



Programme Local de l'Habitat 2022-2027

Orientations stratégiques

La Conférence de l'exécutif territorial du 9 juin 2021 a validé :

Un rythme de production de 3 500 logements annuels qui comprend :

- 50% d'accession libre à la propriété
- 20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en BRS
- 5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maîtrise
- 25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques)

Ces équilibres programmatiques indicatifs et globaux sont en cours de consolidation et pourront être décliné différemment selon les contextes locaux (ZAC/NPRU/Diffus, Nord/Sud...)

Les grandes orientations stratégiques suivantes :

- Construire une ville plus équilibrée
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire
- Construire une ville durable et résiliente
- Construire une ville inclusive
- Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées
- Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

Sur cette base et suite au travail partenarial d'élaboration du plan d'actions, les orientations stratégiques du PLH 2022-2027 sont désormais consolidées et étayées d'actions définies visant à répondre aux enjeux identifiés pour chacune d'entre elles.

1) Construire une ville attractive et équilibrée

Le territoire de Plaine Commune détient plusieurs records à l'échelle de la Métropole. C'est à la fois le territoire le plus jeune (45 % de la population a moins de 30 ans), le mieux doté en logements sociaux (49% du parc), celui qui bénéficiera du plus grand nombre de transformations dans le cadre NPNRU, des plus grandes réserves foncière et de la meilleure accessibilité en transport en commun (hors Paris), des prix les plus attractifs... C'est aussi celui qui accueille les revenus les plus précaires que ce soit dans le parc locatif privé ou social (38% des ménages en dessous du seuil de pauvreté), celui qui détient le plus important taux de logements indignes, le plus grand nombre de copropriétés dégradés, de Foyers Travailleurs Migrants ou de capacité d'hébergement.

Ainsi, il s'agira de favoriser l'émergence d'une ville plus équilibrée en réduisant les déséquilibres entre quartiers (production neuve, NPNRU) mais aussi en portant un rééquilibrage à l'échelle métropolitaine (hébergement, FTM). Bénéficiant par ailleurs d'une attractivité importante, le territoire s'attachera aussi à mieux encadrer le partenariat avec les acteurs afin que les projets soient davantage développés au service de la politique locale de l'habitat, notamment en ce qui concerne les certains produits à forte rentabilité (LLI, logements étudiants, meublés touristiques, etc.).

Parmi les actions proposées dans le cadre de cette première orientation stratégique, le plan de production de logement vise à produire 3 500 logements diversifiés par an dont les équilibres s'appuient sur ceux validés en 2021 lors de la conférence de l'exécutif territoriale (cf. supra) et précise notamment les objectifs suivants : 15% d'accession sociale en BRS et le développement de logements sociaux majoritairement familiaux.

Par ailleurs, afin de parvenir à ces objectifs, les équilibres suivants seront recherchés dans les opérations d'aménagement, en particulier dans les zones les plus tendues :

- 30% en accession sociale dont une grande partie en BRS
- 30% de logements sociaux (majoritairement familiaux)
- 40% en accession libre.

Les autres actions proposées concernent la mise en œuvre du NPNRU, l'encadrement de la production de logements intermédiaires, l'encadrement des loyers, l'encadrement des meublés touristiques, la coordination et la consolidation du partenariat avec les principaux bailleurs du territoire et le rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de logements accompagnés à l'échelle régionale.

2) Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire

Si l'accueil de nouvelles populations peut être facteur de diversité et de mixité, il s'agit ici de proposer des parcours résidentiels ascendants aux catégories populaires qui habitent et/ou travaillent sur le territoire, notamment en luttant contre les effets inflationnistes sur les prix ou les loyers qui peuvent

avoir pour effet d'évincer les catégories modestes. L'accent sera mis sur le développement de l'accession à la propriété (seulement 25% des ménages sont propriétaires de leur logement) et en particulier sur l'accession sociale. Il s'agira également de proposer une offre permet aux ménages de se maintenir sur le territoire et dont le caractère social est garanti dans le temps. En outre, le parc social qui fait face à une tension croissante, un phénomène de paupérisation et des enjeux de relogement massif dans le cadre des NPNRU, se doit aussi de mieux répondre aux besoins locaux afin d'accompagner l'ensemble des parcours résidentiels, d'offrir des parcours de qualité et d'améliorer l'information des demandeurs et la transparence des procédures.

Afin d'atteindre ces objectifs et au-delà de l'accent mis sur le développement de l'accession à la propriété à destination des habitants et travailleurs du territoire notamment à travers la création d'un OFS permettant de développer massivement et pérenniser ce produit, les actions proposées concernant cette seconde orientation stratégique consistent en la mise en œuvre de la CIA (convention intercommunale d'attribution), l'adoption du PPGDID (et notamment son volet cotation de la demande), la mise en œuvre du relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain et la volonté de favoriser le logement des salariés et le rapprochement domicile-travail.

