ménages à très faibles ressources
	Orientation 2 Personnes âgées, handicapées : Décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables	Action 1 : Affiner le recensement de l'offre existante d'hébergement Action 2 : Programmation de nouveaux établissements et proposition de formes innovantes de cohabitation
	Orientation 3 Travailleurs migrants : requalifier le parc actuel en tenant compte des besoins actuels des occupants et des évolutions à venir	Action 1 : Requalification des Foyers de Travailleurs Migrants Action 2 : Lancement d'une étude prospective sur le profil et les besoins des travailleurs migrants
	Orientation 4 Gens du voyage : mettre en œuvre localement le schéma départemental dans une logique de solidarité entre les territoires	Action 1 : Mise en œuvre opérationnelle des aires d'accueil programmées et préconisations pour la gestion.
	Orientation 5 Roms : traiter cette question à l'échelon francilien dans la perspective de 2013	Action 1 : Inciter l'Etat et les acteurs des collectivités franciliennes à s'emparer de la question de l'intégration des populations ROMS sur le territoire régional Action 2 : Gestion du devenir des Villages d'insertion existants à Aubervilliers et de Saint-Denis

<p>AXE 4 : observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat</p>	<p>Orientation 1 Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat</p>	<p>Action 1 : Poursuite de l'acquisition et l'exploitation de données</p> <p>Action 2 : Animation de l'observatoire : SIG, outils de pilotage et études prospectives</p> <p>Action 3 : Mise en œuvre d'une enquête qualitative tous les 2 ans sur les nouvelles copropriétés livrées</p>
	<p>Orientation 2 Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat</p>	<p>Action 1 : Elaboration et présentation d'un bilan annuel d'évaluation</p> <p>Action 2 : Animation du réseau d'acteurs</p>

AXE 1 CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1 Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique

Le PLH comportant un diagnostic effectué à l'échelle communautaire, il conviendra de l'approfondir par des études menées à l'échelle communale à l'issue de chaque OPAH par exemple.

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1	Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique
ACTION N° 1.1.	Prévention et sensibilisation sur les droits et devoirs en matière de logement

Ingénierie, Opérationnalité

✓ Partenariats

✓ Subventions, aides financières

Document cadre, Etudes

Constats Un **parc ancien énergivore** (225kWh/m²/an) à **requalifier** (20% du parc privé potentiellement indigne). 26 copropriétés comptent plus de 200 lots.
La difficulté de l'action publique en matière d'habitat sur le parc privé réside dans sa capacité à inciter le propriétaire à bien gérer son logement (travaux, entretien, gestion courante) : cette action peut prendre la forme de la prévention et de l'information.

Objectifs Prévenir, renseigner sur les droits et devoirs de chacun, en mobilisant un réseau d'acteurs partenaires afin de:

- Identifier les copropriétés de plus de 200 lots et leurs difficultés éventuelles,
- Expérimenter un dispositif d'alerte sur 10 copropriétés.

Description de l'action

- Prévention et sensibilisation sur les droits et devoirs de chacun dispensées par le réseau d'acteurs de l'habitat dont l'ADIL 93 et les Bureaux d'Etudes missionnés par Plaine Commune, permettant d'informer sur les aides mobilisables, le fonctionnement de la copropriété
- Conduite d'une expérimentation en partenariat sur le système d'alerte en copropriétés introduit par la loi MOLLE en 2009, qui peut être déclenchée lorsque le taux d'impayés en copropriété dépasse 25 % à l'arrêt des comptes.

Périmètre concerné L'ensemble des 8 communes est concerné.

Conduite de projet Plaine Commune (Direction Habitat- service Amélioration de l'habitat privé) en complément d'initiatives locales (partenariats avec l'ADIL 93 par exemple sur la tenue de permanences dans les communes)

Echéancier Tout au long de la durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget prévisionnel Garantie Risque Locatif (GRL) : prise en charge des primes d'assurance par Plaine Commune (200 €/logement/an x 40 logts soit 8 000 €)
Immobilière Sociale de Plaine Commune : marché conclu fin 2009 pour une durée de 15 mois à raison de 69 000 € ; prolongation de l'action en fonction du bilan
Recours à des stagiaires pour réaliser l'étude sur les 26 copropriétés de + de 200 lots

Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • bilan d'activités annuel de l'ADIL 93, si possible à l'échelon communautaire • bilan de l'Agence Locale de l'Energie (ALE) • nombre de logements captés par les AIVS • nombre de primes GRL prises en charge
Partenaires	ADIL 93, CNL, ARC, BET animant les OPAH, services d'hygiène municipaux, fournisseurs de fluides, pompiers, notaires, agences immobilières, ISPC, AIVS d'Aubervilliers, ALE
Liens avec les autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • lien avec l'action 3/orientation1/axe1 • liens avec le Plan Climat Energie sur l'aspect thermique, volet du futur Agenda 21 • lien avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et, notamment à la Courneuve : accompagnement des occupants du parc privé en termes de médiation, d'animation et d'outils de gestion

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1	Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique
ACTION N° 1.2.	Elaboration d'une charte qualité « Réhabilitation du parc privé »

Ingénierie, Opérationnalité

✓ Partenariats

Subventions, aides financières

✓ Document cadre, Etudes

Constats Un **parc ancien énergivore** (225kWh/m²/an), de petite taille (35 % du parc locatif privé), à **requalifier** (20% du parc privé potentiellement indigne). Une action communautaire placée sous le signe de la négociation et de l'incitation.

Sur le territoire de Plaine Commune, une estimation des immeubles privés en monopropriété (652 bailleurs uniques de 7 319 logts) a été réalisée dans le cadre du diagnostic du PLH.

Objectifs Elaborer une charte de préconisations contribuant à l'amélioration de l'habitat, l'éradication de l'habitat indigne et le développement durable pour tous travaux réalisés sur du bâti existant.

Description de l'action Les objectifs portés par la charte permettront de viser deux niveaux de préconisations :

- à respecter dans le cas de réhabilitations d'immeubles à propriété unique (revente d'un bien privé à un investisseur privé ou public, facilitation d'opérations immobilières privées par la puissance publique ...) bénéficiant d'aides publiques,
- recommandées pour tout autre projet en copropriété et/ou ne bénéficiant pas d'aides publiques

Une étude de faisabilité complète devra être présentée à la collectivité déclinant les volets technique, social et financier du projet de réhabilitation.

Cette charte déclinera les préconisations selon trois catégories :

- Volet technique et programmatique : taille moyenne de logements accrue (60 à 65 m² hab en moyenne), performance énergétique (étiquette C visée), matériaux, procédés ou technologies...,
- Volet social : relogement, maîtrise des loyers, insertion...,
- Volet gestion : gardiennage, dispositifs d'économie des charges dont énergétiques, ...

Lors d'une opération de réhabilitation : le nombre de logements in fine doit être nécessairement inférieur ou égal au nombre de logements avant travaux.

Périmètre concerné Sur l'ensemble des 8 communes

Conduite de projet Plaine Commune – Direction de l'habitat – service Amélioration de l'habitat privé (AHP) – Coordonnateur de l'AHP

Echéancier La charte est en cours de rédaction
Tout au long de la durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015
Rédaction	Application				

Budget prévisionnel rédaction de cette charte pilotée par le coordonnateur AHP, au sein de la direction Habitat de Plaine Commune

Critères d'évaluation

- Nombre de grands logements dans le parc privé ancien (avant 1990)
- Evolution du nombre de logements avant/après réhabilitation
- Performance énergétique des immeubles en mono propriété après travaux

Partenaires Les bailleurs sociaux, les promoteurs privés et les acteurs du bâtiment, les 8 communes par la promotion de la charte auprès des opérateurs.

Liens avec les autres actions

AXE 1 action 1.3 : éco conditionnalité du FIQ et des autres aides publiques
AXE 2 Développer une offre neuve suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement urbain – Orientation 1- Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de constructions neuves durables - *Action 4 : Adoption de la charte Qualité Construction neuves, actualisée intégrant les préconisations en termes de BBC*

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1	Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique
<i>ACTION N° 1.3.</i>	<i>Articulation des dispositifs d'incitation à la réhabilitation, procédures coercitives et ingénieries financières et sociales</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
✓ Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p>Des dispositifs d'aides à la requalification du parc existant déjà initiés (OPAH, PDS, PNRQAD...) couvrant 7 des 8 communes :</p> <p>5 OPAH en cours, 5 Plans de sauvegarde, 2 PNRQAD</p> <p>Mais il est nécessaire d'articuler ces aides financières, techniques ou sociales et de pallier les difficultés de financement. Un protocole a été signé en 2009 avec le groupe Arcade pour préfinancer les travaux.</p>
Objectifs	<p>Conjuguer les dispositifs d'incitation à la réhabilitation (OPAH RU, PDS), les procédures coercitives (ORI, travaux d'office, ...), le cas échéant, et l'ingénierie financière et sociale ad hoc (Fond d'Intervention de Quartier (FIQ), Délégation d'Aides à la Pierre (DAP), Copro Coop, AIVS, ...) pour développer un parc requalifié, moins énergivore et accessible aux populations locales.</p> <p>Permettre le conventionnement de 50 logements ANAH par an.</p> <p>Mobiliser 50 logements par an en dispositif Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).</p> <p>Remettre annuellement sur le marché 40 logements vacants</p>
Description de l'action	<p>Poursuivre et accompagner les dispositifs déjà initiés sur le territoire :</p> <p>Etudier :</p> <ul style="list-style-type: none"> En complément du diagnostic du PLH, à Villetaneuse et à la fin de chaque OPAH, conduire, sur le parc ancien privé de chaque commune, une étude diagnostic/préconisations pour identifier et prioriser les actions à mener avec les élus locaux : 6 études à mener de 2010 à 2015 (la Courneuve, Villetaneuse, Epinay, l'Île St-Denis, Stains et Pierrefitte) <p>Inciter :</p> <ul style="list-style-type: none"> Elaborer la charte qualité sur l'habitat existant (Charte de Réhabilitation du parc immobilier privé) - voir Action 1.2. Inciter les propriétaires à louer leurs logements dans un esprit solidaire en s'appuyant sur les dispositifs de Garantie des Risque Locatif, via les AIVS¹ notamment. Prendre en charge les primes d'assurance (200 €/logement/an) en lieu et place des propriétaires en fléchant les candidatures par les services municipaux du logement par exemple (contrat de groupe ou logique de remboursement de la prime d'assurance). <p>Accompagner :</p> <ul style="list-style-type: none"> Harmoniser les dispositifs FIQ existants : vers un FIQ à l'échelon communautaire avec

¹ AIVS : agence immobilière à vocation sociale.

des adaptations locales.

- Mettre en place une éco-conditionnalité pour l'attribution des aides FIQ et optimiser l'efficacité de celui-ci (aides à l'immeuble, collectives, pour les immeubles en secteurs opérationnels)
- Poursuivre l'expérimentation du portage provisoire des lots pour remettre à flot certaines copropriétés en difficulté.
- Poursuivre la recherche de solutions de préfinancements des travaux.
- Mobiliser les dispositifs de financements proposés par l'ANAH, subventions pour la réalisation de travaux dans des immeubles frappés d'un arrêté de police administrative, subventions pour la réhabilitation d'hôtels meublés.
- Poursuivre les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Plans de Sauvegarde (Clos des Sansonnets, Quétigny, Mermoz et Fontenelle) en cours, en demandant des prorogations de 6 mois à 1 an en secteurs ANRU notamment
- Poursuivre les Opérations de Restauration Immobilière en cours (La Courneuve, Pierrefitte),
- Mettre en œuvre des procédures de préemption motivées par les orientations du PLH, afin de garantir un maintien du parc de grands logements (+ de 65 m² habitables) et lutter contre la création de copropriétés en difficulté, énergivores (performances thermiques médiocres, au-delà de l'étiquette C).

Périmètre concerné

L'ensemble des 8 communes est concerné par cette action

Conduite de projet

Plaine Commune – Direction de l'habitat – service Amélioration de l'Habitat Privé.

Echéancier

Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation

- Nombre de GRL attribuées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements conventionnés annuellement
- Subventions octroyées annuellement (ANAH, FIQ, Aide du CG aux Propriétaires Occupants,...)
- Nombre de logements concernés par des travaux et montant des travaux.

Budget prévisionnel

Cofinancement des OPAH, ORI, Plans de Sauvegarde, avec les communes et l'ANAH, l'Etat, les collectivités, la CDC, ...

Budget prévisionnel des études : 60 K€/étude diagnostic-préconisations

Mobiliser les partenaires pour la prolongation de 6 mois à un an des OPAH et PDS en cours, notamment en ANRU

Liens avec les autres actions

PLHi détaillé en fiche Action 1.4

PNRQAD détaillé en fiche Action 1.5

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1	Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique
<i>ACTION N° 1.4.</i>	<i>Elaboration d'un plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne</i>

Ingénierie, Opérationnalité

✓ Partenariats

Subventions, aides financières

✓ Document cadre, Etudes

Constats

Les occupants de l'habitat indigne souffrent plus que d'autres de problèmes de santé (saturnisme, asthme, ...), liés à la pathologie des bâtiments (plomb, humidité,...), ou de la suroccupation (impact potentiel sur la réussite scolaire, ...). Ces « passoires » thermiques alourdissent en outre les factures énergétiques des occupants de ce parc.
Des protocoles de Lutte contre l'Habitat Indigne signés ou en cours d'élaboration au niveau communal : Aubervilliers (adopté 16 décembre 2008), La Courneuve et Saint Denis en cours d'élaboration.

Objectifs

Lutter contre l'habitat indigne permet de favoriser l'épanouissement de tous les êtres, la cohésion sociale et de produire un habitat moins énergivore.
Elaborer un plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne, tenant compte des protocoles locaux signés, cosigné par les acteurs partenaires.
La charte réhabilitation, le FIQ et les procédures incitatives (OPAH, ...) ou coercitives seront des outils de sa mise en œuvre.

Description de l'action

- Examiner les protocoles locaux déjà établis ou en cours d'élaboration,
 - Mobiliser les acteurs partenaires concernés : Services Communaux d'Hygiène et de Santé, Services du logement, Conseils Général et Régional, Caisse d'Allocations Familiales, Ministère de la Justice, bailleurs sociaux et organismes collecteurs du 1% logement, ... et animer ce réseau d'acteurs.
- Une fois la stratégie arrêtée et les priorités d'actions définies, mettre en œuvre ce plan :
- Etudes,
 - procédures administratives coercitives (Etat, Villes, Plaine Commune),
 - Travaux d'office (villes),
 - Relogements (villes, préfecture, bailleurs sociaux).
- Démolition ou réhabilitation des immeubles par les opérateurs concernés (promoteurs, bailleurs...) selon la stratégie adoptée.

Moyens

- Moyens engagés dans le cadre de Maîtrises d'Ouvrage Urbaines et Sociales spécifiques (saturnisme, insalubrité...)

Périmètre concerné

Ensemble des 8 communes concernées

Conduite

Plaine commune (UT habitat et coordonnateur AHP) articulé avec les PLHi locaux, à l'aide d'un

de projet comité de pilotage et d'un comité technique, UAR, services municipaux du logement, SCHS,...)

Echéancier 5 ans

2010	2011	2012	2013	2014	2015
Elaboration		Vie du PLHI			

Budget prévisionnel

cofinancements ANAH, Etat , villes (MOUS relogement, travaux d'office..)

Critères d'évaluation

- Elaboration du Plan effective,
- Vie du plan intercommunal : protocoles signés localement,
- Nombre de ménages suivis, relogés,
- Nombre d'immeubles traités / de logements traités,
- Nombre de procédures de péril, d'insalubrité prises / levées.

Partenaires

Services Communaux d'Hygiène et de Santé, Conseil Général, Région, Caisse d'Allocations Familiales, Ministère de la Justice, bailleurs sociaux et organismes collecteurs du 1% logement, CDC, ANAH, AIVS...

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 1	Lutter contre l'habitat indigne, disposer d'un parc privé ancien requalifié répondant aux besoins de la population du territoire (habitants, salariés, ...) et participant à la lutte contre le changement climatique
ACTION N° 1.5	<i>Mise en œuvre des 2 dossiers du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur les centres-villes d'Aubervilliers et Saint-Denis</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
✓ Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p>Les centres-villes des communes de Aubervilliers et Saint Denis sont particulièrement touchés par les problématiques de renouvellement des quartiers anciens dégradés, avec respectivement des taux de PPPI² de 42 % et 40 % (<i>sources : dossiers de candidatures PNRQAD juillet 09 et FILOCOM 2005</i>).</p> <p>Plaine Commune et les deux communes sont signataires du protocole départemental de lutte contre l'habitat indigne (enveloppe de 2,4 millions d'euros réservée pour ces deux communes sur les 6 millions d'euros au total du programme départemental).</p>
Objectifs	<p>Lutter contre l'habitat indigne permet de favoriser l'épanouissement de tous les êtres, la cohésion sociale et de produire un habitat moins énergivore</p> <p>Mettre en œuvre les 2 dossiers de PNRQAD (7 ans) sur les centres-villes d'Aubervilliers et St-Denis (concessions d'aménagement, OPAH RU, ...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traiter 460 logements indignes dont 199 à Aubervilliers et 261 à Saint-Denis, • Construire 661 logements neufs dont 300 à Aubervilliers et 361 à Saint-Denis, • Réhabiliter 1200 logements à Saint-Denis et 425 à Aubervilliers dans le cadre des 2 OPAH RU de 5 ans à lancer.
Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Concéder à SOREQA, SPLA dont Plaine Commune est cofondatrice avec la ville et le département de Paris (conseil du 15 décembre 2009), l'opération d'aménagement de Saint-Denis, • Désigner l'aménageur pour le PNRQAD d'Aubervilliers. • Reloger les ménages vivant dans ce parc indigne en mobilisant notamment les bailleurs sociaux partenaires et Action Logement, • Confier à des opérateurs l'animation des 2 OPAH RU à lancer sur chacun des 2 centres-villes, éco-conditionner nos aides financières (FIQ),
Périmètre concerné	Centres-villes d'Aubervilliers et Saint-Denis

² Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Conduite de projet

Actions qui relèvent des compétences de la communauté d'agglomération (2 UT habitat, soit 2 chefs de projet ; la directrice de l'habitat est directrice de projets)

Echéancier

2010	2011	2012	2013	2014	2015
Signature des conventions PNRQAD	Mise en œuvre (7 ans)				

Budget prévisionnel

Investissement (PPI Plaine Commune) :

- Participation aux opérations d'aménagement concédées
 - Saint-Denis : 13,125 M €
 - Aubervilliers : 8,925 M €
 - Octroi de subventions aux propriétaires privés requalifiant leur immeuble dans le cadre du FIQ, en sus des aides ANAH ou ACGPO,...
- Participations des collectivités et de l'ANRU, l'Etat, l'ANAH en sus

Fonctionnement :

- Coût net estimé de l'ingénierie et animation des OPAH RU 2011-2015
 - Aubervilliers : 72 400€ /an
 - Saint-Denis : 115 900€ /an

Critères d'évaluation

- nombre de logements indignes traités,
- nombre de relogements opérés,
- nombre de logements neufs construits (dont BBC voire BEPOS),
- nombre de logements réhabilités et nombre d'immeubles entiers avec mesure de l'amélioration de la performance thermique (passer en étiquette C au moins),
- évolution du taux de PPPI dans ces quartiers, du nombre d'habitants (taux de croissance), du taux de suroccupation, de la taille moyenne des logements.

