



VILLE DU BLANC-MESNIL

**Programme
Local
de l'Habitat**

2012-2017

Document d'orientations

Janvier 2012

Sommaire

- **Construction de nouveaux logements** (p. 2)

- développer l'offre de logements
- diversifier l'offre

- **Evolution du logement social** (p. 5)

- renouveler le parc social
- renforcer le rôle du logement social

- **Interventions sur l'habitat indigne et en faveur du logement décent** (p. 8)

- éradiquer l'habitat indigne en secteur prioritaire, notamment pavillonnaire
- traiter l'insalubrité en secteur privé diffus

- **Actions en direction du parc d'habitations privé** (p. 10)

- effectuer une veille sur les mutations immobilières
- mener des actions en direction des copropriétés
- agir pour réduire la vacance

- **Réponse aux besoins spécifiques** (p. 11)

- maintenir dans le logement les personnes en situation précaire
- favoriser l'hébergement et le logement temporaire/d'insertion
- prendre en compte les catégories particulières : jeunes, personnes âgées, gens du voyage...

- **Actions en direction des habitants** (p.14)

- informer et conseiller le public sur les questions liées à l'habitat
- soutenir les amicales de locataires et les conseils syndicaux

- **Outils d'analyse de l'habitat** (p.16)

- observatoire de l'habitat : mutations immobilières, parc social, copropriétés
- observatoire des permis
- observatoire du foncier

• Construction de nouveaux logements

La construction de logements sur la commune a été modérée depuis le milieu des années 1970, suite à la fin de la période des grands ensembles au cours de laquelle ont été réalisées les principales cités d'habitat social. Depuis la fin des années 1990, la production de logements est relancée avec la Z.A.C. Cœur de Ville. Durant les années à venir, ce rythme de construction devra être maintenu afin de **répondre à l'ampleur des besoins et fluidifier les parcours résidentiels en lien avec l'évolution démographique**. Les nombreux projets prévus ou à l'étude sur l'ensemble de la commune devraient ainsi faire passer la population à 55 000 ou 56 000 habitants, par la **production d'une offre de plus de 2000 logements d'ici 2016 soit une moyenne de 340 par an**.

La **qualité environnementale** de l'habitat fait l'objet d'attention particulière de la part de la Ville qui a imposé dans la plupart des prochains programmes - qu'ils soient en accession ou en locatif social - le respect de normes **Très Haute Performante Énergétique** ou **Bâtiment Basse Consommation**. Ces normes seront renforcées à partir de 2012, avec l'obligation pour les permis déposés de réaliser en B.B.C. tous les nouveaux logements, collectifs et individuels, ainsi que les agrandissements. Les nouvelles constructions devraient également intégrer des exigences en matière de gestion de l'eau.

Le développement de l'habitat doit s'accompagner de sa **diversification**. En effet si l'habitat social constitue une part importante de l'ordre de 40% du parc, la production de logements privés a été laissée à l'initiative de particuliers ou de promoteurs. Une vision urbaine globale, de même que de la typologie des logements doit donc être redonnée. La part du parc locatif privé est relativement faible, de 13% selon l'INSEE en 2006. Les résidences principales sont formées à 56% d'appartements, dont 38% de logements locatifs sociaux (ceux-ci étant en quasi-totalité collectifs) ; la part de logements collectifs n'est donc que de 18% dans le parc d'habitat privé, dont la majorité est constituée de pavillons.

La **mobilité résidentielle** analysée par le biais des mutations immobilières confirme le manque d'offres dans le parc privé, qui se traduit par le départ de ménages vers les communes limitrophes. Ce déséquilibre affecte directement le parcours résidentiel des habitants dont une partie est contrainte de quitter la ville par défaut d'une offre correspondant à ses besoins. On constate notamment que plus du tiers des vendeurs de logements de la commune sont partis s'installer à Drancy pour acheter un appartement neuf en 2008.

Répondre
aux besoins
et fluidifier
les parcours
résidentiels,
par la
production
d'une offre
d'habitat de
qualité,
importante
et diversifiée

L'**accroissement de l'offre d'habitat privé** est donc un axe essentiel des programmes de construction. Une attention doit cependant être portée au **choix des typologies** de logements et notamment de leur adéquation avec les besoins des habitants. Les futurs programmes devront privilégier des typologies variées, limitant fortement la part de petits logements et en particulier des studios (qui devront aussi comporter une surface minimale) et comprenant une part minimale de grands logements, avec une majorité de logements de taille moyenne. Ces contraintes apparaissent nécessaires pour limiter la part d'investisseurs parmi les acquéreurs, et éviter d'attirer des locataires des communes alentour qui viennent pour beaucoup par la suite s'ajouter aux demandeurs de logements de la ville, le logement loué ne correspondant pas à leurs besoins. Les typologies proposées doivent au contraire permettre de stabiliser la population occupante.

