

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE PLAINE COMMUNE 2022-2027

LES DOCUMENTS DE
RÉFÉRENCE



plaine
commune

GRAND PARIS

Aubervilliers Epinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse

SYNTHÈSE
DOCUMENT ADOPTÉ AU CONSEIL
TERRITORIAL DU 28 JUIN 2022

SOMMAIRE

ÉDITO	3
INTRODUCTION	4
DIAGNOSTIC	6
UN TERRITOIRE POPULAIRE EN PLEINE ÉVOLUTION.....	7
ORIENTATIONS	8
UNE STRATÉGIE VISANT À ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE SES HABITANTS	9
LE PLH 2022-2027 AFFIRME 6 GRANDES ORIENTATIONS	
1) Construire une ville attractive et équilibrée	9
2) Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire.....	10
3) Construire une ville durable et résiliente	10
4) Construire une ville inclusive.....	11
5) Requalifier l'habitat privé, prévenir et redresser les copropriétés dégradées	11
6) Amplifier la lutte contre l'habitat indigne	11
FOCUS SUR 3 ACTIONS	12
CARTE - PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DU LOGEMENT	14-15

/ ÉDITO

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 a été adopté en Conseil de Territoire le 22 juin 2022. En effet, face aux difficultés d'accès à un logement abordable et de qualité rencontrées par les ménages du Territoire et prenant acte du fait que la Métropole de Grand Paris -désormais compétente en la matière - n'ait pas encore pu aboutir à un document consensuel, nous avons voulu sans attendre nous doter d'une feuille de route opérationnelle, qui guidera désormais notre action et celle de l'ensemble des partenaires concernés pour les 6 prochaines années en matière d'Habitat et de Logement.

Basé sur une analyse fine du territoire et des besoins des habitants, ce PLH est le reflet de nos ambitions : favoriser l'accès au logement au sein d'un territoire plus équilibré, proposer des conditions d'habitat de qualité pour toutes et tous et répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur diversité en les accompagnant dans l'évolution de leurs parcours résidentiels.

Ces objectifs nous obligent à relever un certain nombre de défis.

Tout d'abord, nous devons continuer de construire. Dans une région qui accuse un déficit de construction alors que les évolutions démographiques génèrent toujours plus de besoins et là où certains seraient tentés par la facilité de l'immobilisme, Plaine Commune souhaite réaffirmer un rythme de construction soutenable et réaliste de 3 500 logements par an. Nous devons surtout produire davantage de logements de qualité à des prix accessibles, a fortiori dans un territoire populaire en pleine mutation et dont l'attractivité se développe.

Pour ce faire, outre la création de logements locatifs sociaux (notamment pour reconstituer ceux démolis dans le cadre des projets de renouvellement urbain), **nous souhaitons développer et massifier l'accès sociale à la propriété**, notamment via le Bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif innovant de dissociation du foncier et du bâti permettra aux ménages exclus du marché immobilier en raison des tensions inflationnistes et de la spéculation immobilière de pouvoir accéder à la propriété de manière sécurisée, grâce à des prix de 20% à 40% moins onéreux. Au total, ce sera 45% de la production neuve qui sera « sociale » (BRS ou locative). Et c'est dans cet objectif que nous avons créé notre propre Organisme Foncier Solidaire qui produira une grande part de cette production de logement en BRS.

La Convention Qualité Constructions Neuves, dont les exigences en matière de confort et d'ambition environnementale ont été revues à la hausse sera par ailleurs garante de la **qualité de ces nouvelles constructions**. Ainsi, une meilleure prise en compte de la biodiversité ou du confort d'été, des modes constructifs plus sobres ou encore des surfaces plus généreuses seront gages d'une bonne habitabilité au monde à venir.

Enfin et surtout, nous devons **agir sur le parc existant**. Dans le parc social où les bailleurs sociaux sont souvent engagés depuis longtemps dans la réhabilitation de leurs logements en particulier dans les projets de renouvellement urbain. Mais aussi dans le parc privé, en renforçant les dispositifs de prévention et d'accompagnement des copropriétés dégradées, en massifiant la rénovation énergétique et en visant l'éradication de l'habitat indigne. Sur ce point, nous avons renforcé nos moyens, instauré le permis de louer et l'encadrement des loyers et nous menons des opérations de résorption d'ampleur. Mais nous devons encore faire évoluer les dispositifs pour accélérer et simplifier les procédures qui nous permettront demain d'agir enfin avec efficacité car nous sommes trop souvent confrontés aux drames humains liés au logement indigne et à des ménages vivant dans des logements indécents, des passoires énergétiques ou des appartements humides, dangereux et vétustes.