Partenaires

Communes d'Aubervilliers et Saint Denis, DDT93, ANRU, ANAH, CG 93, ...

Liens avec les autres actions

- Plan Climat Energie 2010-2020 adopté le 23 mars 2010 car l'éradication de l'habitat indigne et la requalification du parc ancien contribuent à l'amélioration de la performance thermique des immeubles,
- L'observatoire Habitat permettra de renseigner les indicateurs (axe 4).

Orientation 2 Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 2	Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux
ACTION N° 2.1	<i>Préconisations concernant la gestion des demandeurs de logement social</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats

Un parc social important (43%) mais une répartition peu homogène sur le territoire
 Une gouvernance locale sur l'habitat social très morcelée : 6 OPH et 34 ESH
 La politique de l'habitat à l'échelle communautaire nécessite de compléter les informations relatives aux demandeurs de logements sociaux.
 Des jeunes cohabitent chez leurs parents faute de trouver un logement adapté. Des personnes seules, vieillissantes occupent de grands logements sociaux : une difficulté à leur proposer des logements plus petits à un loyer égal voire inférieur dans des quartiers où ils ont leurs habitudes de vie.

- Objectifs**
- Améliorer la connaissance du nombre et du profil des demandeurs à l'échelon communautaire grâce notamment au formulaire de la demande unique
 - Poursuivre le travail engagé avec les services municipaux du logement pour disposer des données agrégées,
 - Négocier les relogements « Accords collectifs », à l'échelon communautaire,
 - Améliorer le traitement des demandes d'échanges des locataires du parc social pour favoriser la mobilité au sein du parc,
 - Prioriser les relogements des ménages du parc indigne et les rapprochements domicile-travail,
 - En prévision du changement des modalités d'enregistrement de la demande de logement social (2011) : être destinataire des informations sur les demandeurs même sans en être lieu d'enregistrement.

- Description de l'action**
- Recommander des critères pour favoriser l'attribution des logements :
 - le relogement des ménages issus du parc indigne,
 - le rapprochement domicile/travail,
 - les décohabitations/ recohabilitations.
 - Lancer une étude sur le profil des demandeurs, à partir des données contenues dans le « formulaire de demande unique »
 - Promouvoir les coordinations et synergies entre les bailleurs pour satisfaire les demandes de logement et les nécessités de relogement, par la mise en place d'un dispositif interbailleurs.

Périmètre concerné

Les 8 communes

Conduite

Direction de l'habitat – Service Habitat Neuf Social (UAR)

de projet

Echéancier

Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères
d'évaluation

Nombre de ménages relogés issus du parc indigne.
Nombre de ménages attributaires travaillant sur le territoire.
Dispositif de gestion interbailleurs mis en place.

Partenaires

Les bailleurs sociaux, les 8 communes (Services du logement, ...)

Liens avec
les autres
actions

Axe 4 : Observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat - Orientation 2 : Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat - Action 2 : Animation du réseau d'acteurs.

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 2	Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux
<i>ACTION N° 2.2</i>	<i>Mise en place des dispositifs mutualisés à l'échelle communautaire de tranquillité résidentielle</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats Une étude a été confiée en 2010 à ICADE-SURETIS pour évaluer la faisabilité d'un projet de dispositif mutualisé de tranquillité résidentielle dans l'habitat collectif social.

Objectifs Affiner ce 1^{er} diagnostic et mettre en place les préconisations portant sur la tranquillité des résidences, en lien avec l'Agenda 21 et les dispositifs locaux existants ou à venir.

Description de l'action Les 1^{ères} préconisations de l'étude sont les suivantes :

- Organiser, au niveau de la Direction Habitat de Plaine Commune, une remontée fiable d'indicateurs relatifs à la tranquillité résidentielle,
- Combiner une politique de lutte contre les dégradations et une politique d'insertion disposer d'un service de nettoyage et de réparation très réactif, pouvant être réalisé par une association d'insertion spécialisée,
- Aider les bailleurs dans leurs politiques d'équipement en sûreté technique : favoriser des démarches de référencement et de cahier des charges types pour des dispositifs répondant aux attentes des bailleurs. Ce travail de référencement et de cahier des charges types pourrait concerner les prestations et équipements de contrôle d'accès, détection-intrusion, vidéoprotection, sûreté mécanique,
- Etudier une mutualisation de moyens humains complémentaires entre bailleurs, éventuellement sous la forme d'un GIE propre aux bailleurs du territoire,
- Structurer une fonction de coordinateur tranquillité-prévention au sein de Plaine Commune.

Moyens Développement d'une mission dédiée à la coordination des dispositifs de tranquillité-prévention au sein de Plaine Commune.

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine Commune – Direction de l'habitat – Délégation Générale à l'Ecologie Urbaine – Direction de l'Insertion.

Echéancier Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation • Evolution du nombre d'actes de dégradation, vandalisme ou agression. (Ratios au logement à construire avec les bailleurs sociaux)

Partenaires Bailleurs, AORIF, associations d'insertion, le Groupement Parisien Interbailleurs de Surveillance, Communes, Etat

Liens avec les autres actions Axe 4 : Observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat - Orientation 2 : Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat - Action 2 : Animation du réseau d'acteurs.

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 2 Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux

ACTION N° 2.3 Poursuite de la mise en œuvre des 24 projets ANRU

✓ Ingénierie, Opérationnalité

Partenariats

✓ Subventions, aides financières

Document cadre, Etudes

Constats

Un renouvellement urbain engagé mais inabouti : 6% des démolitions, 20% des relogements, 30% des reconstructions

Le CTRU, signé en 2007, couvre 24 projets, 110 000 habitants pour un investissement global de 1,4 milliards d'euros

Objectifs

- Poursuivre la mise en œuvre des 24 projets de renouvellement urbain inscrits à l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (et avenants en discussion) :
 - a. 3750 démolitions
 - b. 6350 constructions, dont 3780 en reconstitution
 - c. Réhabilitation du parc social
 - d. Restructuration des espaces extérieurs
 - e. Ouverture des quartiers vers les points de transport
 - f. Amélioration des équipements
- S'inscrire d'ores et déjà dans la perspective de l'ANRU II
- Poursuivre le développement de la gestion urbaine de proximité (GUP), afin de promouvoir la qualité de vie des habitants et de pérenniser les investissements,
- Poursuivre l'accompagnement de la vie sociale dans les quartiers, à travers les Contrats Urbains de Cohésion Sociale locaux : 23 actions :
 - 17 actions ont pour objectif de coupler l'intervention sur le bâti (projet de rénovation urbaine) et l'accompagnement des habitants : relogement, appropriation du logement, de l'habitat et de la ville, projet mémoire, lien social,...
 - 3 actions concernent la gestion urbaine de proximité (GUP)
 - 1 action vise la mise en place des outils favorisant le maintien ou l'accès à tous à un logement : lutte contre l'habitat indigne, les expulsions locatives, les marchands de sommeil, accompagnement social...
 - 2 actions ciblent un accompagnement spécifique pour l'accès au logement pour les jeunes et les travailleurs migrants.
- Mesurer les impacts sociaux, environnementaux sur les quartiers concernés et dans nos villes,
- Le CTRU est étroitement corrélé au PLH dont il partage les objectifs :
 - assurer le droit au logement pour tous
 - favoriser une plus grande diversité sociale
 - amorcer une reconquête démographique
- Restitution du « 1 pour 1 » logement : 1 logement construit pour 1 logement démol.

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la dynamique du partenariat <ul style="list-style-type: none"> ➔ au sein de l'agglomération, entre chaque ville et l'agglomération, ➔ et entre la ville – l'agglomération et les autres partenaires (maitres d'ouvrage, financeurs), et être garant de la circulation de l'information entre les partenaires du projet • Assurer le suivi régulier du relogement, de l'avancée opérationnelle, du volet financier à l'échelle du projet (suivi des FAT – DAS, demandes de versement, alerte sur les échéanciers des demandes), et des clauses d'insertion. • Piloter les conventions de gestion urbaine de proximité (GUP), et collaborer aux projets de participation et d'accompagnement des habitants. • Organiser les réunions périodiques avec les partenaires et l'ANRU (comité de pilotage, Revues de projet), et élaborer les documents nécessaires à la poursuite du programme (présentation des avenants, avenants simplifiés...). • CUCS : <ul style="list-style-type: none"> ○ expérimentation d'un contrat d'un type nouveau à partir de 2011 à l'échelle communautaire ○ prolongement des CUCS communaux 												
Moyens	<p>La Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) et de la politique de la ville est composée aujourd'hui de 30 agents répartis en neuf équipes, une au siège (représentant 3,5 ETP) et 8 unités territoriales.</p> <p>Elle est intégrée au Département du Développement Urbain et Social qui comprend également les directions de l'Aménagement et de l'Habitat.</p>												
Périmètre concerné	Les 24 périmètres de projet inscrits à l'ANRU cf carte du diagnostic.												
Conduite de projet	Plaine Commune, avec 8 équipes dédiées pour chacune des communes de l'agglomération est chargée de la mise en œuvre des projets												
Echéancier	<p>Projets ANRU, achèvement pour 2012</p> <table border="1" data-bbox="336 1435 1249 1503"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	<p>La DRU gère à l'échelon communautaire l'ensemble du budget de la rénovation urbaine sur lequel chaque UT s'appuie :</p> <table border="1" data-bbox="344 1653 780 1805"> <thead> <tr> <th>FONCTIONNEMENT</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dépenses</td> <td>693 354 €</td> </tr> <tr> <td>recettes</td> <td>1 282 151 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les dépenses concernent 3 grands volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la concertation et la communication, - la gestion urbaine de proximité, - les études. <p>Les recettes sont des cofinancements de ces dépenses de fonctionnement, et des dépenses de</p>	FONCTIONNEMENT	2010	dépenses	693 354 €	recettes	1 282 151 €						
FONCTIONNEMENT	2010												
dépenses	693 354 €												
recettes	1 282 151 €												

personnel correspondantes.

L'enveloppe financière mise à disposition par Plaine Commune pour la politique de la ville s'élève pour 2010 à 170 000 € (identique à celle de 2009).

La répartition de l'enveloppe politique de la ville 2010 s'opère comme suit : (fonctionnement à budget constant par rapport à l'année 2009) :

- 70 500 € pour les actions habitat / cadre de vie,
- 99 500 € pour les actions emploi / insertion.

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'Épinay-sur Seine, ...), que les avenants actuels ou en négociation ne permettent pas de mettre en œuvre totalement

Critères
d'évaluation

- taux d'avancement des relogements,
- taux d'avancement des démolitions,
- taux d'avancement des réhabilitations,
- taux d'avancement des reconstructions.

Partenaires

L'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations d'aménagement complexes : la Sequano pour Stains, SEM Plaine Commune Développement pour le centre-ville d'Épinay, l'EPA Plaine de France à Villetaneuse ...

Liens avec
les autres
actions

Axe 2 – action 1.5. Négociation avec l'Etat d'une exonération maximum du Supplément Loyer de Solidarité (SLS)

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 2	Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux
ACTION N° 2.4	<i>Maintien du parc social existant, dans sa diversité de typologie et d'occupation</i>

Ingénierie, Opérationnalité

Partenariats

Subventions, aides financières

✓ Document cadre, Etudes

Constats Un parc social important (43%) mais réparti de façon peu homogène sur le territoire.
1 100 logements potentiellement assujettis à l'application du SLS sur le territoire.

Objectifs

- Limiter la vente éventuelle aux locataires du parc social et subordonner les ventes au respect de critères environnementaux et sociaux (cf infra).
- demander une non application maximale du Supplément Loyer Solidarité (tel que défini par la loi MOLLE de mars 2009) sur notre territoire compte tenu de ses spécificités³ et pour garantir un meilleur équilibre sociologique.

Description action

- Mettre en place des critères de subordination pour les ventes du parc social en cohérence avec le Plan Climat Energie et la Charte Qualité :
 - conservation de 30% voire 40% de logements sociaux dans le quartier concerné,
 - exigence de performance thermique (étiquette A à C) de l'immeuble avant vente,
 - ne créer que de petites copropriétés de moins de 50 logements,
 - favoriser la reconstitution de l'offre sociale...
 - Négocier avec l'Etat une non application maximale du SLS sur le territoire considérant l'enjeu de maintien de la diversité sociale au sein du parc locatif social, occupé à plus de 70% par des ménages très modestes (ressources <PLAI).
- Concevoir un cahier des charges / cahier de prescriptions attaché aux actes de mutation foncière en définissant au préalable des critères de qualité environnementaux et sociaux.
- Mettre en place une veille immobilière sur les ventes ou une procédure d'information préalable de Plaine Commune (et des villes concernées) des ventes sur le parc social.

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine Commune - Service Habitat Neuf Social.

³ 70 % des locataires du parc social disposent de ressources inférieures au plafond PLAI, ratio supérieur à la moyenne départementale (65%).

Echéancier

Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères
d'évaluation

Nombre de logements assujettis au SLS.

AXE 1 : CONTINUER A REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Orientation 2 Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour répondre aux besoins locaux

ACTION N° 2.5 Approfondissement des partenariats avec les bailleurs sociaux



Constats Une gouvernance locale sur l’habitat social très morcelée : 6 OPH et 34 ESH, dont seulement 5 possèdent plus de 2 500 logements.
 Plaine Commune Habitat, OPH adossé à la communauté d’agglomération
 Plaine Commune actionnaire de 3 ESH (Logirep, Logis transports, Plaine de France)
 3 protocoles de coopération signés en 2008 et 2009 avec ICF Sablière, Maison du CIL-Unilogi, Arcade-Antin.

Objectifs Favoriser 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 entre les 40 bailleurs sociaux présents sur le territoire

- Description de l’action**
- Conclure un contrat d’objectifs avec PCH notamment
 - Conclure de nouveaux protocoles de coopération avec d’autres bailleurs sociaux du territoire,
 - Analyser les Conventions d’Utilité Sociale (CUS) 2010, vérifier leur compatibilité avec les orientations du PLH et participer à leur mise en œuvre localement le cas échéant,
 - Animer régulièrement des rencontres avec les bailleurs sociaux et l’AORIF,
 - Garantie communautaire des emprunts contractés par les bailleurs (octroi d’un contingent de 20% en contrepartie, rétrocédé en gestion aux communes).

- Moyens**
- Négocier 2 droits à construire par relogement opéré de ménages vivant en parc indigne (hors contingent Ville/Plaine Commune),
 - Comptabiliser ces relogements,
 - Identifier les fonciers et programmes correspondants.

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine commune – service HNS (5 personnes) en lien avec les services communaux du logement.

Echéancier Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

- Critères d’évaluation**
- Nombre de protocoles actifs.

Partenaires Plaine Commune Habitat, l’OPH d’Aubervilliers, les bailleurs sociaux

Liens avec
les autres
actions

Axe 4 : partenariat

Axe 2 action 2.2 Plan d'actions foncières.

**AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET
EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-
RENOUVELLEMENT URBAIN**

**Orientation 1 Se doter de documents-cadres pour asseoir notre
politique de construction neuve durable**

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.1	<i>Négociation puis mise en œuvre de la convention d'équilibre 2010-2014 avec l'Etat</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	Un développement économique dynamique sur le territoire qui génère une nécessaire articulation entre activité et logement.								
	<p>La convention 2005-2009 élargie à l'ensemble du territoire communautaire, signée en septembre 2005 par chacun des 8 Maires, constitue la première convention intercommunale en Ile-de-France.</p> <p>Le ratio d'équilibre (de 1,12) entre production de bureaux et de logements attendu par l'Etat est le plus faible d'Ile-de-France.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>objectifs de production neuve fixés</u> (hors ANRU) pour 2005 à 2009 <table border="1"> <thead> <tr> <th>logements</th> <th>bureaux</th> <th>ratio L/B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>675 360 m² (avec log.spécifiques)*</td> <td>603 000 m²</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>612 860 m² (sans log.spécifiques)</td> <td>603 000 m²</td> <td>1,01</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>ratio logements sociaux/ 40 % / 60 % (hors ANRU) privés (accession, loc libre) :</i></p> <p>* <i>logements spécifiques : résidences étudiantes, foyers de travailleurs migrants, réhabilitations lourdes privées, (...) en valorisant une approche globale de la politique de l'Habitat (estimation retenue pour ces logements spécifiques : 62 500 m² SHON sur 5 ans)</i></p> <p><u>Bilan 2005 2008</u> <i>D'un point de vue quantitatif, le ratio L/B (1,6) est pour le moment supérieur au ratio de la convention (1,12) qui s'explique par une production de bureaux maîtrisée, lissée dans le temps et par les effets de la crise, notamment le tertiaire qui paraît plus touché.</i></p>	logements	bureaux	ratio L/B	675 360 m ² (avec log.spécifiques)*	603 000 m ²	1,12	612 860 m ² (sans log.spécifiques)	603 000 m ²
logements	bureaux	ratio L/B							
675 360 m ² (avec log.spécifiques)*	603 000 m ²	1,12							
612 860 m ² (sans log.spécifiques)	603 000 m ²	1,01							

Objectifs	Négocier la convention d'équilibre 2010-2014 avec l'Etat en tenant compte des spécificités et stratégies locales, puis la mettre en œuvre.
-----------	--

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Identification des programmes de bureaux, d'activités, de logements, prévisionnels jusqu'en 2014, • Réunions de travail avec l'Etat pour convenir d'objectifs de production, de ratios (nombre de m² SHON logement/bureaux) et d'objectifs de construction de logements locatifs sociaux,
-------------------------	---

- Mise en œuvre de la convention, cosignée par l'Etat, Plaine Commune et les 8 communes et évaluation annuelle.

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine commune - Directrice de l'habitat - Chef de service Immobilier d'Entreprise.

Echéancier 5 ans : 2010-2014

2010	2011	2012	2013	2014	2015
2 ^{ème} convention d'équilibre					3 ^{ème} convention

Critères d'évaluation

- Nombre de PC délivrés par an (m² de SHON de bureaux, activités, logements),
- Ratio logements/bureaux (Nb m² Logements/nb m² bureaux),
- Ratio logements locatifs sociaux.

Partenaires Etat

Liens avec les autres actions Axe 2 actions 2.1 territorialisation de la programmation de logements neufs
Axe 2 actions 2.3. programmation de 40% de logements locatifs sociaux.

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.2	<i>Négociation de la Délégation des Aides à la Pierre</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Un positionnement de Plaine Commune comme acteur central de la politique de l'habitat, • Une croissance démographique exceptionnelle (1,5% annuel : double de la moyenne régionale), • Des partenariats en développement : <ul style="list-style-type: none"> – Avec les acteurs de la construction neuve (charte qualité), – Avec l'Etablissement public foncier Ile-de-France, – Avec la région Ile-de-France, – Avec les services de l'Etat. 												
Objectifs	Négocier avec l'Etat des enveloppes pluriannuelles d'aides à la pierre suffisantes (construction neuve du parc social et amélioration du parc privé) et des moyens humains mis à disposition en visant un « mieux communautaire », au service du territoire et de sa population.												
Description de l'action	<p>Identification des enveloppes financières « parc social » et « parc privé » potentielles pour les 6 ans à venir et des modalités d'octroi (ratio au logement), ainsi que des moyens humains dédiés.</p> <p>Vérification de la compatibilité entre ces enveloppes, leur déclinaison par typologie, et les objectifs du PLH.</p> <p>Rédaction et adoption des conventions le cas échéant, puis mise en œuvre.</p>												
Périmètre concerné	Les 8 communes												
Conduite de projet	Plaine Commune - Direction de l'habitat												
Echéancier	<p>Durée du PLH : 6 ans.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	Si la délégation des aides à la pierre est prise (et l'instruction opérée par l'Etat), il est nécessaire de créer un équivalent temps plein au moins, au sein de la direction de l'habitat comme coordonnateur entre Etat, bailleurs sociaux notamment.												
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers traités par an (parc social et parc privé), • Enveloppes correspondantes, • Consommation des enveloppes, • Nombre d'avenants à la convention. 												

Partenaires Etat, bailleurs sociaux, bureaux d'études missionnés par Plaine Commune.

Liens avec les autres actions
Axe 2 Action 2.1. Territorialisation de la programmation de logements neufs
Axe 1 Orientation 1. requalification du parc ancien privé dégradé.

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.3	<i>Développement de la contractualisation avec les bailleurs sociaux</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p>Une gouvernance locale sur l'habitat social très morcelée : 6 OPH et 34 ESH. Plaine Commune Habitat, adossé à la communauté d'agglomération Plaine Commune actionnaire de 3 ESH (Logirep, Logis transports, Plaine de France) 3 protocoles ont été signés en 2008 et 2009. Des Conventions d'Utilité Sociale négociées en 2010 pour les 6 ans de leur validité. Une difficulté à mobiliser les bailleurs pour des opérations développant moins de 20 logements. Sur le territoire, il existe au moins 1000 ménages vivant dans le parc indigne à reloger.</p>												
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Conclure un contrat d'objectifs avec PCH notamment • Développer la contractualisation avec les bailleurs sociaux : obtention de droits à construire subordonnée à un accompagnement en relogement de ménages résidant dans le parc indigne (cf. axe 1) 												
Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • A partir de l'analyse des 40 CUS, identifier les stratégies émergentes des bailleurs et pointer les convergences/divergences avec les objectifs du PLH, • Favoriser les échanges de parc et les mutualisations de moyens entre bailleurs sociaux pour optimiser la gestion de ce parc et la qualité du service rendu aux locataires. 												
Périmètre concerné	Les 8 villes												
Conduite de projet	Direction de l'habitat- Service Habitat Social Neuf												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Critères d'évaluation	<p>Nombre de protocoles signés. Evolution de la mosaïque des bailleurs sociaux. Nombre de relogements au titre de l'éradication de l'habitat indigne réalisés.</p>												
Partenaires	AORIF, bailleurs sociaux.												

Liens avec
les autres
actions

Lien axe 1 orientation 2 action 6

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
<i>ACTION N° 1.4</i>	<i>Adoption de la charte Qualité Construction neuve actualisée, intégrant les préconisations en termes de BBC</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats La Charte Qualité Construction Neuve a été adoptée en avril 2006. Nécessité de prendre en compte les nouvelles exigences en termes de développement durable et d'économie énergétique, issues du Plan Climat Energie, adopté le 23 mars 2010, volet du futur Agenda 21.

Objectifs

- 1) Adopter la charte qualité constructions neuves 2010 à concevoir :
 - dans une optique au moins BBC voire BEPOS,
 - en favorisant le vivre ensemble et une commercialisation orientée « propriétaires occupants » et bailleurs investisseurs patrimoniaux solidaires,
 - économe en foncier et ressources naturelles,
 - en lien avec le référentiel « aménagement durable », à élaborer dans le cadre du Plan Climat Energie, pour penser autrement la forme urbaine,
- 2) Expérimenter la filière bois en lien avec le Plan Climat Energie et le Plan Communautaire pour l'Activité et l'Emploi (PCAE)

Description de l'action

- S'appuyer sur la charte qualité de 2006 à actualiser avec les normes BBC,
- Intégrer les préconisations du Plan Climat Energie,
- Organiser et animer des groupes de travail avec les acteurs de la construction (bailleurs sociaux et promoteurs) en lien avec la Délégation à l'Ecologie Urbaine et la direction Insertion pour rédiger cette deuxième charte qualité en réfléchissant sur la gestion des dossiers pendant une période de transition. Approfondir le concept de bailleurs investisseurs patrimoniaux solidaires avec les promoteurs et ISPC (AIVS).
- Mieux contribuer au développement du secteur de l'économie sociale et solidaire

Périmètre concerné Les 8 villes

Conduite de projet Direction de l'habitat- Service Habitat Neuf Social et Délégation à l'Ecologie Urbaine

Echéancier Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation

- Nombre d'ateliers organisés sur ce thème avec les partenaires
- Nombre d'immeubles (logements) BBC par an (PC délivrés)
- Nombre d'immeubles conçus via la filière bois (ossature bois...) – PC délivrés

Partenaires

Promoteurs, Bailleurs sociaux, aménageurs, acteurs de la filière bois, acteurs économiques locaux
ISPC, Plaine Commune Promotion

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.5	<i>Négociation avec l'Etat pour une exonération totale du Supplément Loyer de Solidarité (SLS) sur le territoire, considérant l'enjeu du maintien de la diversité sociale au sein du parc locatif social.</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats Un territoire comportant 43% de logements locatifs sociaux, 20% de parc privé potentiellement indigne (PPPI), dont 31% des ménages disposent de ressources en dessous du seuil de pauvreté. Seuls 6,7% des ménages du parc social ont des ressources qui dépassent les plafonds PLUS (données OPS 2009). Dans les emménagés récents, ce taux tombe à 3.7%. En revanche, 70% des ménages logés dans le parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds PLA-I (60% des plafonds PLUS). Une vie sociale qui se maintient dans les quartiers grâce à la mixité qui subsiste dans le parc social.

Objectifs Contribuer à maintenir une mixité sociale au sein du parc social. Négocier avec l'Etat pour une **exonération maximale du Supplément Loyer de Solidarité (SLS)** sur le territoire, pour garantir un meilleur équilibre sociologique dans nos quartiers et une vie de quartier dynamique.

Description de l'action Identification des sections cadastrales qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Zones ZUS, PNRQAD,
- + de 30% de logement social (objectif du SDRIF),
- + de 20% de PPPI (correspondant à la moyenne observée sur le territoire),
- + de 65 % de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLA-I.

Valider dans le cadre du PLH auprès de l'Etat la non-application du surloyer sur l'ensemble du territoire.

Périmètre concerné Les 8 villes

Conduite de projet Direction de l'habitat- Service Habitat Neuf Social

Echéancier Durée du PLH

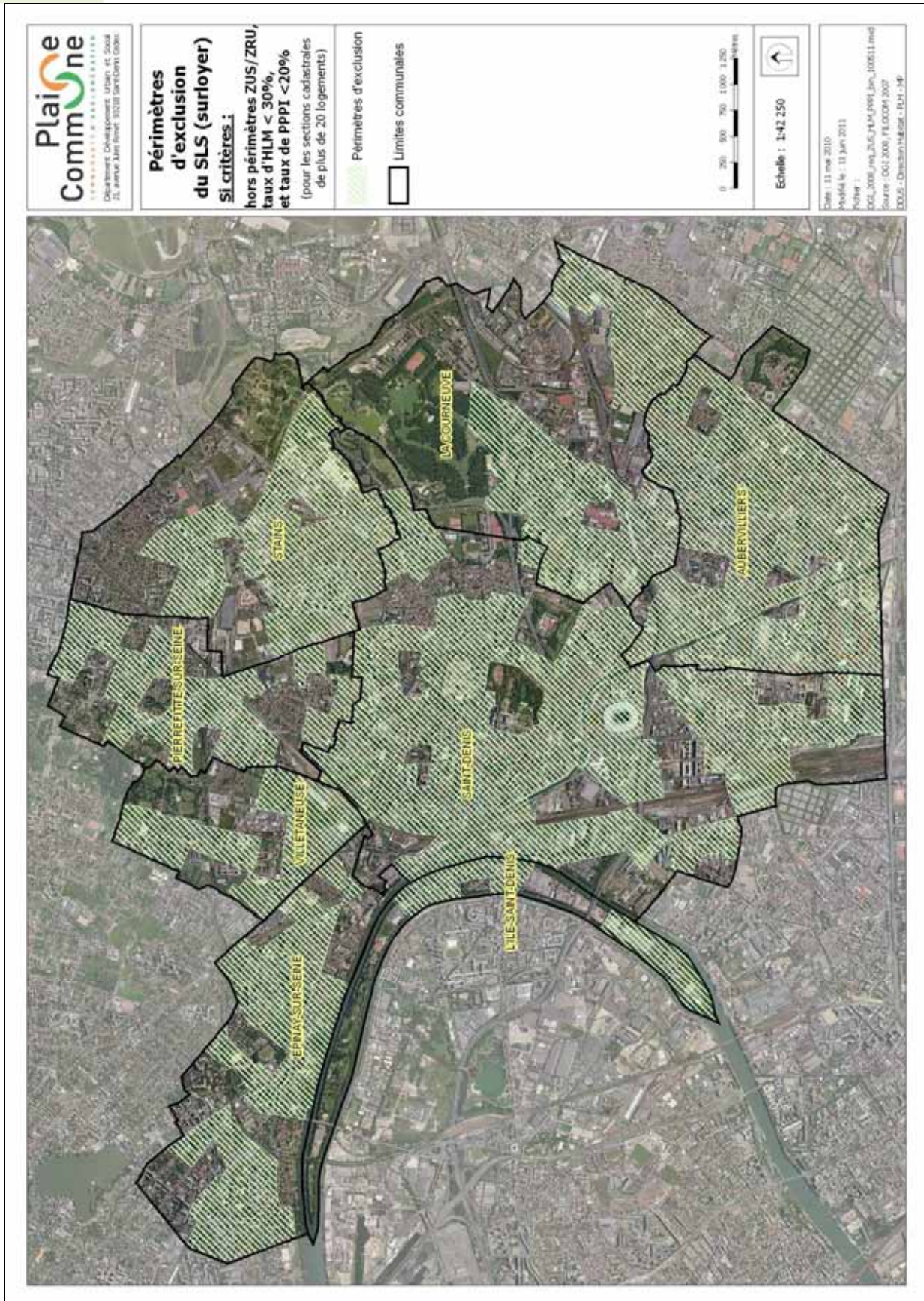
2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation Evolution de la répartition des ressources des ménages occupant le parc locatif social

Partenaires Etat, Bailleurs sociaux

Liens avec
les autres
actions

Axe 4 : observation
Axe 1 : Orientation 2 : Disposer d'un parc social de qualité et en quantité suffisante pour
répondre aux besoins locaux



AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.6	<i>Négociation d'un accord cadre avec Action Logement</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>Réforme du 1% logement qui devient Action Logement. Collecte « 1% patronal » conséquente sur le territoire auprès des entreprises. Le contingent d'Action Logement < 50% des programmes de logements sociaux. Au moins 1000 ménages vivant dans le parc indigne sont à reloger.</p>					
Objectifs	<p>Faire d'Action Logement un véritable acteur de l'habitat partenaire sur notre territoire (financement de la requalification du parc existant mais aussi du parc neuf dont le locatif social, mobilisation du contingent conformément aux préconisations du PLH (rapprochement domicile-travail, décohabitations/recohabitations).</p>					
Description de l'action	<p>- Organiser et animer des réunions pour parvenir à un accord cadre avec quelques collecteurs partenaires.</p>					
Périmètre concerné	Les 8 villes					
Conduite de projet	Direction de l'habitat- Service Habitat Neuf Social					
Echéancier	Durée du PLH					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de relogements de ménages du parc indigne • Nombre de relogements de salariés du territoire. 					
Partenaires	Etat, Bailleurs sociaux, Action logement.					
Liens avec les autres actions	Axe 1 Action 2.1 : Préconisations concernant la gestion des demandeurs de logement social					

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.7	<i>Traduction des préconisations du PLH au sein des PLU communaux</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Études

Constats La charte qualité Construction Neuve préconise notamment des logements d'au moins 65m² habitables, mais elle n'est qu'indicative aujourd'hui.
 La loi MOLLE (mars 2009) permet d'introduire dans les PLU des exigences en termes de surface minimale de logement au sein de secteurs identifiés.
 Elle confirme également la possibilité d'utiliser des servitudes dites de mixité sociale dans les zones U et AU du PLU.
 Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs du PLH.

Objectifs Traduire les objectifs de la charte au sein des PLU pour la rendre opposable aux tiers.

- Description de l'action**
- Examiner avec les communes comment intégrer les dispositions de la charte au sein des règlements des PLU actuels ou futurs.
 - Proposer aux villes d'intégrer une synthèse du PLH au sein du PADD du PLU.

Périmètre concerné Les 8 communes.

Conduite de projet Direction de l'habitat- Service Habitat Neuf Social et Direction de l'aménagement et UT d'urbanisme réglementaire.

Echéancier Mise en compatibilité pendant la première année du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

- Critères d'évaluation**
- Nombre de documents d'urbanisme modifiés/révisés,
 - Nombre d'utilisation de l'outil « servitude de mixité sociale »,
 - Utilisation de la taille minimale des logements.

Partenaires Les 8 villes.

Liens avec les autres actions Axe 2 : Orientation 2 : Construire 2 630 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1	Se doter de documents-cadres pour asseoir notre politique de construction neuve durable
ACTION N° 1.8	<i>Mobilisation des financements nécessaires pour mener à bien la politique de développement des équipements en accompagnement des développements</i>



Constats	<p>Une étude relative au réseau d'équipements sur Plaine Commune a mis en évidence des équipements actuels saturés et des besoins conséquents.</p> <p>La production neuve de logements induit des besoins supplémentaires en équipement que les villes et l'EPCI sont dans l'incapacité de financer. Un besoin en financement d'équipement (en investissement) d'au moins 340€/m² SHON. Les recettes fiscales supplémentaires (Taxe d'Habitation, Foncier Bâti) induites ne couvrent pas les dépenses de fonctionnement des équipements neufs.</p> <p>Des opportunités à saisir pour le territoire (Grand Paris, Condorcet...)</p>												
Objectifs	Trouver les financements nécessaires pour construire les équipements induits par la construction neuve de logements.												
Description de l'action	Inscrire ces besoins en financement au sein du contrat de développement territorial et autres documents conventionnels (CPER-GP3, PUP, ZAC)												
Périmètre concerné	Tout le territoire de Plaine Commune.												
Conduite de projet	Délégation au Développement urbain et social – Délégation stratégie territoriale – Direction de l'habitat – Direction de l'aménagement.												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	Pour 1 000 logements supplémentaires, soit 75 000m ² SHON, il a été constaté un besoin en financements d'équipement d'au moins 340€/m ² SHON en investissement et de plus de 20 €/m ² SHON en fonctionnement :												
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur des cofinancements obtenus. 												
Partenaires	Les 8 villes, l'Etat, promoteurs, conseil Régional, conseil Général, aménageurs												
Liens avec les autres actions	Axe 2 : Orientation 2 : Construire 2 630 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)												

Orientation 2 Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)

L'étude foncière, menée en 2009, et présentée à chacun des Maires au printemps 2010, a permis d'identifier et de valider des projets à livrer durant la période 2010-2015 (logements familiaux et logements spécifiques).