Le **développement d'offres alternatives** est également une composante importante des projets de construction ; l'accession sociale en particulier est un moyen de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages aux ressources plutôt modestes, par des conditions d'accès sécurisées. L'augmentation du nombre de logements du parc privé est cependant insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants comme l'atteste le nombre de demandes de logement social enregistrées par la Ville. La volonté de **maintenir une part élevée de logement social** à près de 40% du parc de logements de la ville impose aussi, compte tenu des programmes de construction prévus et envisagés dans le parc privé, la **poursuite d'une production modérée d'habitat social, aux alentours de 30% des nouvelles constructions** ; cette production devra s'effectuer en priorité sur les secteurs moins pourvus en logement social notamment le Centre, dans la perspective d'une meilleure répartition du parc social entre les quartiers.

Cet accroissement devrait être l'occasion d'une **diversification de l'offre au sein du parc d'habitat social**, afin de répondre à la multiplicité des besoins tout en favorisant la mobilité résidentielle ainsi que la mixité sociale dans le parc social. L'offre en logement social et très social devrait ainsi être complétée par la réalisation de logements dont l'accès, conditionné à des plafonds de ressources plus élevés, leur permettra de remplir le rôle de logements intermédiaires. Les logements sociaux prévus dans le cadre des nouvelles constructions et des reconstructions liées au P.R.U. devraient comporter de l'habitat social classique type **Prêt Locatif à Usage Social**, très social type **Prêt Locatif Aidé d'Intégration** et social intermédiaire type **Prêt Locatif Social**. Les différents niveaux de loyers et de plafonds de ressources afférents à ces catégories de logements doivent prendre en compte la multiplicité des besoins, conférant au parc social un rôle d'accueil pour une large part de la population.

**Accroître
l'offre privée
et développer
des offres
alternatives
avec des
typologies
de logements
permettant
de stabiliser
la population**

**Maintenir une
part élevée
de logements
sociaux, dans
le cadre d'une
répartition
plus équilibrée
entre les
quartiers**

Répartis sur l'ensemble de la commune, ces programmes s'inscrivent dans des **projets différenciés selon les secteurs**. Sur le Centre, les constructions de logements s'accompagnent de la création d'espaces publics et d'équipements, dans le cadre de la Z.A.C. Cœur de Ville destinée à requalifier et à conforter les fonctions de centralité du quartier. Au Nord, la Z.A.C. Eiffel vise, au moyen d'un programme mixte d'activités et d'habitat, à la reconversion de la zone d'activités industrielles de la Molette. Le Nord est également marqué par l'émergence de résidences de tourisme d'affaires. Au Sud, les constructions doivent diversifier un habitat partagé entre parc social et tissu pavillonnaire, avec un collectif privé peu présent malgré une évolution récente, en vue d'un meilleur équilibre entre locatif social et accession.

Par ailleurs, des études devraient aboutir à la réalisation d'**interventions à moyen terme**, en particulier une densification du centre-ville, des entrées de ville et d'axes structurants (P. Vaillant-Couturier, République, Barbusse, C. Floquet...) destinée à leur conférer un caractère plus urbain. Sur le Centre, la densification s'inscrirait dans le cadre de la requalification du périmètre formé par les rues P. et M. Curie, Barbusse et Espérance sur lequel une étude urbaine a mis au jour le besoin d'un programme d'actions global en 2010. Les projets, à l'étude, de Pôle Gare (du Blanc-Mesnil) et de revalorisation du quartier alentour, devraient être l'occasion de densifier l'entrée de ville située à proximité. Au Nord, l'entrée de ville proche de la Z.A.C. Eiffel et le secteur de l'avenue du 8 mai 1945 devraient faire l'objet de densification. Le lien devra être fait avec le **Grand Paris** qui aura un impact probable en terme de densification, restructuration, habitat, activités, commerces... ; en particulier le nombre de gares (fixé mi juillet 2011) qui seront réalisées constitue un élément déterminant, l'impact attendu dépendant aussi des orientations qui seront arrêtées dans le cadre du Contrat de Développement Territorial associant la Ville et l'Etat. L'observatoire du foncier qui doit être mis en place facilitera le repérage des possibilités d'aménagement et de réalisation de logements sur tous ces secteurs, identifiés comme stratégiques par le P.L.U.

Une réflexion est à approfondir dans le cadre d'une modification du P.L.U. concernant les règles d'urbanisme en zone d'habitat pavillonnaire. En vue de favoriser une densification douce et maîtrisée et d'améliorer l'insertion urbaine du bâti, la Ville a engagé un travail avec le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 93** pour définir des règles de densité, d'implantation et d'aspect esthétique des constructions. Afin de sensibiliser constructeurs et particuliers à la qualité architecturale et paysagère, le C.A.U.E. et la Ville élaboreront un cahier de recommandations. La qualité urbaine reposera aussi sur une incitation à la réalisation de stationnements souterrains et de commerces en pied d'immeuble.