Le PLH 2022-2027 propose ainsi un plan d'actions concrètes au service d'un logement digne et abordable répondant aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux, particulièrement prégnants dans notre territoire en pleine mutation.

Katy BONTINCK

Vice-présidente
de Plaine Commune

En charge de la Rénovation urbaine,
de la lutte contre le logement
indigne et de la santé

Adrien DELACROIX

Président
de Plaine Commune Habitat

Conseiller communautaire en
charge de l'habitat et du foncier

Mathieu HANOTIN

Président
de Plaine Commune

Maire de Saint-Denis

INTRODUCTION



Écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue la feuille de route partagée entre tous les acteurs du territoire en matière d'Habitat et de Logement. Sur la base d'un diagnostic territorial et du bilan du précédent PLH (2016/2021), **il définit les actions à mener et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et priorités fixés par les élus territoriaux pour les 6 prochaines années.**

Élaboré en concertation avec les élus locaux et les partenaires (bailleurs, promoteurs, partenaires institutionnels...), il définit notamment la stratégie en matière :

- de création de logements (sociaux, privés, spécifiques, locatifs ou en accession)
- d'amélioration des logements existants, notamment dans le parc ancien privé le plus dégradé et les grands quartiers d'habitat social
- d'accès au logement locatif (social ou privé) ou à la propriété

Le PLH comprend 3 volets : le diagnostic, le document d'orientations stratégiques et le programme d'actions. Il s'articule avec d'autres documents cadres du Territoire (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Plan Climat Air Energie, Charte Économie circulaire...) et notamment avec la stratégie foncière qui permet d'accompagner la production d'une offre diversifiée, de qualité et de projets innovants via la maîtrise foncière publique.

La Loi Notre (2015) a rendu la Métropole du Grand Paris compétente en matière d'Habitat et d'élaboration d'une stratégie à l'échelle métropolitaine. Néanmoins, le Plan Métropolitain de l'Habitat et du Logement (PMHH) n'ayant pas encore été adopté et le précédent PLH de Plaine Commune arrivant à échéance fin 2021, Plaine Commune a souhaité se doter d'un nouveau PLH pour la période 2022-2027.

1/ DIAGNOSTIC



/ UN TERRITOIRE POPULAIRE EN PLEINE ÉVOLUTION

DÉMOGRAPHIE

Avec près de 460 000 habitants en 2022, la très forte croissance démographique de Plaine Commune se poursuit. Sa population est principalement composée de familles nombreuses avec un nombre important de familles monoparentales. Avec 45% de moins de 30 ans, c'est un territoire particulièrement jeune mais qui devra faire face au vieillissement de sa population dans les années à venir.

SOCIO-ÉCONOMIE

Grand pôle universitaire et d'emploi, le territoire reste cependant fragile avec des taux de pauvreté et de chômage particulièrement élevés. Le faible taux de diplôme ne permet pas toujours aux habitants de bénéficier des emplois qui y sont créés et l'accès au logement pour les salariés précaires peut s'avérer complexe.

PARC DE LOGEMENTS

Territoire attractif à proximité de Paris et de plus en plus accessible en transports en commun, Plaine Commune concentre un grand nombre de projets urbains (NPNRU, Village des Athlètes, Grand Paris Express...). Avec près de 195 500 logements au 1^{er} janvier 2020, c'est le territoire de la Métropole qui a connu la plus forte augmentation de son parc de logements sur 10 ans.

MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché évolue à la hausse mais reste parmi les plus abordables de la Métropole notamment dans l'ancien. Le marché du neuf reste tourné vers les habitants du territoire (qui constituent plus de 40% des acquéreurs de logements neufs), les primo-accédants et les propriétaires occupants. Néanmoins, l'accès à la propriété reste difficile pour de nombreux ménages du territoire et le taux de propriétaires est particulièrement faible (1/4 des ménages).

PARC PRIVÉ

Majoritairement occupé par des locataires (souvent précaires), c'est un parc plutôt ancien et énergivore. Même si la qualité du logement privé s'est améliorée grâce aux interventions publiques, une part importante du parc reste potentiellement indigne (14,5%) et/ou en situation de suroccupation (27%). On recense un

nombre important de copropriétés dégradées ou faisant face à des problèmes de gestion parfois peu de temps après leur livraison en raison de la faible solvabilité des ménages pour assumer les dépenses de charges et du fonctionnement compliqué des copropriétés.