Des gisements potentiels ont également été repérés sans que la programmation fine ait été arrêtée.

Enfin, une estimation du « potentiel diffus » a été opérée pour lequel aucune programmation ne peut de fait être arrêtée.

Les tableaux présentés dans les fiches actions suivantes sont issus de cette étude foncière et reprennent cette déclinaison (projets identifiés, gisements à affiner et potentiel diffus).

La programmation territorialisée proposée ne porte donc que sur les projets identifiés (logements familiaux et chambres).

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 2	Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)
ACTION N° 2.1	<i>Territorialisation de la programmation de logements neufs</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats Une croissance démographique exceptionnelle (*taux de croissance annuel de la population de 1.5 contre 0.7 en Ile-de-France*).
 Un territoire très urbanisé et dense, mais offrant des opportunités foncières importantes.
 Une construction neuve autour de 2 000 logements par an ces dernières années (2005-2009) y compris les programmes ANRU.

Objectifs Répondre aux besoins des habitants du territoire et contribuer à l'effort régional en accueillant une nouvelle population.
 Contribuer à détendre le marché du logement en procurant une offre adaptée aux attentes des ménages.

Description de l'action La programmation territorialisée par commune se répartit comme suit :

	Projets logement à échéance PLH (2010-2015) = (a)	Chambre en équivalent logement (3 chambres = 1 logt) = (b)	Gisement logements (calendrier PLH)* = (c)	Potentiel Diffus** = (d)	TOTAL
Aubervilliers	2 353	410	375	1 084	4 222
Epinay-sur-Seine	1 289	0	142	115	1 546
La Courneuve	1 738	89	0	201	2 028
L'Ile-Saint-Denis	523	0	0	51	574
Pierrefitte-sur-Seine	1 209	88	170	71	1 538
Saint-Denis	3 998	240	0	482	4 720
Stains	1 079	49	160	135	1 423
Villetaneuse	120	114	20	0	254
Plaine Commune	12 309	990	867	2 139	16 305
Plaine Commune (logts/an)	2 052	165	145	357	2 718

sources: base PLH au 21 sept. 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'Ile-Saint-Denis)

Proposer de conclure des contrats territorialisés avec chacune des communes

Echéancier	Durée du PLH					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget prévisionnel Cf. Axe 2 Action 1.8. relative au financement des équipements induits.

Critères
d'évaluation

- Volume de construction (PC délivrés et livraisons) par commune et par an

Partenaires

Les 8 communes, promoteurs et bailleurs sociaux.

Liens avec
les autres
actions

Axe 2 Action 1.8. relative au financement des équipements induits.

Axe 2 Action 1.2. relative à l'action foncière

Axe 2 Action 1.3. relative à la construction de logements locatifs sociaux.

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 2	Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)
ACTION N° 2.2	<i>Mise en place d'un plan d'actions foncières pour rendre la programmation opérationnelle</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	Une croissance démographique exceptionnelle (<i>taux de croissance annuel de la population de 1.5 contre 0.7 en Ile de France</i>) Un territoire très urbanisé et dense, mais offrant des opportunités foncières importantes.
-----------------	--

Objectifs	Consécutivement à l'étude foncière menée en 2009, développer un plan d'actions foncières pour : <ul style="list-style-type: none"> • atteindre nos objectifs de construction de logements mais aussi d'équipements induits, • se constituer des réserves foncières pour l'avenir, • gérer convenablement nos acquisitions.
------------------	---

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Traduire les orientations du PLH dans les PLU des communes, • Négocier un accord cadre avec l'EPFIF, • Mettre en œuvre les procédures nécessaires (négociation, préemption et expropriation), • Se doter de moyens de gestion efficace.
--------------------------------	--

Conduite de projet	Service habitat neuf social, EPFIF, Chargé de mission foncier, direction de l'aménagement et UT urbanisme réglementaire.
---------------------------	--

Echéancier	Durée du PLH												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								

Critères d'évaluation	•Surface de foncier capté, par typologie d'usage futur
------------------------------	--

Partenaires	EPFIF, communes
--------------------	-----------------

Liens avec les autres actions	Axe 2 Orientation 2 : programmation de logements neufs.
--------------------------------------	---

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 2	Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)
ACTION N° 2.3	<i>Réalisation d'une part de 40% de logements locatifs sociaux</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	Un parc social important (43%) mais répartition peu homogène sur le territoire. Plus de 15 000 demandeurs de logements sociaux recensés dans les fichiers. 100% des ménages de Plaine Commune sont éligibles au PLS, 90% au PLUS.
-----------------	---

Objectifs	Produire, dans le respect des documents-cadres, <ul style="list-style-type: none"> • 40 % de logements locatifs sociaux répartis harmonieusement sur le territoire (y compris ANRU), • les identifier, • les programmer, • les territorialiser.
------------------	---

Description de l'action	(dont ANRU)	Logements sociaux + chambres (équiv. Logt)	Taux Locatif Social
	Aubervilliers	1 225	44,3%
	La Courneuve	1 053	57,6%
	Epinay-sur-Seine	443	34,4%
	L'île-Saint-Denis	77	14,7%
	Pierrefitte-sur-Seine	344	26,5%
	Saint-Denis	1 354	31,9%
	Stains	591	52,4%
	Villetaneuse	99	42,2%
	Plaine Commune	5 186	39,0%

sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

La programmation telle qu'elle apparaît dans la base de données PLH correspond au tableau ci-dessus. Elle permet d'atteindre une part de près de 40% de logements locatifs sociaux dans la production neuve des 6 années du PLH, y compris les programmes ANRU.

Périmètre concerné	Tout le territoire de Plaine Commune.
---------------------------	---------------------------------------

Conduite de projet	Service Habitat Neuf Social.
---------------------------	------------------------------

Echéancier	
-------------------	--

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget prévisionnel Octroi de subvention à hauteur de 15 000€ par logement pour les OPH locaux
 Inscription au PPI des sommes négociées dans les Protocoles CGLLS des OPH locaux (2009-2014)
 Demande d'inscription de 3 M €/an supplémentaires pendant 6 ans (2011-2016)
 Garantie communautaire des emprunts contractés par tous les bailleurs sociaux respectant la Charte Qualité constructions neuves

Critères d'évaluation

- Nombre de logements sociaux produits par an et par commune
- Nombre de logements sociaux programmés par an et par commune.

Partenaires Bailleurs sociaux, les 8 communes, service aménagement.

AXE 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE, DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE DE LOGEMENTS FAMILIAUX EN FAVORISANT L'ECO-RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 2	Construire 2 720 logements neufs « durables » par an (ANRU compris)
ACTION N° 2.4	<i>Développement des outils d'accès sociale (sans mettre en péril l'équilibre financier des ménages) et de location solidaire</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats Un territoire très urbanisé et dense, mais offrant des opportunités foncières importantes. Une croissance démographique exceptionnelle (*taux de croissance annuel de la population de 1.5 contre 0.7 en Ile de France*). 15% des locataires du parc privé du territoire disposent de ressources comprises entre le seuil et le plafond d'octroi du Pass-Foncier 2010 (1 500€/mois/personne).

Objectifs Ouvrir la possibilité aux communes qui le souhaitent de réaliser 10 % de logements en accession en favorisant la primo-accession (dont en accession sociale « sécurisée ») en mobilisant les coopératives de préférence
Développer la location solidaire (par des investisseurs institutionnels ou gérés par des outils type AIVS)
pour répondre aux besoins diversifiés de la population actuelle et à venir

Description de l'action	Taux de logements locatif sociaux et en accession sociale			
	(dont ANRU)	Logements en accession sociale	Taux accession sociale	Taux de logements locatif sociaux et en accession sociale
Aubervilliers		140	5,1%	49,4%
La Courneuve		54	3,0%	60,6%
Epinay-sur-Seine		69	5,4%	39,7%
L'île-Saint-Denis		85	16,3%	31,0%
Pierrefitte-sur-Seine		0	0,0%	26,5%
Saint-Denis		207	4,9%	36,8%
Stains		23	2,0%	54,4%
Villetaneuse		16	6,8%	49,1%
Plaine Commune		594	4,5%	43,5%

sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

La programmation telle qu'elle apparaît dans la base de données du PLH, correspond à 4,5% de la production neuve globale.

Périmètre concerné Tout le territoire de Plaine Commune.

Conduite Service habitat neuf social

de projet

Echéancier

Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget
prévisionnel

A identifier selon les dispositifs de l'Etat en cours de réflexion.

Critères
d'évaluation

Nombre de logements en accession sociale à la propriété par an et par commune.
Nombre de logements locatifs solidaires (cf. Charte Qualité)

Partenaires

Les 8 communes, l'Etat, les coopératives.

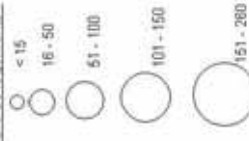
Liens avec
les autres
actions

Axe 2 production neuve, foncier et territorialisation.

**PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)**

Aubervilliers

Nombre de logements :



Type :

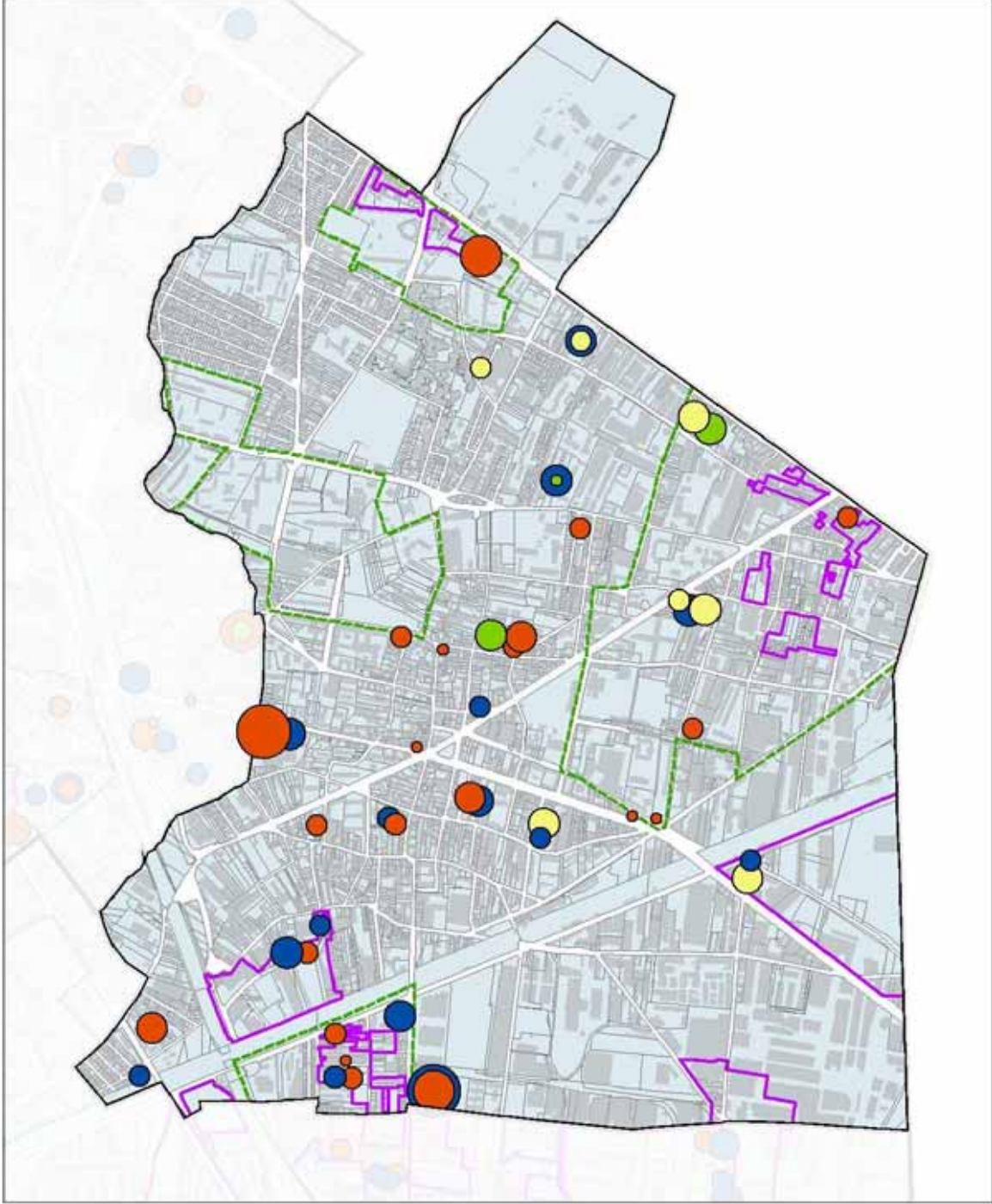
- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques (dont chambres en équivalent logement)
- Perimètre ZAC et extension de ZAC
- Perimètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:15 000



Date : 17 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101117.mxd
Source : Base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DDUS - Direction Habitat - PLH - MP



**PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)**

La Courneuve

Nombre de logements :

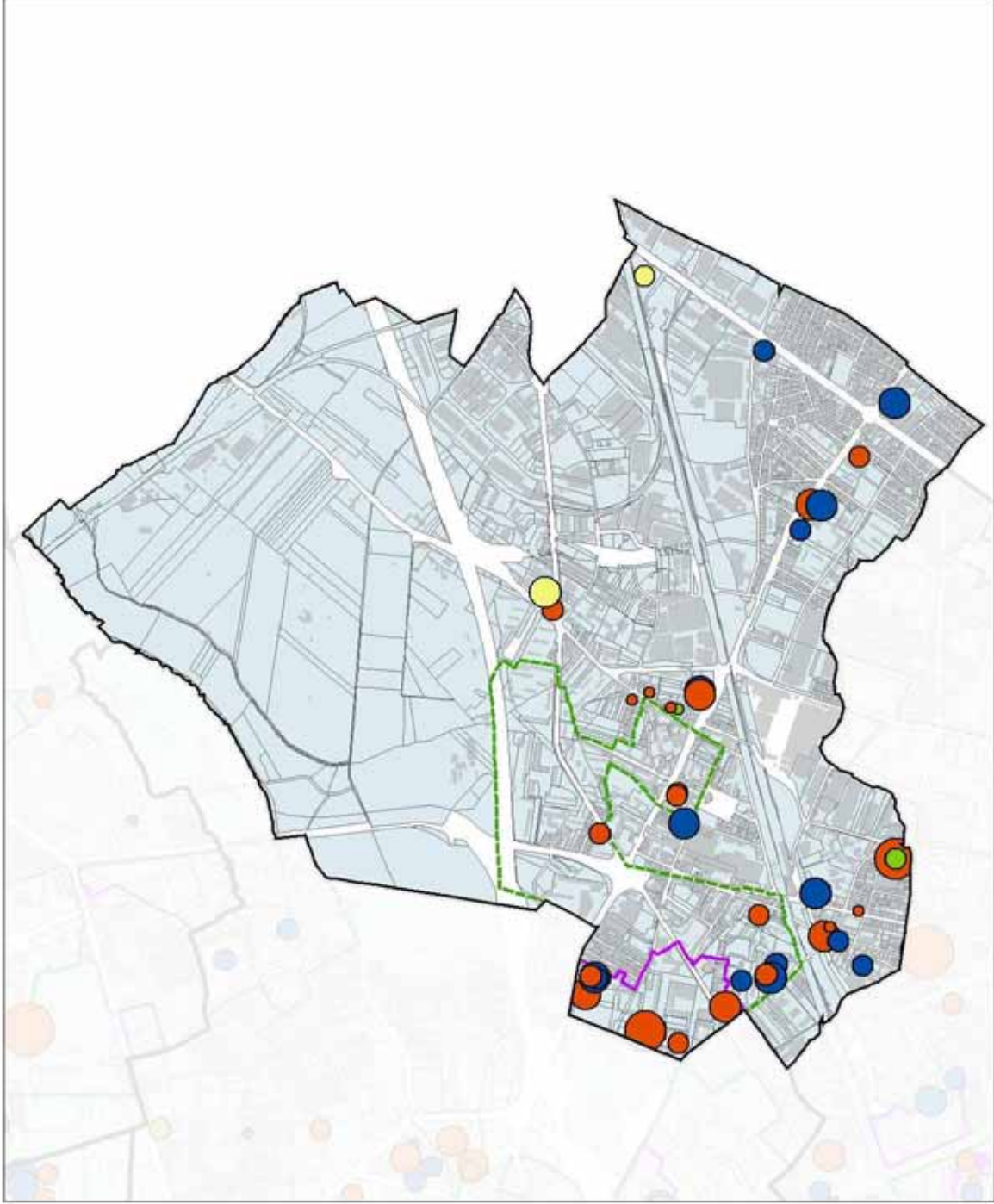


Type :

- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques
- Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
- Perimètre ZAC et extension de ZAC
- Perimètre ANRU
- Limites communales

Echelle : 1:20 000

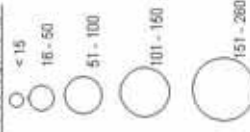
Date : 16 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101116.mxd
Source : base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



**PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)**

Epinay-sur-Seine

Nombre de logements :



Type :