Densification
douce et
maîtrisée
de certains
axes et des
entrées de
ville, en lien
avec le projet
de Grand Paris

Incitation à la
qualité
architecturale
et paysagère
des
constructions

• Evolution du logement social

Interventions sur le parc social

Le parc d'habitat social existant fait l'objet d'améliorations par le biais de réhabilitations et de reconstructions. L'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que des actions sur les commerces et les équipements publics complètent l'intervention sur l'habitat, en vue d'une **revalorisation globale des quartiers** concernés. Le secteur Nord correspondant à la **Zone Urbaine Sensible** et une partie des cités d'habitat social du secteur Sud sont inscrits dans des périmètres de rénovation urbaine, suite à la signature en mars 2007 d'une convention avec l'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**. Par ailleurs, d'autres cités bien qu'en dehors du **Programme de Rénovation Urbaine** doivent également faire l'objet d'opérations et de travaux d'amélioration.

Sur le quartier Nord, le P.R.U. porte sur le secteur du Chemin Notre-Dame, la cité Germain Dorel, le grand ensemble des Tilleuls et la cité Floréal-Aviation. Il s'articule autour de 3 axes principaux, le désenclavement, l'activité économique et l'habitat; volet qui comprend l'achèvement de réhabilitations commencées en 2002 avec l'**Opération de Renouveau Urbain** et des résidentialisations.

Sur le quartier Sud, le P.R.U. concerne les sites Casanova, Quinze Arpents, Voie Verte et la cité Pierre Montillet. Les objectifs sont les mêmes qu'au Nord, mais l'intervention sur le bâti est beaucoup plus lourde, avec deux opérations de reconstruction-démolition.

En matière d'habitat, le P.R.U. a pour objectif majeur la **requalification du parc social par renouvellement ou amélioration de l'existant**, en tenant compte des enjeux d'accès au logement social et de mobilité résidentielle. L'offre globale de logements sociaux à l'échelle de la ville doit être maintenue et développée, dans le cadre d'une **répartition plus équilibrée entre les quartiers**. Une **diversification sur les secteurs en P.R.U.** est prévue, tant en terme de statut du logement - locatif social, libre, accession - que de type d'habitat - maison de ville, intermédiaire, collectif. Les principales interventions sur le parc social en vue de son amélioration portent sur les cités en périmètre de P.R.U. ; elles concernent, au Sud, la reconstruction-démolition des cités Danielle Casanova et Pierre Montillet (en voie d'achèvement) et la réhabilitation et la résidentialisation des cités Voie Verte et Quinze Arpents, au Nord, la résidentialisation des cités Floréal-Aviation, Germain Dorel et des Tilleuls.

Poursuivre la
revalorisation
et la
requalification
des cités et
des quartiers
d'habitat social
dans le cadre
du P.R.U.

L'amélioration du parc social ne se limite cependant pas aux secteurs en P.R.U. : des **actions (réhabilitations, résidentialisations...)** sur d'autres cités sont prévues par les bailleurs en lien avec les locataires. A cette occasion la Ville passera avec les bailleurs sociaux des conventions fixant les engagements qu'ils devront respecter. Les cités Victor Hugo et Alizard feront l'objet de réhabilitations et de résidentialisations. Les cités des Quatre Tours, des Blés d'Or et du Sous-Coudray seront résidentialisées à court terme, les cités Jean-Pierre Timbaud et Bournonville à plus long terme. Une intervention sur le bâti de la cité Sémard, un ravalement de la cité Guy Moquet et la requalification des espaces extérieurs de la cité Pasteur devraient aussi être réalisés. De même, une réflexion sur le tri sélectif dans les cités ne l'ayant pas encore mis en place pourrait être envisagée.

Rôle du logement social

L'intervention sur le patrimoine bâti apparaît indissociable d'une réflexion sur le rôle du parc social, en terme d'accueil de population et de mixité sociale. Cette réflexion doit s'effectuer en lien avec la politique patrimoniale des bailleurs, dans le cadre des **Conventions d'Utilité Sociale** auxquelles doit impérativement être associée la Ville. Le parc social doit ainsi être en mesure de loger en priorité la population de la commune dont le faible niveau de ressources ne permet pas l'accès à un logement privé décent. Néanmoins les prix élevés de l'immobilier et un manque d'offre dans le parc privé rendent difficile aussi l'accès au logement pour des ménages aux ressources plus élevées, dont la présence dans le parc social permet en outre le maintien d'une mixité sociale relative nécessaire à l'animation des cités. Il est de ce fait souhaitable d'**éviter la spécialisation d'un parc social réservé aux ménages défavorisés**, en ne faisant pas obstacle à l'accès et au **maintien sur ce parc des classes moyennes modestes**.