PARC SOCIAL

Plaine Commune compte un taux de logements sociaux particulièrement important, le plus élevé des EPT de la Métropole (49%). Malgré cela, la tension reste forte en raison du nombre important de demandes et ces logements accueillent des ménages ayant des ressources de plus en plus faibles. Inégalement répartis sur le territoire, les logements du parc social ont vu leur qualité s'améliorer en raison des réhabilitations menées notamment dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine (PNRU).

HABITAT SPÉCIFIQUE

Le territoire concentre 2 fois plus d'hébergements et logements adaptés (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs et de Travailleurs Migrants...) que la moyenne métropolitaine et a vu son offre de résidences étudiantes multipliée par 3 ans en 15 ans. Cependant, les besoins spécifiques de certains publics ayant des difficultés particulières d'accès au logement restent importants (jeunes actifs et non-étudiants, personnes âgées et handicapées...) et certaines offres sont à adapter (Foyer de Travailleurs Migrants vétustes, besoins de sédentarisation des gens du voyage...).



Résidence étudiante du campus de Villetaneuse (Campus Paris 13)

2/ ORIENTATIONS

/ UNE STRATÉGIE VISANT À ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE SES HABITANTS

Le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 se donne pour objectif **d'accompagner le développement de l'attractivité de Plaine Commune tout en répondant aux besoins locaux en matière de logements**. Il vise à améliorer la qualité du logement et les conditions d'habitat (dans l'ancien comme dans le neuf), favoriser l'accès au logement pour tous et accompagner les parcours résidentiels de toutes les catégories de population. Le PLH permet à la puissance publique d'agir pour réguler les prix et la production de logements afin que les projets soient développés au service des habitants et du territoire, en lien avec les priorités de la collectivité.

Afin de répondre à la croissance démographique et aux besoins en logement tout en proposant un rythme de développement soutenable pour le territoire, **le PLH fixe l'objectif de produire 3 500 logements par an**. Cet objectif réaliste correspond à la production réalisée lors des 10 dernières années et s'appuie sur les opportunités foncières identifiées. Parmi eux, 50% seront en accession libre et 25% de la production sera consacrée aux logements sociaux afin de continuer à répondre aux besoins locaux. L'accent sera mis sur l'accession sociale (20%) pour favoriser l'accès à la propriété des ménages du territoire.

LE PLH 2022-2027 AFFIRME 6 GRANDES ORIENTATIONS

1) Construire une ville attractive et équilibrée

Les taux de logements sociaux mais aussi d'hébergements et logements adaptés de Plaine Commune sont, de loin, les plus importants de la Métropole. Diversifiée dans les types de logements proposés et mieux répartie sur le territoire, la production neuve des prochaines années permettra de réduire ces déséquilibres, à la fois entre les quartiers (notamment grâce aux projets de renouvellement urbain) mais aussi à l'échelle de la Métropole. Le territoire s'attachera aussi à mieux encadrer la production de certains produits particulièrement rentables pour les investisseurs qui se développent rapidement et ne répondent pas toujours aux besoins (locatif intermédiaire, logements étudiants, meublés touristiques...) afin que les projets soient davantage développés au service des besoins locaux.

3 500 logements par an dont 20% en accession sociale à la propriété et 25% en locatif social.



Place Serge Reggiani,
quartier des poètes,
Pierrefitte-sur-Seine

2) Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire

Dans le parc privé, la maîtrise de la hausse des prix et des loyers sera renforcée pour permettre aux catégories modestes et populaires qui habitent et/ou travaillent sur le territoire de s'y maintenir. À cet effet, l'accès social notamment en Bail Réel Solidaire (BRS) sera massivement développée. Concernant le parc social, il s'agit, en partenariat avec les bailleurs, de mieux accompagner les parcours résidentiels des locataires, avec une attention particulière pour les ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain. L'information des demandeurs, l'objectivation et la transparence des procédures d'attribution seront améliorées.

3) Construire une ville durable et résiliente

Face aux enjeux environnementaux, **Plaine Commune souhaite favoriser la construction d'un habitat sobre, durable et adapté au climat de demain** afin de réduire les impacts écologiques des constructions et de limiter les consommations énergétiques. Le développement des matériaux bois, biosourcés et issus du réemploi sera renforcé à travers le soutien à des opérations innovantes (constructions bas-carbone, transformation de bureaux en logements...). Les logements neufs devront également répondre aux nouvelles aspirations et usages qui ont pu émerger notamment lors de la crise sanitaire. En parallèle, la réhabilitation du parc existant (privé comme social) s'amplifiera afin d'améliorer ses performances énergétiques, avec l'objectif prioritaire d'éradiquer les passoires thermiques et lutter contre la précarité énergétique.