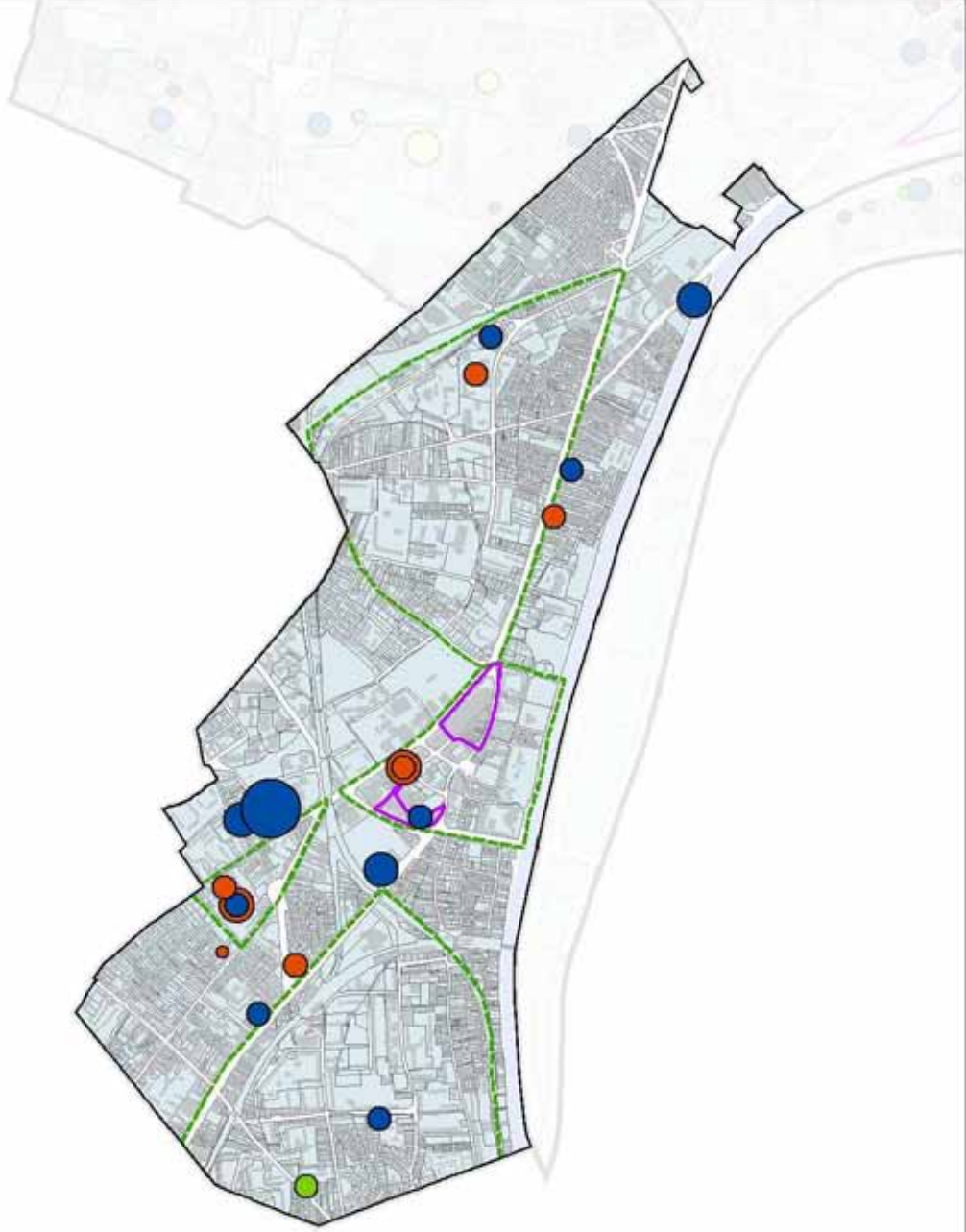
- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques :
 - Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
 - Pemètre ZAC et extension de ZAC
 - Pemètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:20 000



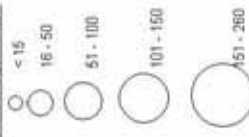
Date : 17 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101117.mxd
Source : base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)

L'île-Saint-Denis

Nombre de logements :



Type :

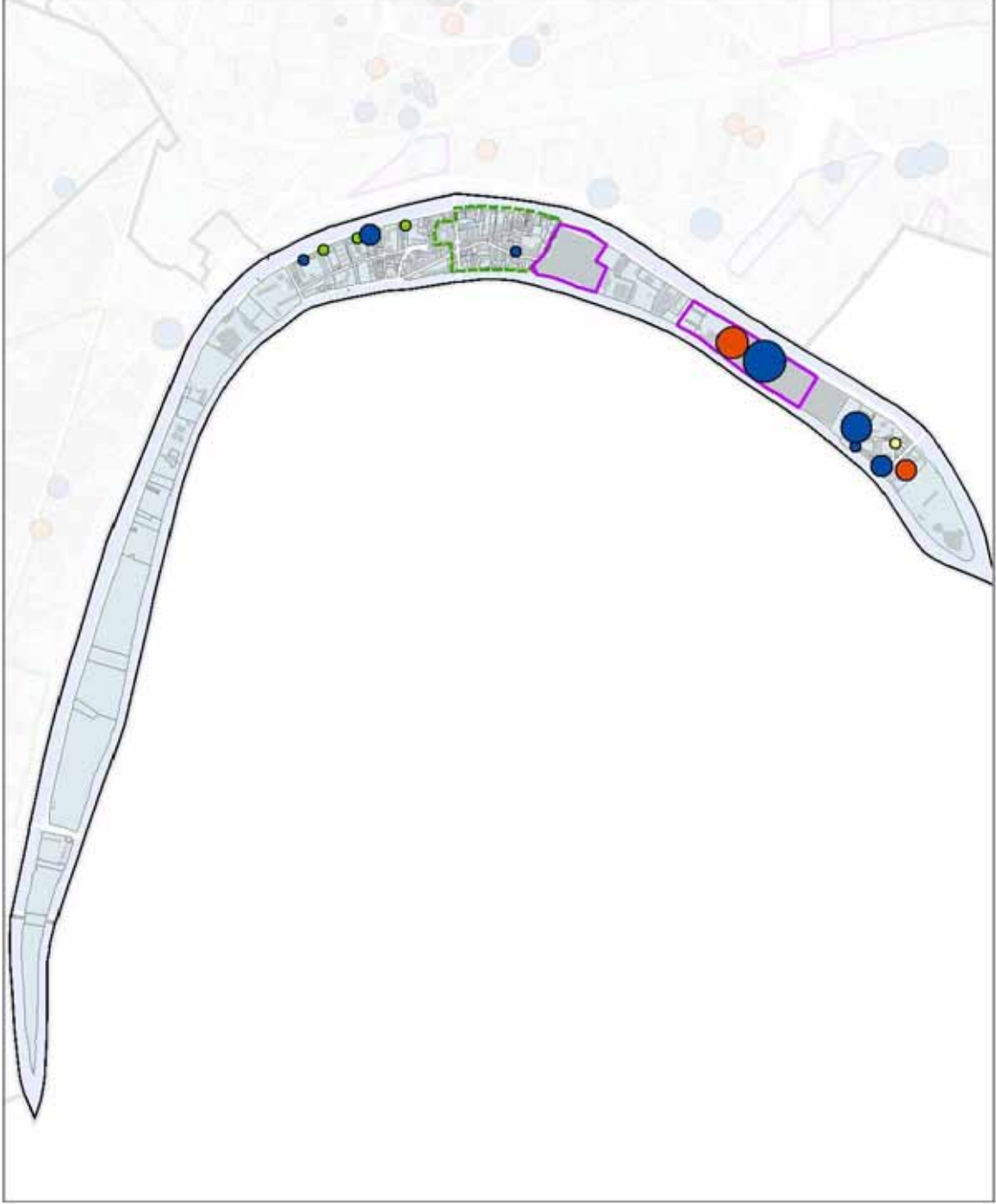
- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques (dont chambres en équivalent logement)
- Périmètre ZAC et extension de ZAC
- Périmètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:20 000



Date : 17 novembre 2010
 Modifié le :
 Fichier : PLH_projet_101117.mxd
 Source : base PLH au 21 sept. 2010, Contributions villes
 DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



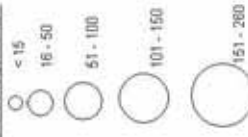
Cette réalisation a partir d'une base de données d'avant le CM de Pierrefitte,
à mettre à jour au vu de la délibération.

Projet

PLH 2010-2015 Projets de Logements (Nombre et Type)

Pierrefitte-sur-Seine

Nombre de logements :



Type :

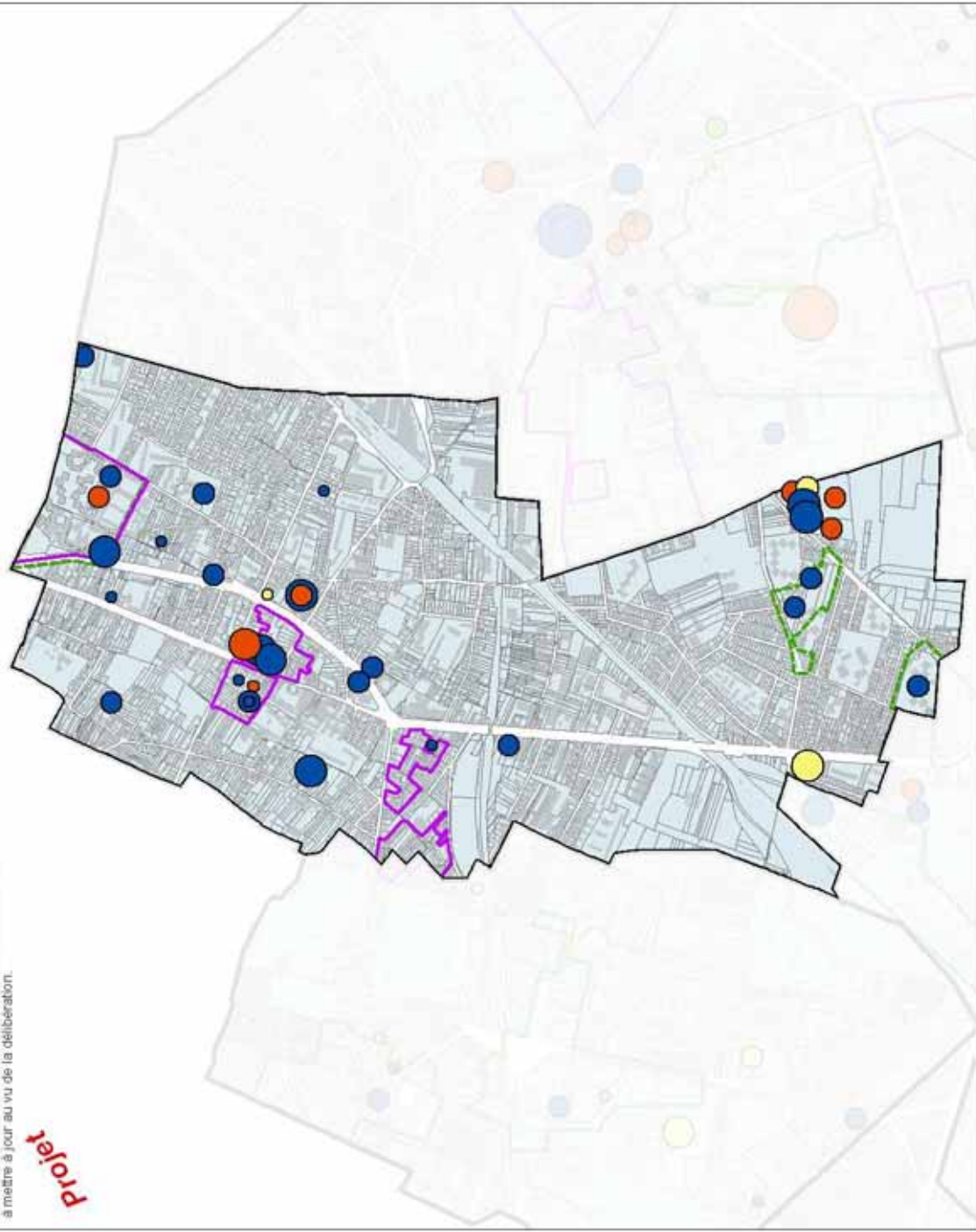
- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques
- Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
- Piémètre ZAC et extension de ZAC
- Piémètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:16 000



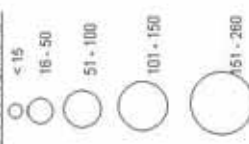
Date : 17 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101117.mxd
Source : base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



**PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)**

Saint-Denis

Nombre de logements :



Type :

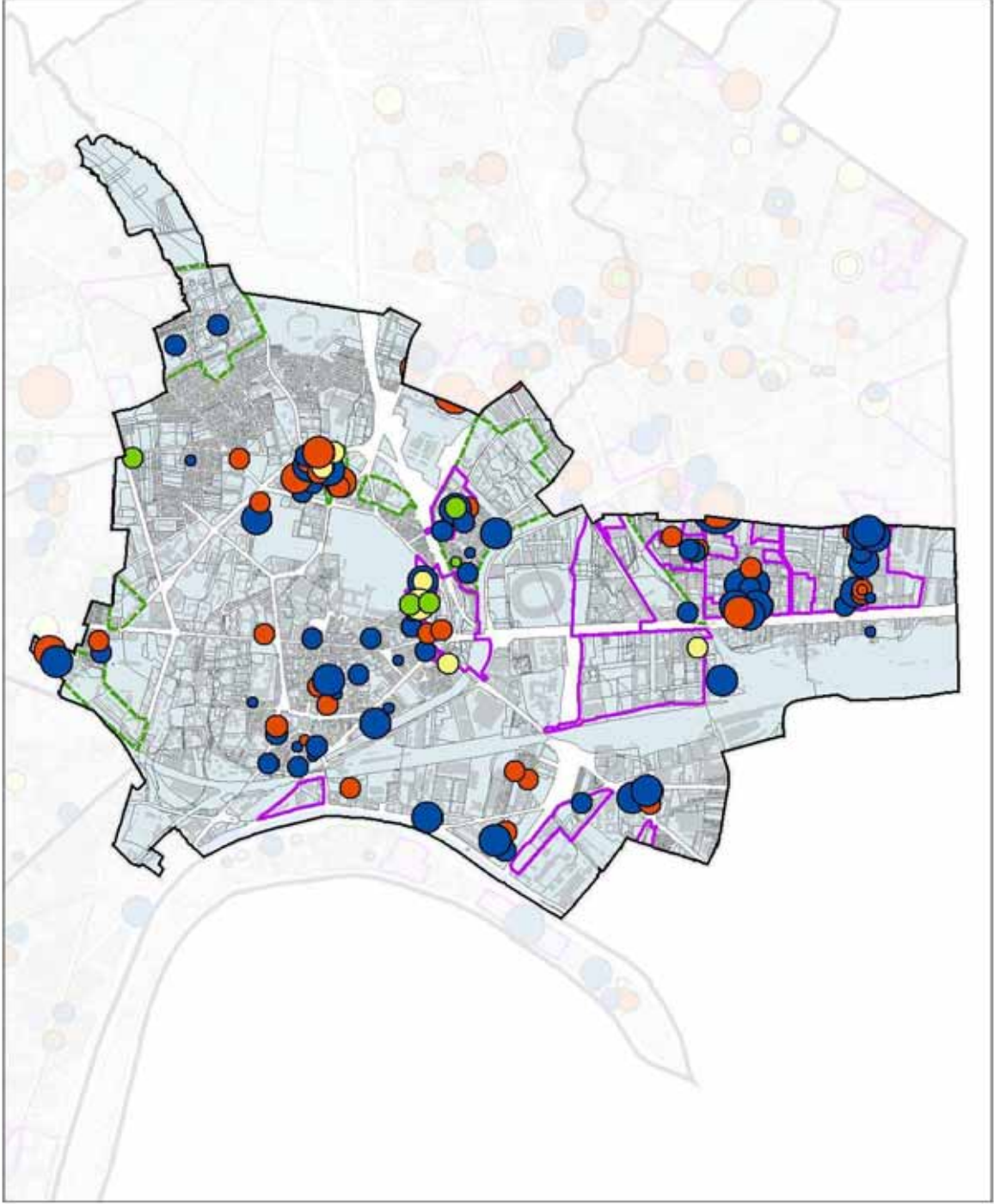
- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques
- Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
- Pemètre ZAC et extension de ZAC
- Pemètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:30 000



Date : 17 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101117.mxd
Source : base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



**PLH 2010-2015
Projets de Logements
(Nombre et Type)**

Stains

Nombre de logements :



Type :