Or l'abaissement de 10,3% des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux, associé à l'instauration d'un **Supplément de Loyer de Solidarité** dès dépassement de 20% des plafonds, restreignent la part de la population éligible au logement social. Ce durcissement des conditions d'accès et de maintien sur le parc social, destiné à libérer des logements en nombre insuffisant pour répondre à l'ampleur de la demande, a pour effet prévisible le départ massif des classes moyennes, avec pour corollaire la paupérisation des cités. La mise en application du S.L.S. remet ainsi en question le principe de mixité sociale par un risque de déstabilisation des cités les plus fragiles. C'est d'ailleurs pour cette raison, afin d'éviter l'aggravation de la situation des Z.U.S., que celles-ci se trouvent exonérées du champ d'application du S.L.S.

**Amélioration
du parc social
et mise en
place du tri
sélectif**

**Maintien de la
mixité sur le
parc social :
éviter le départ
des classes
moyennes par
une extension
du périmètre
d'exonération
de Supplément
de Loyer de
Solidarité**

C'est pourquoi la Ville a souhaité l'**extension du périmètre d'exonération du S.L.S.** - actuellement limité aux seules cités d'habitat social du secteur Nord en Z.U.S - à l'ensemble du territoire communal. Néanmoins cette demande n'a pas été jugée conforme à l'esprit de la loi par l'Etat qui l'a considérée recevable uniquement pour les quartiers inscrits en Politique de la Ville, à savoir les cités du secteur Sud en P.R.U. ainsi que celles des quartiers en **Contrat Urbain de Cohésion Sociale** dans la mesure où elles présentent des caractéristiques socio-économiques similaires à celles de la Z.U.S. Le parc social concerné serait, au Sud : les cités Danielle Casanova, Quinze Arpents, Voie Verte, Pierre Montillet (en P.R.U.), Quatre Tours (en C.U.C.S.) ; au Centre : les cités Pasteur, Sous-Coudray, Pierre Sémard (en C.U.C.S.) ; au Nord : la cité Alizard (en C.U.C.S.).

L'**accès au logement social** doit être facilité, l'ampleur de la demande auprès de la Ville (1687 en 2009) par rapport au nombre annuel de logements libérés sur son contingent de réservation (105 en 2009) en limitant l'accès avec au minimum 2 à 3 ans d'attente. Or le développement du parc social apparaît insuffisant pour satisfaire cette demande, rendant indispensable un **travail sur les politiques d'attribution** (propositions de candidats par la Ville, attributions de logements par les bailleurs). Les critères de propositions de la Ville doivent être réaffirmés auprès de la population et des bailleurs. Le fait que les bailleurs restent seuls responsables en matière d'attributions, associé à l'absence d'office municipal H.L.M., au grand nombre de bailleurs sociaux sur la commune et à la faiblesse du contingent de la Ville, nécessite aussi de favoriser la cohérence des critères de proposition et d'attribution entre les partenaires (Ville, Etat, bailleurs sociaux, collecteurs du 1% Logement). La Conférence Communale du Logement doit ainsi voir son rôle conforté par des réunions régulières et la formalisation des engagements de chacun sous la forme d'une Charte Communale du Logement Social qui doit être finalisée, afin de mettre en place une politique concertée qui contribue par la définition d'objectifs de peuplement du parc social au maintien ou au rétablissement de l'équilibre social dans les différents quartiers de la ville.

Veiller au respect de critères d'attribution des logements sociaux

Préserver l'équilibre social sur l'ensemble des quartiers

• Interventions sur l'habitat indigne et en faveur du logement décent

Le parc d'habitat privé de la commune compte une part importante de logements de mauvaise qualité, à savoir vétustes, dégradés, insalubres, voire impropres à l'habitation. Les types d'habitat concernés sont majoritairement les pavillons et les petits collectifs. Ces dysfonctionnements se retrouvent sur tout le territoire, mais certains secteurs sont davantage touchés. Des actions destinées à résorber l'habitat indigne doivent donc être mises en oeuvre, en particulier là où des problèmes de dégradation prégnants ont été repérés. A cet égard, le Sud et dans une moindre mesure les tissus pavillonnaires du Centre et du Nord se révèlent du fait de l'état du bâti **des secteurs prioritaires qui devront faire l'objet d'interventions ciblées**. Un dispositif opérationnel doit ainsi être mis en place sur le Sud, d'autres seraient à envisager sur le Centre et le Nord. Compte tenu de la présence d'habitat indigne sur l'ensemble du territoire communal et du caractère diffus d'une partie du parc de logements concernés, au dispositif sur le Sud devrait notamment être associée une **action globale à l'échelle de la ville** permettant la **mise en place d'outils multiples et complémentaires** ; cette action devrait s'effectuer en partenariat avec l'Etat, dans le cadre d'un **Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne** ou d'un **Programme d'Intérêt Général**.