3) Construire une ville durable et résiliente

Face aux enjeux climatiques et environnementaux et tenant compte de l'impact du secteur de l'habitat et du logement en la matière, il s'agit ici de favoriser la construction d'un habitat durable et résilient aux crises environnementales à venir qui permet également de lutter contre la précarité énergétique (constructions sobres et bas-carbone, réemploi, matériaux bois et biosourcés, transformation et réhabilitation de l'existant, amélioration des performances énergétiques des logements dans le parc privé comme social...) en s'appuyant sur les évolutions législatives récentes, les démarches existantes et les engagements du territoire (charte économie circulaire, PACTE bois bio-sourcé...). En ce qui concerne les nouvelles constructions, il s'agira aussi d'apporter une réponse aux nouvelles aspirations et usages qui ont pu émerger notamment lors de la crise sanitaire, mais aussi de concevoir des bâtiments favorisant des copropriétés simples à gérer pour prévenir d'éventuelles difficultés.

6 actions sont proposées pour contribuer à l'atteinte de cette 3^{ème} orientation stratégique : la révision de la Convention Qualité Construction Neuves, la prise en compte de l'urgence climatique et environnementale dans la production de logements, l'actualisation de la stratégie foncière, la poursuite de la réhabilitation du parc social, l'accélération de la transition énergétique du parc privé et la lutte contre la précarité énergétique et enfin le soutien aux expérimentations et innovations (transformation de bureaux en logements, habitat participatif, opérations exemplaires PASSIF/BEPOS, autoconsommation...).

4) Construire une ville inclusive

Bien que Plaine Commune accueille déjà un nombre considérable de structures d'hébergement et de logements adaptés, le territoire poursuivra ses efforts pour améliorer les situations de ménages précaires ayant des besoins de logements spécifiques, en particulier les Foyers de Travailleurs Migrants qui ne répondent plus aux standards d'aujourd'hui ni aux problématiques de vieillissement rencontrées par le public accueilli. Plaine Commune est un territoire particulièrement jeune mais néanmoins confronté à l'enjeu du vieillissement de sa population dans les années à venir : il s'agira également développer une offre adaptée et de formes d'habitat innovantes pour répondre aux besoins de ces catégories de population (étudiants, jeunes actifs, seniors, adaptation des logements existants au grand âge...). Enfin, une réflexion sera engagée sur la prise en compte des besoins spécifiques des femmes (précarité accrue, nécessité de décohabitation rapide dans les situations de violences conjugales, augmentation des familles monoparentales...).

Pour atteindre ces ambitions, 5 actions sont proposées : développer une offre à destination des jeunes et mieux encadrer la production de logements étudiants ; finaliser le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants dans un objectif de meilleure répartition ; accompagner le vieillissement des ménages et le logement des personnes handicapées ; mieux répondre aux besoins de sédentarisation des Gens du voyage et prendre en compte les besoins spécifiques des femmes dans les politiques de l'habitat.

5) Agir sur la requalification de l'habitat privé, Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées

Plaine Commune est un territoire de primo-accédants. Néanmoins, la solvabilité des ménages propriétaires est nettement moins importante que celle du reste de l'IDF et l'endettement pour devenir copropriétaire laisse peu de souplesse à certains ménages peu familiers du fonctionnement complexe des copropriétés pour assumer les dépenses de charges. La question de la gestion des copropriétés se retrouve au cœur des problématiques à long terme, que ce soit pour des immeubles dégradés, en cours d'amélioration ou de valorisation, ou même pour des opérations récemment livrées. Ainsi, sur un total d'environ 4 200 copropriétés abritant des lots d'habitation, l'observatoire de Plaine Commune recense environ 1 300 copropriétés comme fragiles et 1 400 autres comme potentiellement fragiles. Il conviendra donc de poursuivre les efforts en matière d'observation et de repérage afin de mieux calibrer les dispositifs pré-opérationnels mais aussi de poursuivre les dispositifs d'intervention visant à redresser les copropriétés en difficulté et de renforcer l'accompagnement des mises en copropriétés (notamment lors des livraisons).

Afin de répondre à ces enjeux, il est proposé de renforcer et d'améliorer l'observatoire des copropriétés, de mieux accompagner les mises en copropriétés et les nouveaux copropriétaires, de former, informer et accompagner les copropriétés et de lancer une réflexion sur la création d'un syndicat d'intérêt général. Il s'agira enfin de poursuivre la mise en œuvre des dispositifs incitatifs (POPAC, OPAH, Plan de Sauvegarde...) et de lancer une réflexion sur une stratégie d'intervention globale par adresse.

6) Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

Bien qu'il ait considérablement diminué ces dernières années, le parc potentiellement indigne représente toujours près de 14.5% du parc privé sur le territoire et même près d'un quart du parc locatif privé. En outre, environ 27% des logements sont en situation de suroccupation, participant ainsi à la dégradation accélérée du parc. L'éradication de ce parc se heurte à des obstacles juridiques et administratifs, des charges budgétaires importantes qui pèsent sur les collectivités et à certains phénomènes récents qui sont difficiles à appréhender comme la division pavillonnaire ou les logements dortoirs.

6 actions sont proposées dans le cadre de cette dernière orientation stratégique. Elles concernent notamment la poursuite et le renforcement des dispositifs articulant aménagement, action coercitive et appropriation publique, le renforcement du permis de louer ou encore le développement d'une stratégie de lutte contre la division pavillonnaire. Il s'agira enfin de renforcer le réseau des services hygiène des villes et de consolider la coordination au niveau intercommunale et le partenariat avec l'Etat et de porter auprès de ce dernier les évolutions législatives et budgétaires nécessaires pour être plus efficace.