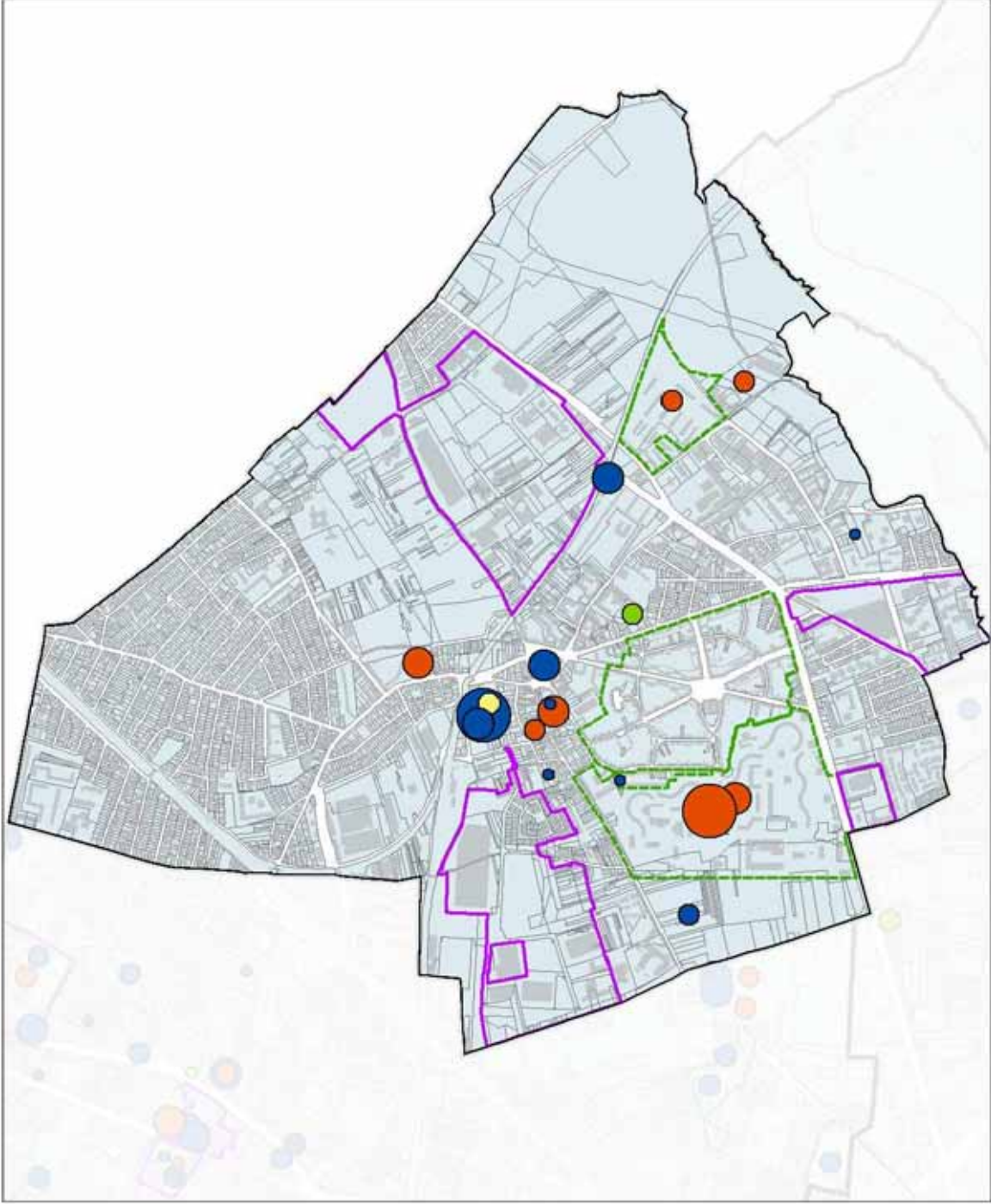
- Logements familiaux
- Localif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou localif libre
- Logements spécifiques
- Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
- Pemètre ZAC et extension de ZAC
- Pemètre ANRU
- Limites communales



Echelle : 1:16 000



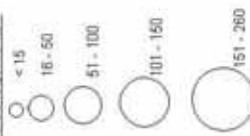
Date : 17 novembre 2010
Modifié le :
Fichier : PLH_projet_101117.mxd
Source : base PLH au 21 sept. 2010,
Contributions villes
DOUS - Direction Habitat - PLH - MP



**PLH 2010-2015
 Projets de Logements
 (Nombre et Type)**

Villetaneuse

Nombre de logements :

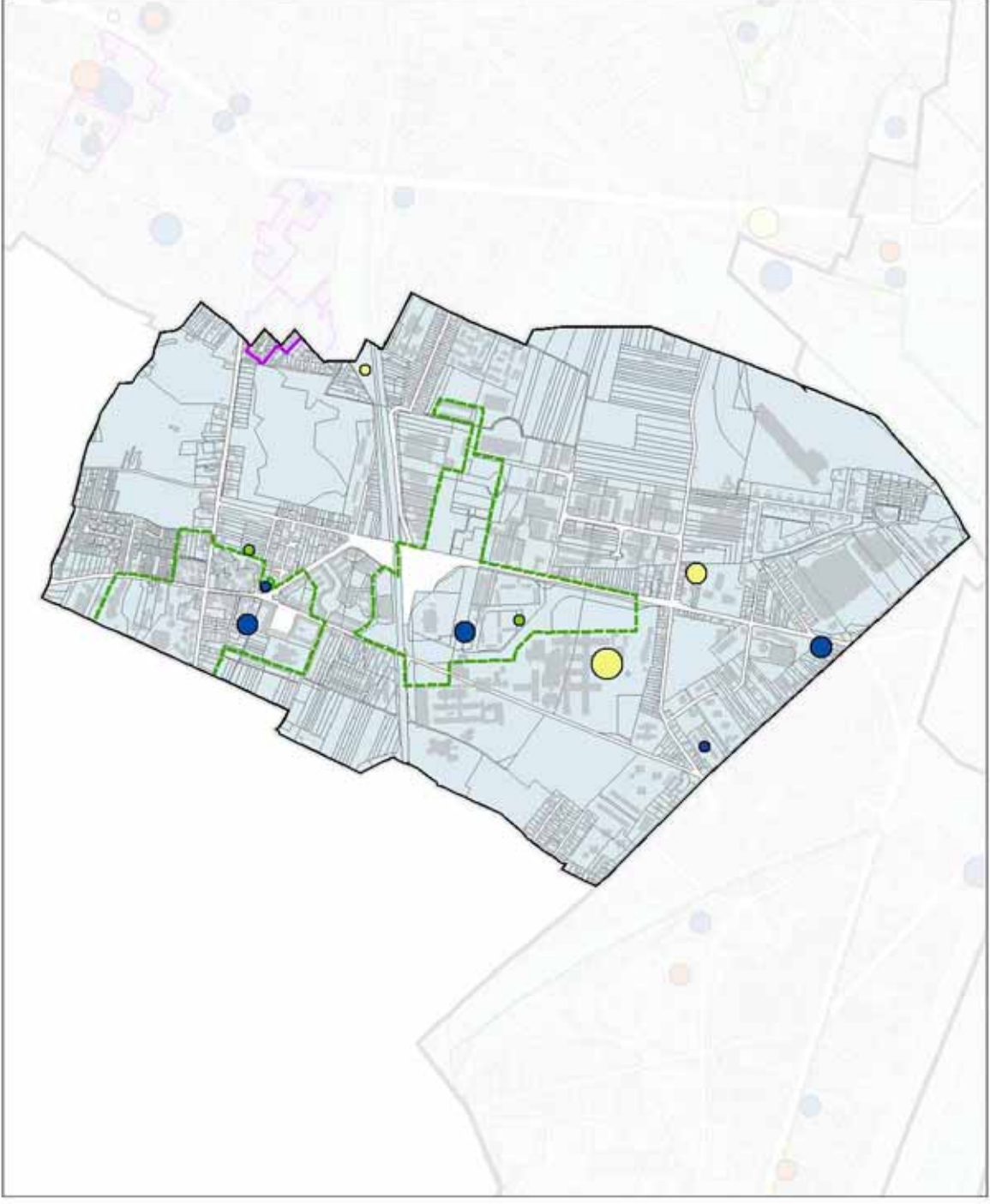


Type :

- Logements familiaux
- Locatif social (PLAI, PLUS, PLS)
- Accession sociale
- Accession ou locatif libre
- Logements spécifiques
- Logement spécifique (dont chambres en équivalent logement)
- Perimètre ZAC et extension de ZAC
- Perimètre ANRU
- Limites communales



Date : 17 novembre 2010
 Modifié :
 Fichier : PLH_projet_101117.mxd
 Source : Base PLH au 21 sept. 2010,
 Contributions villes
 DDUIS - Direction Habitat - PLH - MP



AXE 3 PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE DE QUALITE ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION EXPLORATOIRE Participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

ACTION EXPLORATOIRE *Participer à la conception d'une réponse innovante pour les ménages les plus vulnérables*

Ingénierie, Opérationnalité

Partenariats

Subventions, aides financières

✓ Document cadre, Etudes

Constats Un certain nombre de ménages sont dans des situations sociales et/ou financières qui ne leur permettent pas d'accéder à un logement par les voies classiques.

- les occupants sans droit ni titre
- les femmes victimes de violence
- les familles monoparentales ayant un contrat à temps partiel,
- les ménages jeunes ou âgés qui, du fait du calcul des APL et de leurs faibles revenus, ne peuvent pas accéder au parc de logement classique,
- ...

Les structures d'hébergement qui accueillent certains de ces ménages sont saturées et il n'existe pas de parcours résidentiel adapté à ces demandeurs.

Objectifs Proposer une réponse aux ménages les plus vulnérables, sans pour autant créer une nouvelle offre spécifique.
Eviter de compartimenter les réponses en produits-logements, par catégories de demandeurs potentiels.

Description de l'action

- Mobiliser les partenaires de Plaine Commune autour d'une réflexion innovante sur le logement des publics ciblés.
- Identifier collectivement les typologies de ménages qualifiés de « vulnérables » en matière d'entrée sur le marché du logement.
- Identifier les expériences innovantes sur d'autres territoires, et analyser leur reproductibilité sur Plaine Commune.

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine Commune – Service Habitat Neuf Social, Observatoire de l'Habitat.

Echéancier Tout au long de la durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation

- Réunions de groupes de travail effectivement montées,
- Nombres de partenaires réunis
- Nombre d'expériences identifiées et analysées.

Partenaires Communes, Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers privés, CAF, Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Action Logement.

Orientation 1 Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs)

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 1	Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs)
ACTION N° 1.1	<i>Production de logement à destination des jeunes (actifs et étudiants)</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>Les jeunes (19-29ans) représentent 16 % de la population.</p> <p>Le logement jeune (étudiants, jeunes actifs) représente une offre à développer, notamment dans la perspective du Plan Campus Condorcet. Ce projet nécessite des besoins de production évalués à 800 logements sur 5 ans à Aubervilliers.</p>
-----------------	--

Objectifs	<p>Multiplier par 2 l'offre de logements étudiants actuelle.</p> <p>Garantir le respect des objectifs de production en volume auprès des partenaires spécialisés dans le logement jeune.</p> <p>Garantir une territorialisation équilibrée des résidences</p> <p>Concevoir des résidences étudiantes qui irriguent le territoire, rôle d'animation de la cité</p> <p>Examiner les modalités (dont impacts financiers) d'une extension éventuelle du dispositif albertivillarien (CLLAJ)⁴ pour le logement des jeunes à l'ensemble de l'agglomération</p>
------------------	---

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Produire une offre de logement jeune : ➔ Construire 33 résidences (de 150 chambres maximum) • Affecter des emprises foncières identifiées dans l'étude foncière aux résidences étudiantes, • Affiner la connaissance des besoins des jeunes actifs auprès des entreprises du territoire (en lien avec la Charte Entreprises/territoire), • Constituer une offre pour répondre aux besoins des jeunes salariés du territoire (FJT, R'JAM...), • Rechercher des solutions innovantes d'hébergement dans le parc existant (recohabitation, colocation...), • Elaborer un cahier des charges type (y compris en matière de gestion), tirer des enseignements des dérives observées dans certaines résidences – services du territoire.
--------------------------------	--

Périmètre concerné	Les 8 communes
Conduite de projet	Plaine Commune – Service Habitat Neuf Social, Service Recherche – Enseignement Supérieur.

Echéancier	Tout au long de la durée du PLH					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015

⁴ Comité pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)

Critères
d'évaluation

- Volume de logements construits
- Volume de SHON réalisé en FJT
- Nombre de résidences ou RJA

Partenaires

Gestionnaires, Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers privés, CAF, Etablissements d'enseignement supérieur, Action Logement.

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 1	Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs)
ACTION N° 1.2	<i>Conception de produits logement innovants correspondant aux besoins des jeunes et/ou aux ménages à très faibles ressources</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats Les populations jeunes sont caractérisées par des ressources faibles, des modes de vie spécifiques, par une forte mobilité mais un faible taux de motorisation.

Objectifs Proposer des produits innovants répondant mieux aux différents publics composant notamment la catégorie jeunes/étudiants et respectant les exigences de développement durable (charte BBC) et répondant aux enjeux du logement des jeunes actifs : décohabitation et rapprochement domicile/travail.

L'innovation peut se situer :

- dans l'ingénierie financière qui permet de sortir des produits accessibles par les ménages à très faibles ressources,
- dans les procédés constructifs
- dans de nouveaux modes d'« habiter solidaire » : recohobitation intergénérationnelle par exemple.

Description de l'action

- Identifier des types de produits à développer : MoovAccess, RJAM, HOMER...
- Promouvoir des contrats à baux glissants
- Elaborer des fiches-produits détaillant les caractéristiques recherchées : loyers, localisation, desserte, taille, fonctionnement, services, gestion des demandeurs (références et cautions exigées non exorbitantes) accueil et suivi des locataires
- Rechercher des montages innovants, tels que la réhabilitation de logements vacants permettant des loyers avec charges réduites (Cf. projet PCH à Franc-Moisin à St Denis).

Périmètre concerné Huit villes avec implantation privilégiée le long des lignes de Transports en commun

Conduite de projet Plaine Commune – Service Habitat Neuf et Social

Echéancier Tout au long de la durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation Evaluation des logements innovants construits et de leur gestion :

- Critères de conception : bâti, fonctionnement, services
- Critères de financement : montages financiers, prix des loyers, prix du foncier
- Critères de gestion : attribution, aide et accompagnement dans les parcours locatifs.

Partenaires Gestionnaires, Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers privés, Action logement, Direction du Développement Economique, Plaine Commune Promotion

Orientation 2 Personnes âgées, handicapées : Décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 2	Personnes âgées, handicapées : décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables
ACTION N° 2.1	<i>Recensement de l'offre existante d'hébergement</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats Personnes Handicapées : en 2009, 75 places (à Stains et à Saint-Denis) d'hébergement et 600 places dans des établissements d'insertion professionnelle.
 Personnes Agées : 1 900 places d'hébergement en 2009 dont 1 061 en EHPAD.
 L'offre d'hébergement est aujourd'hui encore inégalement répartie et reste donc à développer à l'échelle du Département.

Objectifs Recenser l'offre existante d'hébergement (en établissements et en diffus) et mieux connaître le profil des occupants et leurs besoins / ressources

Description de l'action

- Avec les gestionnaires, mener une étude de diagnostic des logements adaptés existants sur le territoire : occupation, financement, localisation, services... à partir d'un questionnaire à élaborer en partenariat avec le Département et les Villes.
- Affiner les besoins en équipements en conséquence,
- Exploiter les données déjà existantes : fichier des Observatoires locaux, diagnostic établi par l'AORIF sur le parc des bailleurs concernant l'adaptation des logements...

Périmètre concerné Les 8 communes

Conduite de projet Plaine Commune – Service Habitat Neuf et Social, Observatoire de l'Habitat

Echéancier Durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Critères d'évaluation Réalisation du diagnostic comportant les informations listées dans la description de l'action.

Partenaires Bailleurs, Villes, Conseil Général 93, promoteurs immobiliers privés, Maison Départementale des Personnes Handicapées, acteurs médico-sociaux, Associations spécialisées (Vivre Autrement, etc.)

Liens avec les autres actions Axe 4 - Observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat - Orientation 1
 Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 2	Personnes âgées, handicapées : décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables
ACTION N° 2.2	<i>Programmation de nouveaux établissements à destination des personnes âgées et/ou handicapées</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	20 % de la population âgées 60 ans et plus estimée à horizon 2020. L'offre d'hébergement est aujourd'hui encore inégalement répartie et reste donc à développer à l'échelle du Département, offre actuelle : cf. action 2-1.
----------	---

Objectifs	Programmer de nouveaux établissements correspondant aux besoins repérés, s'inscrivant dans une logique de réseau, mieux insérés dans la ville
-----------	---

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Décliner localement le schéma gérontologique départemental 2008/2012 : <ol style="list-style-type: none"> a. Développer une offre diversifiée en soutenant le choix du domicile et en proposant une palette de réponses pour des parcours résidentiels adaptés et personnalisés : développer la création de places en Service de Soins Infirmiers à Domicile, accompagner la mise aux normes des établissements. b. Favoriser des réponses de proximité par la coordination des acteurs c. Promouvoir un cadre de vie respectueux des personnes et de leurs droits d. Préserver le lien social et prévenir l'isolement des personnes retraitées e. Accompagner les services et les établissements dans les démarches qualité. • Garantir une territorialisation équilibrée des implantations d'équipements • Affecter des emprises foncières identifiées dans l'étude foncière aux hébergements pour personnes âgées • Décliner localement le Schéma départemental en faveur des Personnes Handicapées 2007-2011 : <ol style="list-style-type: none"> a. Mettre en œuvre le Programme Interdépartemental d'Accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie b. Promouvoir l'accès aux logements des personnes handicapées : promouvoir l'accès aux logements sociaux, et disposer de données et d'outils pour adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements aux besoins c. Développer l'offre d'accueil en établissements et services : création d'établissement non médicalisés pour adultes inaptes au travail et hébergement de travailleurs handicapés, à implanter dans des zones non couvertes du département. <p>Concevoir une offre innovante de logements de type « recohabitation » permettant d'accueillir deux ménages dans un grand logement, une personne âgée et un jeune.</p>
-------------------------	--

Périmètre concerné	Les 8 communes
--------------------	----------------

Conduite de projet Plaine Commune

Echéancier	2010	2011	2012	2013	2014	2015
		Fin du schéma « handicap »	Fin du schéma « Personnes âgées »			

Critères d'évaluation

- Volume de places d'hébergements spécifiques aux personnes âgées réalisées
- Volume de places d'hébergement réalisées
- Part des places d'hébergement de personnes handicapées dans le logement social

Partenaires

Bailleurs sociaux, CLIC, Conseil Général 93, Communes, promoteurs immobiliers, Maison Départementale des Personnes Handicapées, acteurs médico-sociaux, Associations spécialisées (Vivre Autrement, etc.)