La réalisation en 2007-2008 d'une étude pré-opérationnelle portant sur le secteur Sud de la commune a abouti à un diagnostic qui met en évidence des dysfonctionnements techniques, sociaux et de gestion sur une part significative du parc privé de ce quartier. Des situations de suroccupation et de manquement à la salubrité, la présence de pavillons dégradés et de propriétaires-occupants et de locataires en difficultés financières ont notamment été identifiées. Le tissu pavillonnaire, prédominant, présente en outre des problèmes spécifiques comme la division inadaptée et parfois illégale de pavillons en plusieurs logements, l'aménagement d'annexes à l'habitation en logements, et la coexistence sur une même parcelle des locataires et des propriétaires. Associés à l'existence d'un important potentiel foncier, ces éléments attestent du **besoin d'intervention sur le quartier Sud**. Une étude complémentaire est lancée, afin de déterminer le mode opératoire le plus à même de traiter les dysfonctionnements immobiliers et urbains constatés. Plusieurs dispositifs devront être articulés pour une action optimale, notamment une intervention globale qui prendra probablement la forme d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain** et des procédures coercitives.

Résorber
l'habitat
indigne et
lutter contre
les marchands
de sommeil

Mettre en place
un dispositif
opérationnel
sur le secteur
Sud

En l'attente de la mise en place de dispositifs, l'activité de la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne se limite à des **interventions en secteur diffus** qui mériteraient aussi d'être développées. Les arrêtés d'insalubrité dépendent du **Service Communal d'Hygiène et de Santé**, tandis que les arrêtés de péril sont à la charge du service environnement qui n'en a pris aucun ces dernières années. La complexification et l'allongement des procédures d'instruction des arrêtés d'insalubrité - pouvant atteindre 2 ans -, ralentissent l'action de la Ville, avec en outre des effets relativement restreints. 43 arrêtés d'insalubrité étaient en cours au 1^{er} août 2010, la plupart ayant été pris depuis 1998 mais certains datant de 20 ans. La comparaison de la répartition respective des arrêtés d'insalubrité et des résidences principales entre les secteurs de la commune met en évidence la surreprésentation des problèmes d'habitat indigne sur le Sud, confirmant la nécessité d'un dispositif sur ce quartier.

Au regard de l'importance du parc d'habitat potentiellement indigne et eu égard à ce qui a été indiqué dans le porter à connaissance de l'Etat, le nombre d'arrêtés d'insalubrité apparaît très insuffisant. Plus de 50 situations de manquement à la salubrité ont ainsi été identifiées sur le seul secteur Sud lors de l'étude réalisée en 2007-2008. Tous les moyens ne sont pas non plus mis en œuvre pour la levée des arrêtés comme l'atteste la présence d'arrêtés pourtant anciens qui demeurent, alors que seules les interdictions d'habiter devraient être maintenues indéfiniment. **Les situations doivent faire l'objet d'un suivi plus systématique.** Lors du repérage devraient être menées avant la prise d'un arrêté des actions d'incitation à la réalisation de travaux en direction des propriétaires. En cas de besoin durant les travaux, des moyens pour faciliter le relogement temporaire des locataires doivent être envisagés. La Ville doit se substituer aux propriétaires défaillants par la mise en œuvre de procédures d'exécution d'office. Pour cela, le **développement des moyens** du S.C.H.S. et le rapprochement entre les services en charge des arrêtés d'insalubrité et de péril s'avèrent indispensables, afin de rendre possible une action globale coordonnée dans ces domaines.

**Rendre plus
efficace
l'action de la
Ville en
matière de
lutte contre
l'insalubrité**

• Actions en direction du parc d'habitations privé

En complément de la lutte contre l'habitat indigne, il apparaît nécessaire d'**accompagner les évolutions du parc privé**, pour prévenir la dégradation et favoriser la requalification tant en copropriété qu'en secteur pavillonnaire. La qualité du bâti, le mode de fonctionnement et l'occupation de l'habitat - indicateur de l'état de fragilité potentielle - doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le parc de logements de la commune est en effet dans l'ensemble relativement ancien et de qualité médiocre, notamment en zone pavillonnaire où une grande part des habitations ont été construites avant 1949.

Une **veille sur les mutations immobilières** de logements sera poursuivie, afin de suivre l'évolution des acquisitions d'appartements et de maisons sur la commune. Les tendances du marché local ainsi mises en évidence concernent volume, prix, répartition géographique des transactions, profil des acquéreurs et des vendeurs (donc des propriétaires)... Par ce moyen peuvent être obtenus des éléments de connaissance portant sur la mobilité résidentielle dans le parc privé.