4) Construire une ville inclusive

Le territoire poursuivra ses efforts pour améliorer la situation des habitants les plus fragilisés ayant des besoins en logements spécifiques, en particulier grâce au traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. Il s'agira de développer une offre adaptée et des formes d'habitat innovantes pour répondre aux besoins de ces catégories de population : adaptation des logements au grand âge et au handicap, sédentarisation des gens du voyage, offre destinée aux jeunes, prise en compte des besoins spécifiques des femmes, habitat inclusif...



Place Paul Verlaine, La Courneuve



Copropriété Sadi Carnot, Aubervilliers

5) Requalifier l'habitat privé, prévenir et redresser les copropriétés dégradées

Le territoire amplifiera ses efforts en matière d'observation et de repérage des difficultés des copropriétés grâce au renforcement de son Observatoire des copropriétés. Il poursuivra son intervention visant à redresser les copropriétés en difficulté à l'aide des dispositifs incitatifs et coercitifs existants comme de nouvelles stratégies plus adaptées. En matière de prévention, l'accompagnement des mises en copropriétés et des nouveaux copropriétaires (souvent primo-accédants et peu familiers du fonctionnement des copropriétés) sera également renforcé.

6) Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

Il s'agira de **renforcer les dispositifs menés par la collectivité visant à éradiquer l'habitat indigne et prévenir la dégradation du parc** (PNRQAD, NPNRU Insalubrité, recyclage de copropriétés dégradées...) mais aussi de trouver des réponses efficaces à certains phénomènes récents comme la division pavillonnaire ou les logements dortoirs. Après une première expérimentation, le permis de louer sera très largement étendu aux villes du territoire et la coordination entre l'ensemble des acteurs (Villes, Plaine Commune, État, CAF) sera consolidée pour agir plus efficacement.

/ FOCUS SUR 3 ACTIONS

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Elle sera massivement développée et en grande partie en Bail Réel Solidaire (BRS) via l'Office Foncier Solidaire (OFS) récemment créé par Plaine Commune afin de favoriser les propriétaires occupants et développer une offre accessible dont le caractère social est garanti dans le temps. En effet, le BRS permet aux ménages d'acquérir le bâti et de disposer d'un bail avec l'OFS qui est lui propriétaire du foncier entraînant une baisse des prix pouvant aller jusqu'à 30%. Le prix de revente est plafonné afin de garantir le maintien de coûts de logements abordables sur le long terme.

L'ENCADREMENT DES LOYERS

Plaine Commune fait partie des premières collectivités d'Ile-De-France (avec Paris et Est-Ensemble) ayant mis en œuvre ce dispositif dans le cadre de son expérimentation nationale. Depuis juin 2021, il s'applique sur l'ensemble du territoire et vise à maîtriser l'évolution des loyers en permettant aux locataires de contester un loyer trop élevé qui ne respecterait pas les plafonds définis par arrêté préfectoral. La communication autour du dispositif sera renforcée en direction des locataires comme des propriétaires et agences immobilières.

RÉVISION DE LA CONVENTION QUALITÉ CONSTRUCTIONS NEUVES

Cet outil opérationnel qui vise à garantir la qualité des nouvelles constructions et la maîtrise des coûts sera révisé avec des exigences renforcées en matière de surfaces, de confort, de gestion et d'adaptation des logements aux enjeux climatiques, environnementaux et issus de la crise sanitaire (végétalisation, espaces extérieurs...).



Logements en bois rue Auvry
(quartier Villette 4 chemins),
Aubervilliers

Le PLH permet aussi de porter une position commune à toutes les villes du territoire auprès des partenaires et notamment au sein de la Métropole ou en direction de l'État afin de proposer des évolutions législatives ou débloquer certains obstacles financiers, juridique et administratifs pour être plus efficace (en matière de lutte contre l'habitat indigne par exemple).