Liens avec les autres actions

Axe 3 - Produire une offre suffisante, de qualité, adaptée aux publics spécifiques – Orientation 2 : Personnes âgées, handicapées : décliner localement les schémas départementaux pour favoriser l'accueil de ces publics plus vulnérables – *Action 1 Recensement de l'offre existante d'hébergement*

Orientation 3 Travailleurs migrants : requalifier le parc actuel en tenant compte des besoins actuels des occupants et des évolutions à venir

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 3	Travailleurs migrants : requalifier le parc actuel en tenant compte des besoins actuels des occupants et des évolutions à venir
ACTION N° 3.1	<i>Requalification des Foyers de Travailleurs Migrants</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p>Sur Plaine Commune on recense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 594 places existantes en FTM et résidences sociales ▪ 383 logements sont en projet (ADOMA) <p>Obsolescence des locaux et vieillissement de la population occupante Nombre de Foyers de Travailleurs Migrants sur le territoire.</p> <p>Deux résidences sociales neuves (B. SOUMI, Joinville à Saint-Denis), une autre en projet (Pinel à Saint-Denis).</p>												
Objectifs	<p>Poursuivre la requalification des FTM du territoire voire leur démolition/reconstruction en résidences sociales (à SHON identique)</p> <p>Positionner cette offre dans le contexte supra communautaire et dans une logique de solidarité entre les territoires</p>												
Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le bâti et les projets sociaux des foyers et résidences sociales aux nouveaux besoins des résidents : logements autonomes (kitchenette, salle d'eau), tailles de résidences de 80 à 100 chambres, localisation à proximité des Transports en Commun, 												
Moyens	<p>Crédits de l'Etat consacrés à la requalification des FTM</p> <p>Identifier les possibilités de financement d'Action Logement (fonds 1/9è)</p>												
Périmètre concerné	Les huit Villes												
Conduite de projet	Plaine Commune – Observatoire de l'Habitat												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Critères d'évaluation	Volume de places d'hébergement												
Partenaires	Gestionnaires de foyers (AFTAM, ADEF, CILPI, ADOMA), Action Logement, CRIF de Paris Métropole, Conseil Général 93												

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 3	Travailleurs migrants : requalifier le parc actuel en tenant compte des besoins actuels des occupants et des évolutions à venir
<i>ACTION N° 3.2</i>	<i>Lancement d'une étude prospective sur le profil et les besoins des travailleurs migrants Solliciter une étude à l'échelle de Paris Métropole voire Régionale</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>Sur Plaine Commune on recense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 594 places existantes en FTM et résidences sociales ▪ 383 logements sont en projet (ADOMA) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas d'évaluation des projets sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ➤ la DDE négocie les projets ➤ mais la DDASS est chargée de leur mise en œuvre ➤ Obsolescence de ces foyers ➤ phénomène de vieillissement des résidents 												
Objectifs	<p>Suivre, avec l'Etat et les gestionnaires, la mise en œuvre des projets sociaux des résidences sociales livrées depuis 2005</p> <p>Solliciter une étude prospective sur le profil et les besoins des travailleurs migrants à l'échelle de Paris Métropole voire Régionale</p>												
Description de l'action	<p>Lancer l'étude prospective concernant les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Occupation : profils des travailleurs migrants, besoins..., - Offre existante : diagnostic des résidences existantes, (état du bâti, services,...), - Offre nouvelle : volume de l'offre nouvelle programmée, territorialisation, - Organisation d'ateliers avec les gestionnaires. <p>L'étude devra porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les capacités d'adaptation des foyers aux résidents vieillissants : - L'accessibilité des lieux aux personnes âgées, les aménagements spécifiques dans les appartements. - Les actions mises en place pour permettre aux résidents d'avoir accès aux services gérontologiques de droit commun dans le cadre du maintien à domicile 												
Moyens	Crédits de l'Etat consacrés à la requalification des FTM												
Périmètre concerné	Les huit villes												
Conduite de projet	Plaine Commune – Observatoire de l'Habitat												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								

Critères d'évaluation Réalisation de l'étude comportant les informations listées dans la description de l'action.

Partenaires Gestionnaires de foyers (AFTAM, ADEF, ADOMA)

Liens avec les autres actions Axe 4 - Observer, évaluer, animer, rendre lisible la politique de l'habitat - Orientation 1
Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat

Orientation 4 Gens du voyage : mettre en œuvre localement le schéma départemental dans une logique de solidarité entre les territoires

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 4	Gens du voyage : mettre en œuvre localement le schéma départemental dans une logique de solidarité entre les territoires
ACTION N° 4.1	<i>Mise en œuvre opérationnelle des aires d'accueil programmées</i>

✓ Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Deux des quatre aires d'accueil planifiées mises en service en 2010 (La Courneuve, Aubervilliers). • Des dysfonctionnements de gestion identifiés dans l'aire d'accueil opérationnelle, gestionnaire ADOMA, • Un schéma départemental invalidé. 												
Objectifs	<p>Mettre en service l'aire d'Aubervilliers et réaliser les aires de Stains et Epinay/St-Denis dès la remise des terrains par les communes</p> <p>Elaborer des préconisations en termes de conception et d'usage des aires.</p>												
Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la maîtrise foncière des terrains par les communes. • Etude sur le fonctionnement des aires d'accueil déjà ouvertes sur le territoire et en Ile de France, à l'échelon de Paris Métropole par exemple. • Mettre en place un document guide de gestion, voire un cahier des charges type de gestion. • Accompagner et promouvoir les échanges de savoir-faire entre les personnels des aires d'accueil. • Participer aux réunions relatives à l'élaboration du schéma départemental • Animer un Groupe de Travail Plaine Commune / Villes d'accueil / gestionnaire pour optimiser l'insertion de ces publics dans les communes et notamment la scolarisation. 												
Périmètre concerné	Aubervilliers, St Denis, Stains, Epinay-sur-Seine												
Conduite de projet	Plaine Commune – chargé de mission PLH-Observatoire de l'Habitat												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	<p>Investissement : 600 000 € par aire à la charge de Plaine Commune environ</p> <p>Fonctionnement : coût net pour Plaine Commune = 40 K€/an/aire</p>												
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Effectivité des mises en service des aires de Stains et d'Epinay-sur-Seine/Saint-Denis, • % recettes perçues sur chaque aire, • Nombre de dégradations / vols par site, communes, gestionnaire de sites, • Nombre d'enfants scolarisés/an/site. <p>Critères de bonne gestion (issus du cahier des charges à élaborer)</p>												
Partenaires	Les 4 communes concernées, les gestionnaires de sites												

Orientation 5 Roms : traiter cette question à l'échelon francilien dans la perspective de 2013

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 5	Roms : traiter cette question à l'échelon francilien dans la perspective de 2013
ACTION N° 5.1	<i>Inciter l'Etat et les acteurs des collectivités franciliennes à s'emparer de la question de l'intégration des populations ROMS sur le territoire régional</i>

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p><u>L'engagement des villes et de Plaine Commune en faveur des population Roms</u></p> <p>Depuis plusieurs années, sur le territoire de notre agglomération, des centaines de familles ROMS vivent dans des conditions d'extrême précarité. Auto constructions sur des terrains à l'abandon, occupation de bâtiments industriels désaffectés, constituent souvent leur seule possibilité d'habitat. Cette situation sociale grave, qui pose des problèmes de santé publique, mais aussi de scolarité et d'intégration, ne peut trouver de réponses appropriées, compte tenu de son ampleur à l'échelon local. Toutefois, la communauté d'agglomération et les villes conscientes de la gravité de la situation, ont entrepris de nombreuses actions : aménagement de certains terrains, installation d'arrivée d'eau, évacuation et traitement des déchets (mise en place de containers et de bennes), mise en place de sanisettes chimiques, nettoyage de certains terrains etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ces différentes actions, qui permettent de palier à l'urgence, représentent pour Plaine Commune des dépenses annuelles de l'ordre de 200 000 à 250 000€. 					
Objectifs	Mobiliser l'Etat et l'ensemble des acteurs à l'échelon francilien dans une logique de solidarité entre les territoires et les populations.					
Description de l'action	<p>Plaine Commune appelle de ses vœux la réflexion autour d'un schéma global et régional au sujet des populations ROMS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saisir la HALDE pour la prise en compte des situations des populations ROMS. • Identifier les acteurs concernés par la problématique • Impulser une synergie/coordination à l'échelle francilienne, et avec l'Etat. 					
Périmètre concerné	L'ensemble de la région Ile-de-France					
Conduite de projet	Services de l'Etat – Plaine Commune – Observatoire de l'Habitat et Directeur de Cabinet.					
Echéancier	Dès à présent.					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Budget prévisionnel	Budget actuel de 200 à 250 000€ (propreté) A définir avec les partenaires dans le cadre des actions préconisées par le schéma à venir.					

Critères d'évaluation Date de lancement d'une dynamique d'ampleur régionale
Nombre de ménages ROMS insérés par l'emploi, le logement, suite aux MOUS

Partenaires Etat, conseil Régional, conseil Général, communes, direction Propreté

Liens avec les autres actions Devenir des villages d'insertion Axe 4 action 5.2.

AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES

Orientation 5	Roms : traiter cette question à l'échelon francilien dans la perspective de 2013
ACTION N° 5.2	<i>Gestion du devenir des Villages d'insertion existants à Aubervilliers et St-Denis</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

<p>Constats</p>	<p>En 2007 la ville d'Aubervilliers, soutenue par la région, a réalisé « un village d'insertion », rue de Saint-Denis, composé de bungalows pouvant accueillir 80 personnes. Ces bungalows sont équipés de sanitaires, douches et électricité</p> <p>Cette expérience apparaissant intéressante, l'Etat a souhaité l'étendre au reste du territoire de l'agglomération. Après discussion avec la ville de Saint-Denis et l'évacuation du campement rue Campra, un deuxième village d'insertion a vu le jour à Saint-Denis (situé au Fort de l'Est).</p> <p>Le territoire de Plaine Commune accueille donc au total 2 villages d'insertion</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaine Commune et les villes participent au fonctionnement et la gestion courante de ses deux villages. La participation financière au titre de 2008, s'élève à 135 000 € pour l'agglomération et pour les communes, excepté une, toutes ont participé à hauteur de 1 euro par an et par habitant. <p><u>L'exigence d'une solidarité à minima régionale mais également nationale</u></p> <p>Les villages d'insertion ont pour objectif l'intégration sociale et économique des familles Roms. Les premiers résultats de ces expériences sont d'ailleurs tout à fait satisfaisants pour Plaine Commune et l'accompagnement social qui y est mené semble porter ses fruits.</p> <p>Toutefois, face à l'ampleur de la situation il apparaît impossible de traiter cette problématique à l'échelle locale. A de nombreuses reprises Plaine Commune a rappelé que cette participation financière était conditionnée à l'étude de cette question à l'échelon régional. Pour mémoire l'engagement de Plaine Commune était conditionné à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise en œuvre d'une solidarité financière à l'échelle régionale voire nationale, ▪ Traitement systématique de la question des implantations sauvages sur le territoire, ▪ Une extension de ces villages sur d'autres territoires que l'agglomération ou la Seine-Saint-Denis (la ville de Saint-Ouen étant à son tour engagée dans sa mise en œuvre). <p>Ces différents engagements n'ont pas été à ce jour respectés.</p> <p>En effet, la solidarité financière régionale est un échec, la sollicitation du Cabinet de Madame BOUTIN pour qu'un traitement national ou à minima régional de ces situations soit enfin mis en œuvre n'a jamais été réalisée.</p> <p>L'essaimage au-delà de la Seine-Saint-Denis (comme à Massy-Palaiseau) qui devait voir le jour semble être abandonné.</p> <p>Par esprit de responsabilité et fidèle à sa tradition de solidarité, la Communauté d'Agglomération s'est jusqu'ici engagée dans ce dispositif mais souhaite aujourd'hui que l'Etat, respecte ses engagements et rappelle que la compétence Roms n'est pas transférée aux collectivités territoriales mais reste une compétence de l'Etat</p>
<p>Objectifs</p>	<p>Gérer le devenir des Villages d'insertion existants à Aubervilliers et de Saint-Denis</p>

Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Les deux villages d'insertion semblent permettre une insertion satisfaisante des populations ROMS. • Identifier la capacité d'accueil maximale de ces deux villages, et face aux besoins disproportionnés, alerter les services de l'Etat pour que cette question soit traitée à la bonne échelle et que des moyens ad hoc soient mis en place. 					
Périmètre concerné	Aubervilliers, Saint-Denis					
Conduite de projet	Les villes.					
Echéancier	Durée du PLH					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Budget prévisionnel	135 000€ annuel pour les communes et Plaine commune. Les besoins de financement à terme dépendront des solutions trouvées conjointement					
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de places pour les ménages ROMS créées au sein d'autres villages d'insertion en Ile-de-France • Coût de fonctionnement des aires 					
Partenaires	Services de l'Etat, communes, conseil Régional, conseil Général, gestionnaires, Direction de l'Insertion.					
Liens avec les autres actions	Inciter l'Etat et les acteurs des collectivités franciliennes à s'emparer de la question de l'intégration des populations ROMS sur le territoire régional. Axe 3 – action 5.1.					

**AXE 4 OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE
DE L'HABITAT**

**Orientation 1 Poursuivre l'observation du parc et du marché
immobilier pour adapter notre politique de l'habitat**

AXE 4 : OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 1	Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat
<i>ACTION N° 1.1</i>	<i>Poursuite de l'acquisition et l'exploitation de données</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>La mise à jour régulière du diagnostic de la situation de l'habitat sur le territoire nécessite de se doter d'un système d'observation à la fois complet et pérenne.</p> <p>Il n'est pas nécessaire d'observer un panel très large d'indicateurs mais d'identifier ceux qui sauront être déterminants pour identifier les évolutions à apporter aux actions du PLH.</p> <p>Des données acquises et exploitées en 2009 notamment sous forme cartographique.</p> <p>Un poste de chargé de mission de l'observatoire PLH créé mi-2009 par redéploiement interne.</p>												
Objectifs	Poursuivre l'acquisition et l'exploitation de données (FILOCOM, BIEN, INSEE, CAF, OPS ...) et les restituer sous forme de cartographies pour les rendre lisibles, visibles, et afin d'alimenter la réflexion de l'ensemble des acteurs de l'habitat												
Description de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Analyser les données recueillies sur le marché de l'ancien (BIEN, DIA, ADIL 93, CFF, ...) et le parc et son occupation (FILOCOM, INSEE...), et les partager avec les divers acteurs Intégrer la question de la précarité énergétique dans les données observées (via le diagnostic de performance énergétique dans le parc social) 												
Périmètre concerné	L'ensemble du territoire de Plaine commune												
Conduite de projet	Plaine Commune (direction Habitat- chargé de mission observatoire en lien avec service AHP), la délégation à la stratégie territoriale, l'atelier cartographique.												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	acquisition de données : 10 000 euros annuellement environ												
Partenaires	ADIL 93, AIVS, notaires, services fonciers, CFF (études PTZ, ...), DDT93, observatoires communaux, départemental, régional.												

AXE 4 : OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 1	Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat
<i>ACTION N° 1.2</i>	<i>Animation de l'observatoire : SIG, outils de pilotage et études prospectives</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>Plaine commune s'est dotée d'un outil d'observation relié à son système d'information géographique. Il est constitué d'une base de données cartographique qui contient la programmation de logements et de structures d'hébergement territorialisé site par site, et renseigné de toutes les informations disponibles.</p> <p>Par ailleurs, de nombreuses données disponibles pourraient être agrégées au sein de l'observatoire (DIA, PC...)</p>
----------	--

Objectifs	Tenir à jour les bases de données correspondantes dont foncières pour alimenter le SIG, se doter d'outils de pilotage et effectuer des études prospectives.
-----------	---

Description action	<ul style="list-style-type: none"> • Dans chaque marché conclu (OPAH,...) inclure les modalités de transfert de données au SIG, • Alimenter les tableaux de bord (commercialisation des programmes neufs,...) pour suivre l'évolution du marché. • Se doter d'indicateurs d'activités par service, géographiques et thématiques. <p>Concernant la base de données foncières, chaque responsable de secteur aménagement doit pouvoir accéder à la base et modifier les données relatives aux opérations sur son territoire de travail. Ainsi la base est elle mise à jour en continu, l'équipe de la direction habitat n'ayant plus besoin de reprendre des informations transmises par ailleurs.</p> <p>Le pilotage de la programmation et des potentialités foncières se fait via un reporting régulier, qui peut s'effectuer par territoire, par année, ou encore par typologie (logement, hébergement, logement social, ...)</p> <p>Enfin la direction habitat peut être amenée à réaliser des études prospectives, au regard de la programmation affichée, du gisement foncier encore disponible dans les communes et après entretien en commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les grandes copropriétés de plus de 200 lots dont les Immeubles de Grande Hauteur et mesurer leurs éventuelles difficultés existantes ou à venir • Affiner le repérage des monopropriétés et mieux connaître leur état de "santé" : mettre les propriétaires Bailleurs Uniques en relation avec AIVS et/ou repreneurs sociaux ou privés si besoin
--------------------	--

Conduite de projet	Plaine Commune –direction de l'habitat – observatoire de l'habitat en lien avec le SIG.
--------------------	---

Echéancier	Durée du PLH
------------	--------------

	2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget prévisionnel Fonctionnement – ressources internes et recours à des stagiaires (6 mois)

Critères d'évaluation Périodicité / effectivité de la mise à jour des indices des tableaux de bord et bases de données.

Partenaires Service Habitat Neuf et Social, secteurs d'aménagement, promoteurs, CFF, bureaux d'études...

Liens avec les autres actions
 Axe 2 – action 2.2. Mise en place d'un plan d'actions foncières.
 Axe 4 – animation et observation.
 Axe 1 – orientation 1 : requalification du parc ancien
 Axe 2 – orientation 2 : production neuve.