Etant donné les problèmes spécifiques aux copropriétés dus à un mode de fonctionnement complexe, un outil pouvant prendre la forme d'un **observatoire** sera mis en place pour connaître l'état de ce parc d'habitat et agir en vue de son amélioration. Un inventaire des copropriétés a été réalisé, ainsi qu'un repérage de celles en difficultés. L'ensemble des syndicats et des conseils syndicaux seront rencontrés. L'objectif est la **création des conditions de bon fonctionnement des copropriétés** - en donnant des moyens d'action pour l'organisation des conseils syndicaux (information, formation...) - et la **prévention des processus de dégradation** liés à un défaut d'entretien. Un travail en direction des conseils syndicaux sera effectué, afin de rendre possible un partage d'expériences et de connaissances ; une coordination par quartier devrait être mise en place.

Des actions doivent être menées pour **diminuer le nombre de logements vacants** qui représenteraient 4% du parc soit 793 logements (cf. INSEE 2006). Le repérage des biens vacants et sans maître sera poursuivi pour les réintégrer dans le domaine privé de la commune. Lorsque le propriétaire est identifié, une **incitation à la mise en location** sera développée par une information sur les aides à la remise en état des logements et les possibilités de sécurisation de la location, en vue d'augmenter le nombre de logements sur le marché locatif ainsi que de faciliter l'accès au logement des personnes rencontrant des difficultés par la mise en place de loyers maîtrisés et le respect de plafonds de ressources.

Etre attentif
aux évolutions
du parc
d'habitat privé
et agir pour
diminuer
la vacance

• Réponse aux besoins spécifiques

La situation de certains ménages se traduit par des difficultés de maintien ou d'accès au logement ordinaire. Des aides ou des **offres alternatives en terme de logement ou d'hébergement** doivent pouvoir être proposées. Le problème de maintien dans un logement de droit commun en raison de difficultés économiques doit néanmoins être distingué des autres situations, qui nécessitent au moins temporairement ou pour partie la mobilisation d'offres spécifiques.

En cas de **problème de maintien dans les lieux dû à un endettement locatif**, des solutions doivent être recherchées pour éviter l'expulsion, telles que la mise en oeuvre d'un plan d'apurement, la mobilisation d'aides financières et la mise en place d'un accompagnement social. Ces démarches, effectuées par le service social municipal, seront poursuivies. Une attention particulière doit être portée au repérage des situations d'endettement pour une prise en charge la plus en amont possible qui conditionne une action efficace. C'est l'objet de la commission locale de prévention des impayés locatifs constituée récemment et reposant sur un partenariat entre la Ville, des bailleurs sociaux et la Caisse d'Allocations Familiales. Le renforcement et le développement de ce partenariat, par l'implication de davantage de bailleurs sociaux (actuellement au nombre de 5), sont souhaitables. D'autres actions pour favoriser le repérage des situations en dehors du parc social pourraient être envisagées.

Les situations de précarité sont parfois la source de difficultés voire d'**impossibilité d'accès à un logement décent ou indépendant**. Au vu du nombre de personnes en recherche d'hébergement reçues par le service social, le besoin en hébergement est manifeste. La commune ne compte pas de place de ce type, or d'après la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, elle devrait en rapport avec la population en disposer de 51. La Ville aura à se préoccuper des modalités de **réalisation de places d'hébergement** en lien avec la question de son éventuel rattachement à une communauté d'agglomération. Leur création dans le cadre de structures spécifiques assurant un accompagnement social apparaît préférable. En fonction des besoins qui auront été identifiés, une réflexion sera engagée sur les publics susceptibles d'être accueillis dans ces structures. Les modes d'hébergement, centre d'hébergement d'urgence ou centre d'hébergement et de réinsertion sociale, et leur répartition sur le territoire, sous forme de structure groupée unique ou de structures multiples, seront à étudier.

Prévenir les
expulsions
locatives

Répondre au
besoin en
places
d'hébergement

Transition entre l'hébergement d'insertion et le logement ordinaire, le **logement temporaire ou d'insertion** est destinée aux personnes qui pour des raisons diverses ne peuvent accéder directement à un logement pérenne autonome, tout en étant déjà engagées dans une démarche d'insertion. Ce type de logement pourrait aussi accueillir des ménages aux ressources faibles ou aléatoires qui, du fait des tensions sur le marché immobilier et des difficultés d'accès au logement social, se trouvent exclus du logement de droit commun bien que leur situation leur permette d'y prétendre. La transformation envisagée du foyer de travailleurs migrants en résidence sociale pourrait éventuellement être un moyen de développer cette offre, dans le cadre d'une diversification de sa population en lien avec les modalités de reconstitution de la résidence - dans le cas où elle prendrait la forme d'une structure éclatée.