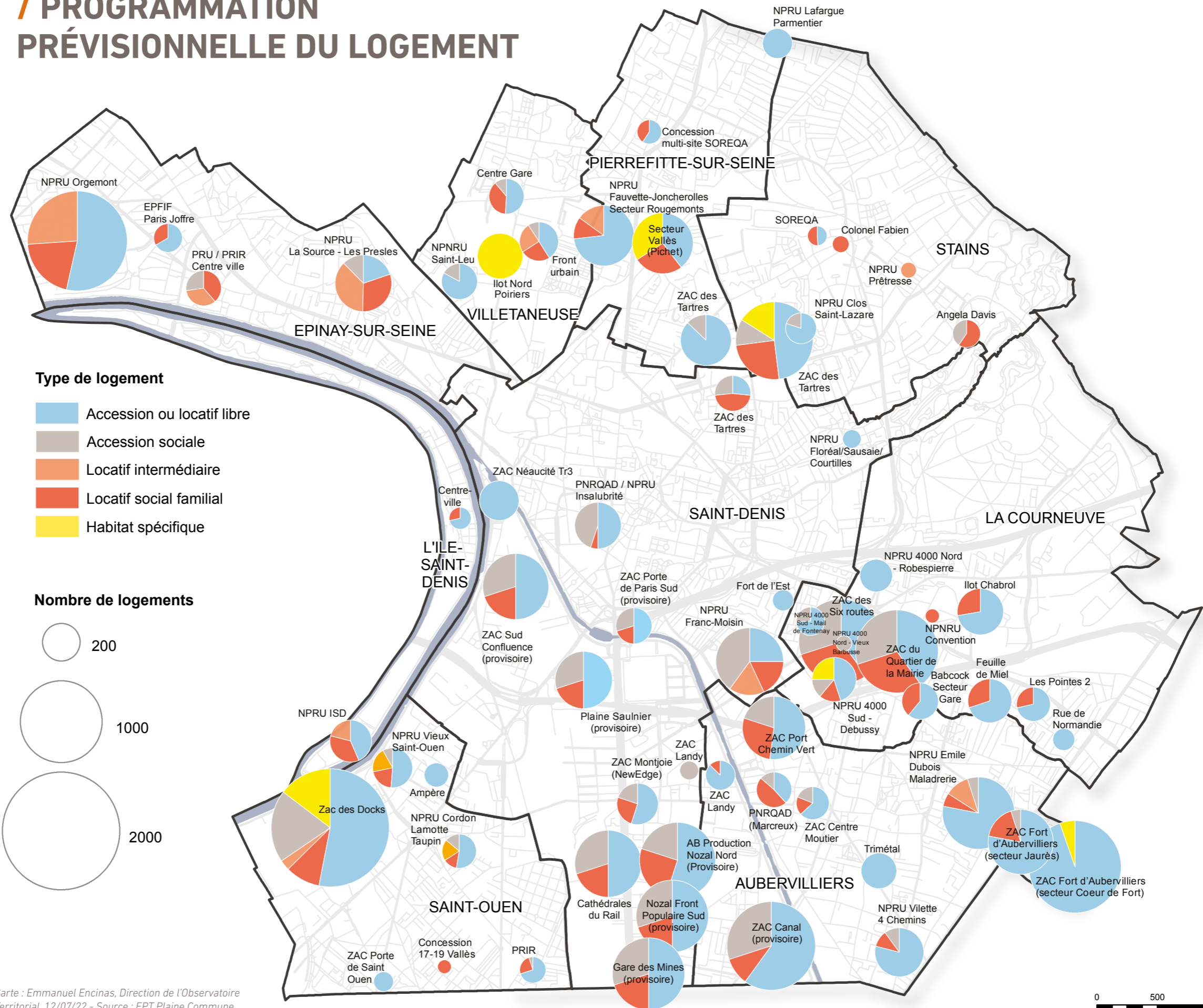


Résidence Cadence,
Saint-Denis



Futur Village des athlètes

/ PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DU LOGEMENT



Carte : Emmanuel Encinas, Direction de l'Observatoire Territorial, 12/07/22 - Source : EPT Plaine Commune

0 500 1 000 Mètres



GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE
21 avenue Jules-Rimet
93218 Saint-Denis Cedex

www.plainecommune.fr

Conception : stratéact' • **Crédits photos et perspectives :** Pierre-Yves Brunaud / Plaine Commune Développement, Jeanne Frank / Plaine Commune, Sergio Grazia / Philippon-Kält, Simon Lambert / Plaine Commune, Guido Prestigiovanni / Plaine Commune, Raphaël Fournier / Plaine Commune, Christophe Fillieule / Plaine Commune, Pierre Le Tulzo / Plaine Commune, Caterina Suzzi, Christophe Fillieule / Plaine Commune, Jeanne Frank / Divergence/ Plaine Commune, Willy Vainqueur / Ville d'Aubervilliers, Solideo / Illumens / Dominique Perrault / Ingérop / Une Fabrique de la Ville / VITEC / Agence TER / UrbanEco / Jean-Paul Lamoureux