AXE 4 : OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 1	Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier pour adapter notre politique de l'habitat
<i>ACTION N° 1.3</i>	<i>Mise en œuvre d'une enquête qualitative tous les 2 ans sur les nouvelles copropriétés livrées</i>

Ingénierie, Opérationnalité	Partenariats
Subventions, aides financières	✓ Document cadre, Etudes

Constats	<p>2630 logements à produire chaque année dont 60% en accession.</p> <p>La charte qualité préconise la création de copropriété de moins de 50 logements et une commercialisation favorisant les propriétaires occupants.</p> <p>L'expérience montre que la prévention est essentielle dans ce domaine au regard des difficultés de mises en œuvre des procédures de soutien aux copropriétés dégradées, lorsque l'intervention publique n'arrive que lors du volet palliatif.</p>												
Objectifs	Conduire tous les 2 ans une enquête qualitative sur les nouvelles copropriétés livrées pour pouvoir mieux connaître les occupants et leurs aspirations, ainsi que les éventuels dysfonctionnements des copropriétés.												
Description action	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la formation/information des nouveaux accédants pour les sensibiliser sur leurs droits et devoirs (envisager la création d'une école de la copropriété ?) • Conduire une enquête (questionnaire 2008 à actualiser) et l'analyser • Examiner la faisabilité de formations en direction des nouveaux propriétaires en complément de l'ADIL93, CNL 												
Périmètre concerné	Les 8 villes.												
Conduite de projet	Plaine Commune (direction Habitat- service Habitat Neuf et Social)												
Echéancier	<p>Durée du PLH</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2010	2011	2012	2013	2014	2015						
2010	2011	2012	2013	2014	2015								
Budget prévisionnel	<p>3 fois 15 000 € d'études.</p> <p>Marché à passer concernant la formation des nouveaux propriétaires Stagiaire de 6 mois.</p>												
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • taux de copropriétés nouvelles enquêtées • taux de réponse • résultats de l'enquête • nombre de formations organisées. 												
Partenaires	Communes, ADIL 93, ANAH, syndicats de gestion, promoteurs.												

Liens avec
les autres
actions

Axe 2 – Action 1.4. adoption de la charte qualité construction neuve

Axe 1 – Action 1.3. articulation des dispositifs d'incitation à la réhabilitation, procédures coercitives et ingénieries financière et sociale.

Orientation 2 Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

AXE 4 : OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 2	Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
ACTION N° 2.1	Elaboration et présentation d'un bilan annuel d'évaluation

Ingénierie, Opérationnalité

✓ Partenariats

Subventions, aides financières

Document cadre, Etudes

Constats

L'élaboration du PLH a conduit Plaine Commune à mettre en œuvre 35 actions pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée.

La loi impose une évaluation régulière de la réalisation du PLH. A mi parcours et en fin de PLH en ce qui concerne la transmission au Préfet.

Article L.302-3 CCH : « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 302-1. »

Objectifs

Présenter un bilan annuel d'évaluation en comité de pilotage et aux instances communautaires et communales.

Evaluer la mise en œuvre du PLH et mesurer ses impacts sur le territoire.

Transmettre aux services de l'Etat un bilan à mi-parcours et une évaluation en fin de PLH.

Cette évaluation annuelle doit permettre d'infléchir le cas échéant les orientations prises par Plaine Commune si ces dernières ne semblent pas permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PLH.

Description action

Chaque action du PLH dispose d'un ou plusieurs indicateurs, qui rendent cette évaluation annuelle **synthétique et comparable** d'une année sur l'autre.

La réalisation de l'évaluation annuelle du PLH prend la forme :

- d'un **tableau de bord** reprenant chacune des 34 actions menées et listant les critères d'évaluation identifiés dans le programme d'actions. L'évolution des indicateurs et l'atteinte des objectifs doivent pouvoir être mesurées et constituent un premier résultat.
- D'une **analyse qualitative** de la mise en œuvre des actions, relative au partenariat mis en place, aux effets de la mise en œuvre du PLH sur le marché local de l'habitat, à la prise en compte des préconisations des chartes qualité dans les programmes neufs ainsi que dans les programmes de réhabilitation, à la mobilisation des outils réglementaires mis à leur disposition par les communes...

Ce bilan est transmis au comité de pilotage ainsi qu'aux instances communautaires pour suivi.

Périmètre concerné	Tout le territoire de Plaine Commune					
Conduite de projet	Direction de l'habitat de Plaine Commune – Observatoire de l'habitat.					
Echéancier	Durée du PLH					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Bilan a mi-parcours			Bilan de réalisation		
Budget prévisionnel	Budget de fonctionnement de la direction de l'habitat.					
Critères d'évaluation	L'ensemble des indicateurs des actions du PLH. Réalisation effective des bilans annuels.					
Partenaires						
Liens avec les autres actions	Toutes les actions, qui sont évaluées, et l'action 2.1. de l'Axe 4 comme partage au sein du réseau d'acteurs des résultats de l'évaluation.					

AXE 4 : OBSERVER, EVALUER, ANIMER, RENDRE LISIBLE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation 2	Evaluer régulièrement la mise en œuvre du PLH avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
ACTION N°2.2	Animation du réseau d'acteurs

Ingénierie, Opérationnalité	✓ Partenariats
Subventions, aides financières	Document cadre, Etudes

Constats	<p>Le travail d'animation de réseau qui a été fortement développé pendant l'élaboration du PLH doit continuer après l'arrêt du document. En effet, les études lancées dans le cadre du PLH, les débats à venir suite aux négociations avec les partenaires (DAP, nouveau dispositif d'accès sociale, études des besoins en hébergement spécifique, élaboration du PDALPD⁵ à venir...) feront l'objet de groupes de travail tout au long des 6 années du PLH.</p> <p>Un certain nombre d'actions à mettre en œuvre dans le cadre de ce PLH nécessitent des négociations d'accords-cadres, des débats et mises à jour dans le cadre de nouveaux dispositifs législatifs (pour l'accès sociale notamment).</p> <p>Certains partenaires sont également fournisseurs de données dans la thématique qui leur est propre (affaires sociales, accueil des publics spécifiques pour le conseil Général, bilan foncier pour l'établissement public foncier d'Ile-de-France par exemple)</p> <p>Par ailleurs, l'évaluation annuelle des actions du PLH a pour vocation d'être partagée avec le réseau d'acteurs ayant contribué à son élaboration.</p> <p>Plaine Commune enrichit son action des échanges avec ses partenaires de la politique de l'habitat. Ces derniers sont pour leur part très demandeurs d'une poursuite des ateliers de travail en commun. Les habitudes de travailler ensemble, les réflexions partagées dans un climat serein d'écoute et de confiance sont à pérenniser.</p>
Objectifs	<p>Organiser des rencontres régulières thématiques, dans la suite des ateliers du PLH de 2009, pour partager le bilan des actions conduites et réfléchir sur celles à poursuivre ou développer.</p> <p>Disposer d'une structure partenariale permettant de réunir les acteurs et d'alimenter en continu la réflexion sur la mise en œuvre du PLH.</p>
Description de l'action	<p>L'animation du réseau d'acteurs consiste en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'organisation d'un comité de pilotage annuel, qui présente l'évaluation du PLH, l'impact des actions menées sur le territoire, les actions qui se sont révélées efficaces et celles qui nécessitent un ajustement dans leur mise en œuvre. - l'organisation d'ateliers thématiques en tant que de besoin, concernant des sujets qui restent à explorer, comme l'évaluation des besoins en hébergement spécifique, l'innovation dans la construction en direction des jeunes ou des ménages les plus

⁵ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

démunis.

Les ateliers à mener sont listés ci-après :

- Atelier charte qualité habitat neuf (BBC, modalités constructives, commercialisation « solidaire »)
- Atelier charte réhabilitation du parc privé
- Atelier logements jeunes / étudiants
- Atelier personnes âgées/personnes handicapées
- Atelier observatoires partagés
- Atelier coopération avec Action logement
- Groupe de travail « bonus/malus » dans le cadre des PNRQAD
- Rencontres avec l'AORIF
- Groupe de travail habitat mensuel avec les élus et services communaux et communautaires

Ces rencontres doivent permettre de remettre en question l'efficacité des actions, de les ajuster ou de les adapter le cas échéant.

Périmètre concerné L'ensemble du territoire de Plaine Commune.

Conduite de projet Direction de l'Habitat de Plaine Commune.

Echéancier Chaque année pendant la durée du PLH

2010	2011	2012	2013	2014	2015

Budget prévisionnel Fonctionnement de la direction Habitat.

Partenaires L'ensemble des acteurs du monde de l'habitat, invités aux groupes de travail d'élaboration du PLH.

Liens avec les autres actions Toutes – spécialement l'action relative à l'évaluation du PLH (Axe 4 – Action 2.1)

Tableau récapitulatif des financements des actions

AXE 1	
ORIENTATION 1	
action 1	Garantie Risque Locatif (GRL) : prise en charge des primes d'assurance par Plaine Commune (200 €/logement/an x 40 logts soit 8 000 €) Immobilière Sociale de Plaine Commune : marché conclu fin 2009 pour une durée de 15 mois à raison de 69 000 € ; prolongation de l'action en fonction du bilan
action 3	Cofinancement des OPAH, ORI, Plans de Sauvegarde, avec les communes FIQ : 1,255M€ annuels ORI La courneuve : 1,5M€
action 4	Elaboration du Plan : fonctionnement Plaine Commune
action 5	Financements ANAH, Etat (MOUS relogement, travaux d'office..) Coût total estimé à 83 M€ pour Saint Denis et 111 M€ pour Aubervilliers
ORIENTATION 2	
action 3	L'enveloppe financière mise à disposition par Plaine Commune pour la politique de la ville s'élève pour 2010 à 170 000 € (identique à celle de 2009). Le budget de la rénovation urbaine s'élève à 130 M€ sur 6 ans (aménagement et travaux, espaces publics ...)
AXE 2	
ORIENTATION 1	
action 2	Si la délégation des aides à la pierre est prise (et l'instruction opérée par l'Etat), il est nécessaire de créer un équivalent temps plein au moins, au sein de la direction de l'habitat comme coordonnateur entre Etat, bailleurs sociaux notamment.
ORIENTATION 2	
action 1	
action 2	budget de l'action foncière : 1 M€ annuel budgété
action 3	Octroi de subvention à hauteur de 15 000€ par logement pour les deux OPH locaux. PPI : 10 millions d'euros/an Garantie communautaire des emprunts contractés par tous les bailleurs sociaux respectant la Charte Qualité BBC
action 4	à identifier selon les dispositifs mis en place par l'Etat
AXE 3	
ORIENTATION 2	
action 1	Etude de recensement et de qualification de l'offre existante : 30 000€
ORIENTATION 3	
action 2	Crédits de l'Etat consacrés à la requalification des FTM
ORIENTATION 4	
action 1	400 000€ en 2010
ORIENTATION 5	
action 1	Budget actuel de 200 à 250 000€ (propreté) A définir avec les partenaires dans le cadre des actions préconisées par le schéma à venir.
action 2	135 000€ annuel pour les communes et Plaine commune.
AXE 4	
ORIENTATION 1	
action 1	acquisition de données : 10 000 euros annuellement environ
action 2	Fonctionnement – ressources internes.
action 3	3 fois 15 000 € d'études. Marché à passer concernant la formation des nouveaux propriétaires Stagiaire de 6 mois à rémunérer
ORIENTATION 2	
action 1	Budget de fonctionnement de la direction de l'habitat.
action 2	Budget de fonctionnement de la direction de l'habitat.

Tableaux récapitulatifs de la programmation des constructions neuves et des interventions sur le parc privé existant

I - Constructions neuves

Tableau récapitulatif de la programmation de logements détaillée par ville

	Aubervilliers	La Courneuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
Projet logements à échéance PLH (2010-2015) =(a)	2 353	1 738	1 289	523	1 209	3 998	1 079	120	12 309
Chambres en équivalent logement (3 chambres = 1 logt) =(b)	410	89	0	0	88	240	49	114	990
Gisement logements (calendrier PLH) =(c)	375	0	142	0	170	0	160	20	867
Potentiel Diffus =(d)	1 084	201	115	51	71	482	135	0	2 139
Total = (a)+(b)+(c)+(d)	4 222	2 028	1 546	574	1 538	4 720	1 423	254	16 305

Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis)

Logements restant à construire dans le cadre de l'ANRU

	Aubervilliers	La Courneuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
Logements restant à démolir	353	368	787		274	572	453	0	2 777
Logements neufs à construire	870	539	316		689	366	466	57	3 303
Réhabilitation en cours	1 346	1 763	217		637	1 039	566	208	5 776

Source : Bilan d'avancement du CTRU au 1er juin 2010, DRU Plaine Commune

Nb logements sociaux (projets et chambres équivalent logement)

AS : Accession Sociale à la propriété, LS : Locatif Social

DONT ANRU	Aubervilliers			La Courneuve			Epinay-sur-Seine			L'Île-Saint-Denis			Pierrefitte-sur-Seine			Saint-Denis			Stains			Villetaneuse			Plaine Commune		
	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL			
Logement familial	140	1 142	1 282	54	964	1 018	69	443	512	85	75	160	0	344	344	207	1 089	1 296	23	542	565	16	0	16	594	4 599	5 193
Logement familial (%)	5%	41%	46%	3%	53%	56%	5%	34%	40%	16%	14%	31%	0%	27%	27%	5%	26%	31%	2%	48%	50%	7%	0%	7%	4,5%	34,0%	39,0%
Logement spécifique	0	83	83	0	89	89	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	265	265	0	49	49	0	99	99	0	587	587
TOTAL	140	1 225	1 365	54	1 053	1 107	69	443	512	85	77	162	0	344	344	207	1 354	1 561	23	591	614	16	99	115	594	5 186	5 780
TOTAL (%) (nb logts sociaux /nb logements projet)	5%	44%	49%	3%	58%	61%	5%	34%	40%	16%	15%	31%	0%	27%	27%	5%	32%	37%	2%	52%	54%	7%	42%	49%	4,5%	39,0%	43,5%

Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

HORS ANRU	Aubervilliers			La Courneuve			Epinay-sur-Seine			L'Île-Saint-Denis			Pierrefitte-sur-Seine			Saint-Denis			Stains			Villetaneuse			Plaine Commune		
	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL	AS	LS	TOTAL			
Logement familial	80	1 073	1 153	54	521	575	69	30	99	85	75	160	0	40	207	629	836	23	82	105	16	0	16	534	2 450	2 984	
Logement familial (%)	3%	39%	42%	3%	29%	31%	6%	2%	8%	16%	14%	31%	0%	3%	5%	15%	20%	2%	7%	9%	7%	0%	7%	4,0%	18,4%	22,4%	
Logement spécifique	0	83	83	0	89	89	0	0	0	0	2	2	0	0	0	192	192	0	49	49	0	99	99	0	514	514	
TOTAL	80	1 156	1 236	54	610	664	69	30	99	85	77	162	0	40	207	821	1 028	23	131	154	16	99	115	534	2 964	3 498	
TOTAL (%) (nb logts sociaux /nb logements projet)	3%	42%	45%	3%	33%	36%	5%	2%	8%	16%	15%	31%	0%	3%	5%	19%	24%	2%	12%	14%	7%	42%	49%	4,0%	22,3%	26,3%	

Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine)

Typologie (PLAI/PLUS/PLS) des logements locatifs sociaux (dont ANRU) selon les délibérations d'automne 2010, et pour une commune prise en compte des projets connus hors ANRU et en ANRU

	Aubervilliers	La Courmeuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine*	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune Estimation 2010	Objectif moyen sur 6 ans
PLAI (%)	35	30	8	20	11	35	30	30	29	30
PLUS (%)	50	50	70	40	84	50	50	50	54	50
PLS (%)	15	20	22	40	5	15	20	20	17	20
Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions/délibérations des communes										
Estimation sur les projets de logements locatifs sociaux familiaux uniquement										
	Aubervilliers	La Courmeuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine*	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune Estimation 2010	Objectif moyen sur 6 ans
PLAI	400	289	35	15	38	381	163	-	1 321	1 380
PLUS	571	482	310	30	289	545	271	-	2 498	2 300
PLS	171	193	97	30	17	163	108	-	780	920
TOTAL	1 142	964	443	75	344	1 089	542	-	4 599	4 599

Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions / délibérations des communes

* hors ANRU : typologie des projets ; en ANRU : estimation à partir des objectifs du bilan CTRU

Logements spécifiques (en équivalent logement 3 chambres = 1 logement)

	Aubervilliers	La Courmeuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
Résidence étudiante	384				58	50	49	67	671
Résidence célibataire	98	64							98
Foyer de travailleurs migrants						90			90
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes					30	23		33	86
Foyer	27								77
Résidence pour jeunes actifs						50			27
Résidence pour chercheurs						27			25
Résidence Hôtelière		25				25			25
Institut thérapeutique éducatif et pédagogique								15	15
Logement adapté aux Gens du Voyage				2					2
TOTAL	508	89	0	2	88	265	49	114	1 115

Sources: base PLH au 21 septembre 2010, contributions communes (Aubervilliers, La Courmeuve, L'Île-Saint-Denis)

II - Interventions sur le parc privé existant

	Aubervilliers	La Courmeuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
Remise sur le marché de logements vacants				22	30	36			88
Logements minorés	60			37	39	15			151
Logements à réhabiliter	542	240	536	77	203	770	71		2 439

Source : Direction Habitat

Ces chiffres sont des estimations, réalisées sur la base des résultats des opérations en cours et des prévisions pour les opérations devant démarrer prochainement.

La méthode de calcul est basée sur le différentiel entre les résultats pris à un instant T (bilans annuels par exemple) et les objectifs inscrits dans la convention d'opération.

A noter que les items non remplis ne signifient pas un résultat nul mais un manque d'informations précises au moment du calcul de ces prévisions.