En terme d'offre spécifique, la ville ne compte qu'un logement-foyer, un **foyer de travailleurs migrants** qui fera l'objet d'une restructuration pour mise aux normes, et probablement à cette occasion d'une transformation en résidence sociale. Dans ce cadre pourrait être envisagée une diversification des publics qui ne pourrait toutefois pas se réaliser au détriment de la population initiale, pour laquelle le foyer représente désormais un logement permanent et qui de ce fait resterait majoritaire. Nécessairement limitée, cette diversification ne pourrait en outre intervenir que dans l'hypothèse d'une reconstruction de la résidence sous forme de plusieurs structures rendant possible une gestion et une occupation distincte, et éventuellement la création de quelques places d'hébergement.

Des difficultés pour se loger sont rencontrées par les jeunes souhaitant se rapprocher de leur lieu d'études ou de travail, ou simplement décohabiter. Ce phénomène tient pour partie au coût élevé d'un logement dans le parc privé associé à l'attente nécessaire pour l'obtention d'un logement social, mais aussi aux besoins spécifiques liés à des situations pour lesquelles l'accès à un logement autonome n'est pas toujours la solution la plus adaptée. La ville ne dispose actuellement d'aucune **offre correspondant aux besoins des jeunes** en terme de logement temporaire, mais une structure doit être réalisée prochainement sur le centre. Il s'agirait d'une résidence étudiante dont une part des logements pourrait être destinée à de jeunes actifs, ce qui permettrait de répondre aux besoins propres à ces catégories de population tout en constituant une **étape vers un logement ordinaire**.

Restructuration
et
transformation
en résidence
sociale du
foyer de
travailleurs
migrants

Faciliter
l'accès des
jeunes à un
logement
temporaire ou
permanent

Le vieillissement tout comme les situations de handicap induit des **besoins particuliers en lien avec la perte d'autonomie**, en fonction de laquelle des solutions différentes peuvent être apportées en matière d'habitat.

L'**aide au maintien à domicile** représente une alternative au placement en établissement spécialisé. A cette fin la Ville poursuivra les actions menées, telles que ménage, assistance à la personne et portage de repas. Ces actions doivent cependant souvent s'accompagner d'**adaptation du logement**. Dans le parc privé, la réalisation de travaux d'adaptation doit ainsi être facilitée comme c'est déjà le cas dans le cadre de l'aide à l'amélioration de l'habitat.

Dans le parc social des **logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite** sont réalisés à l'occasion des opérations du **Programme de Rénovation Urbaine** et de réhabilitation hors P.R.U. **Une offre de logements adaptables**, susceptible d'être aisément transformée en logements adaptés, doit de même être développée à destination des personnes âgées ou en situation de handicap, permettant une personnalisation de l'adaptation à des incapacités de nature et de degré variés. Dans la perspective d'une meilleure accessibilité de l'habitat, les mutations au sein du parc social doivent également être facilitées.

Par ailleurs, pour les personnes qui ne peuvent plus rester dans leur logement, la commune dispose de deux **structures spécialisées** : une maison de retraite médicalisée et une résidence pour personnes non dépendantes. Cette offre devrait être complétée par la réalisation d'un **Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes**, pour lequel les financements ne sont à ce jour pas encore validés par l'Agence Régionale de Santé.

Concernant l'**accueil des gens du voyage**, une aire gérée par le **Syndicat d'Équipement et d'Aménagement des Pays de France et de l'Aulnoye** sera réouverte au printemps 2011, après une période de fermeture destinée à la réalisation de travaux de mise aux normes. Le terrain permettra l'accueil d'une vingtaine de caravanes.

Poursuivre et développer des solutions de logement adaptées aux situations de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement

• Actions en direction des habitants

L'activité menée en direction de la population par le **Pôle Ressources et Informations Habitat** pour **favoriser la connaissance et fournir des moyens d'action** sur des problèmes relatifs à l'habitat sera poursuivie et développée. Sous forme d'aide ponctuelle ou d'accompagnement en lien avec des objectifs d'amélioration du parc d'habitat et de son fonctionnement, elle s'inscrit dans le cadre d'actions visant à l'amélioration du cadre de vie et à la défense des droits. Elle constitue un outil de connaissance du territoire et de ses problématiques.

Le P.R.I.H. assure l'**information et le conseil du public** sur les questions d'habitat, par des permanences généralistes ou spécialisées tenues par des associations autour de **deux axes principaux, droit et aide à l'amélioration de l'habitat**. Celui-ci, porté par le Pact Arim 93, pourrait être transféré aux missions de l'O.P.A.H. qui sera probablement mise en place sur le Sud. Il pourrait être développé par la mise en œuvre d'autres actions d'incitation à l'amélioration de l'habitat telles que la sensibilisation aux économies d'énergie à partir de données de thermographie aérienne. Porté par la **Confédération Nationale du Logement** chargée notamment du suivi des litiges entre locataires et propriétaires, l'axe juridique sera maintenu. Une autre permanence juridique, tenue en lien avec le Pôle Tranquillité Publique par l'**Agence Départementale d'Information sur le Logement**, devrait faire l'objet d'un rapprochement avec le P.R.I.H., pour une meilleure connaissance des problèmes exposés par les habitants.

**Informé,
conseiller et
orienter le
public**

En matière d'**amélioration de l'habitat**, les permanences du Pact Arim proposent une aide au montage des dossiers de demande de subvention pour la réalisation de travaux à destination de propriétaires. Purement incitative et peu connue des habitants, cette démarche a néanmoins une portée limitée quant à l'amélioration de la qualité du parc privé individuel et collectif de la commune. Des actions destinées à élargir la diffusion de l'information sur l'existence de ces dispositifs d'aide pourraient être envisagées. D'autres actions en lien avec les économies d'énergie devraient être mises en œuvre. En particulier, une réflexion sur l'utilisation des données de thermographie aérienne du Conseil Général doit être menée ; une convention vient d'être signée à ce sujet entre le Conseil Général et la Ville. Par ailleurs, un point information énergie pourrait être mis en place en lien avec le S.E.A.P.F.A. dans le cadre de l'Agenda 21. En amont, lors de l'élaboration des projets de construction, le service urbanisme peut également constituer un lieu de sensibilisation aux thématiques environnementales.

Le P.R.I.H. assure un **soutien aux Amicales de locataires**, associations formées par les habitants des cités d'habitat social en vue de favoriser l'amélioration des conditions et du cadre de vie au sein de ces cités. Une aide logistique, matérielle et financière est apportée, ainsi qu'une aide à la coordination des Amicales destinée à rendre possible un partage d'expériences et de connaissances. Le suivi des opérations de réhabilitation réalisées par les bailleurs sociaux en dehors du P.R.U. est aussi l'occasion d'un travail en lien avec les Amicales qui jouent un rôle important dans ce contexte. Ce soutien, qui sera poursuivi, doit être développé de manière comparable en direction des conseils syndicaux, dans le cadre de la mise en place d'un outil de connaissance des copropriétés. Ce **soutien aux conseils syndicaux** prendrait la forme d'une aide à l'organisation et pourrait se traduire par la mise en place de coordinations, en vue de favoriser un meilleur fonctionnement des copropriétés.

**Soutien aux
représentants
des locataires
et des
copropriétaires**

• Outils d'analyse de l'habitat

Le **développement d'outils de connaissance du territoire**, sous forme d'observatoires qui contribueront également à faciliter l'action de la Ville, est nécessaire. Ces observatoires seront régulièrement enrichis et partagés entre les services en charge des réflexions sur l'habitat et l'aménagement de la ville (en particulier du logement, de l'habitat, de l'urbanisme, du P.R.U. et de la démographie...), et feront l'objet de communications en direction des élus et de l'administration.

Un **observatoire de l'habitat** comportera une veille sur les mutations immobilières de logements, ainsi que des éléments de connaissance sur le parc d'habitat social et le parc d'habitat collectif privé formé par les copropriétés ; ces thématiques seront développées pour devenir des observatoires à part entière.

En lien avec le service urbanisme doit être constitué un **observatoire des permis**, de construire notamment mais aussi de démolir, distingués selon la nature de l'opération envisagée (nouvelle construction, travaux sur construction existante...) et le type d'habitat concerné (individuel, petit collectif, immeuble...). Pour un suivi de ce qui se réalise effectivement, une analyse conjointe des mises en chantier et des déclarations d'achèvement de travaux apparaît indispensable.

A la suite du diagnostic déjà réalisé de l'état du bâti des pavillons et des petits collectifs du Centre et du Nord, un **observatoire du foncier** doit aussi être constitué en lien avec le service urbanisme, pour une connaissance des caractéristiques et de l'état des parcelles et des bâtiments qui y sont implantés sur l'ensemble de la commune. Cela devrait permettre le repérage des parcelles potentiellement mutables et ainsi favoriser l'intervention sur les secteurs stratégiques, en lien avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France avec lequel la Ville a passé une convention.

Par ailleurs, des outils de suivi et d'évaluation du P.L.H. seront mis en place : un bilan annuel de l'avancement des actions prévues sera présenté en Conseil Municipal et adressé au Préfet.

Mettre en
place et
développer
des outils de
connaissance
et d'action