#### **CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2012**

#### NOTE DE PRESENTATION

RAPPORTEUR: Madame LECLERC.

REDACTEUR : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement - Service Habitat.

OBJET: Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2012-2018.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2010, la ville a décidé d'engager l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui a étendu l'obligation de se doter d'un PLH aux communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique qui définit les enjeux, les objectifs, la programmation et le pilotage de la politique locale de l'habitat et du logement pour les six prochaines années (2012-2018).

## 1. La procédure d'élaboration

L'élaboration du PLH s'est déroulée en plusieurs étapes, associant à différents moments les personnes morales intéressées, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2010 relative au lancement de la procédure d'élaboration : services de l'Etat, Conseil Général, bailleurs HLM, CAF et services sociaux, foyers et structures d'hébergement, ADIL 93, collecteurs 1% et entreprises de la ville, agences immobilières et notaires, promoteurs, syndics de copropriété...

Dans un premier temps, afin d'élaborer un diagnostic complet incluant une compréhension la plus fine possible du territoire et des acteurs, l'ensemble des personnes morales associées ont été sollicitées. Le diagnostic leur a été présenté lors d'une réunion plénière le 9 septembre 2011.

A la suite de cette première étape, plusieurs ateliers de travail ont été organisés au cours des mois de septembre et octobre sur les thématiques suivantes, afin de définir les orientations stratégiques et d'élaborer le programme des actions :

- hébergement social et insertion,
- logement des jeunes et des étudiants,
- développement économique et offre de logements,
- programmation et territorialisation des objectifs de production de logements.

A l'issue des ces différents ateliers de travail ayant réuni l'ensemble des partenaires, les orientations et le programme des actions ont pu être élaborés et finalement présentés lors d'une réunion le 19 janvier 2012.

#### 2. Le porter à connaissance de l'Etat

Conformément à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'Etat, dans le cadre de l'élaboration du PLH, doit porter à la connaissance de la commune les informations utiles ainsi que les enjeux locaux à prendre en compte.

Par courrier en date du 24 mai 2011, le Préfet de la Seine-Saint-Denis a porté à la connaissance de la ville les éléments suivants :

#### 1. – La production de logements

La déclinaison de l'objectif régional de 70 000 logements par an, augmenté de l'effet « Grand Paris », porte l'objectif annuel de production de logements pour la commune à 600 logements en moyenne par an. Cet objectif sera à affiner dans le cadre du futur contrat de développement territorial du pôle Descartes.

#### 2. – La diversification de l'offre de logements

Afin de maintenir l'offre sociale au sein du parc noiséen, il est proposé de prévoir une proportion de 25% à 30% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.

La diversification de l'offre sociale pourra notamment s'appuyer sur une part significative de PLS (prêt locatif social), logement social de type intermédiaire qui constitue une véritable alternative à l'offre locative privée encore chère à Noisy-le-Grand.

Le PLH devra établir une production détaillée par sous-secteur géographique et préciser la répartition de l'offre sociale par type de financement (PLUS, PLAI, PLS...) ainsi que l'offre de logements spécifiques (étudiants, hébergement, personnes âgées...).

Dans le programme des actions, le PLH devra distinguer et quantifier les actions relevant de l'amélioration du parc existant privé et social.

#### 3 – Le traitement du parc existant

Il est souligné que la ville s'est d'ores et déjà engagée dans le traitement de l'habitat social, notamment par le biais du dispositif de rénovation urbaine (ANRU), ainsi que du parc privé grâce aux dispositifs d'OPAH et de plans de sauvegarde en place depuis 2007 dans le quartier du Pavé Neuf.

Bien que les phénomènes d'habitat dégradé ou indigne sont peu fréquents, il conviendra également de développer la connaissance du parc insalubre et quantifier les actions éventuelles à mener dans ce domaine.

#### 4 – La mise en œuvre opérationnelle du PLH

Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs de production de logements, il est recommandé d'identifier les secteurs potentiels pour la réalisation de logements.

5 – La définition et la mise en place d'un outil de suivi du PLH

Dès l'adoption du PLH, la ville doit se doter d'un observatoire de l'habitat permettant de répondre à un triple objectif :

- observer la mise en œuvre du programme des actions du PLH,
- suivre la réalisation des objectifs de construction,
- établir les bilans du PLH à transmettre à l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

#### 6 – Les dispositifs à prendre en compte

Le PLH devra également prendre en compte les objectifs fixés par la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement notamment dans la construction neuve.

Dans un délai de trois ans après l'approbation du PLH, le Plan Local d'Urbanisme devra être mis en conformité, si nécessaire, afin de permettre la réalisation des objectifs de production de logements inscrits au PLH.

Afin de garantir la mixité sociale, le PLH pourra définir des zones géographiques d'exonération du loyer de solidarité (SLS) applicable aux logements locatifs sociaux.

# 3. Le contenu du projet de PLH 2012-2018

Le projet de PLH soumis à l'approbation du Conseil Municipal comprend :

- un diagnostic, faisant état de l'évolution démographique de la ville, de l'environnement économique et social, des caractéristiques du parc de logements, du fonctionnement du marché du logement et présentant le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat;
- les principes et orientations du programme,
- le programme d'actions décliné en 14 fiches-actions, décrivant les enjeux, les objectifs et les moyens mis en œuvre.

## 1. Le diagnostic

Noisy-le-Grand est un territoire attractif et accessible situé à 10 km à l'Est de Paris, comprenant un pôle d'emplois important, des équipements culturels et sportifs et un pôle commercial d'envergure.

#### √ Une démographie dynamique

- 62 529 habitants en 2007 et une augmentation annuelle de la population de 0,9% portée par un solde naturel solide (1,3% annuel).
- Un solde migratoire négatif : Noisy-le-Grand accueille les ménages de l'Est parisien et voit partir une partie de ses habitants vers la Seine-et-Marne.
- Une population particulièrement jeune (indice de jeunesse 2,1) mais qui vieillit néanmoins (13% de plus de 60 ans en 2007).
- Une taille des ménages encore élevée (2,52 personnes par ménage) mais qui baisse rapidement (-1% par an), ce qui génère des besoins en logements.

#### ✓ Un pôle économique important

- Un nombre important d'emplois, environ 28 000 en 2007, mais un décalage entre le profil des salariés des entreprises et celui des noiséens.
- Seulement 18% de la population active résidant à Noisy-le-Grand y travaille.
- Des déplacements domicile-travail importants, notamment en voiture (41%).
- Des ménages plus aisés que la moyenne départementale (revenu net moyen imposable de 23 900 € en 2008) bien que 38,5% des ménages noiséens ne sont pas imposables et que le nombre de bénéficiaires du RMI augmente.

On peut noter que 78% des noiséens ont un revenu compatible avec le logement social, en incluant le logement social intermédiaire.

## ✓ Les grands traits du parc de logements

- 24 781 résidences principales selon l'INSEE en 2007.
- Un parc récent (seulement 5% des résidences datent d'avant 1949), globalement confortable où le logement collectif domine (70%) et composé majoritairement de grands logements (44% de 4 et 5 pièces et seulement 27% de 1 et 2 pièces pour 58% de ménages de 2 personnes et moins).
- Une vacance qui diminue (seulement 7% de logements vacants) et est de courte durée (moins d'1 an).

# ✓ La dynamique de construction

- Un rythme de production moyen ces dernières années : environ 300 logements mis en chantier par an depuis 1999.
- Une production diversifiée qui répond à plusieurs catégories de besoins mais un peu décalée par rapport à la réalité des ressources des habitants.

## ✓ L'accession à la propriété

- 903 transactions immobilières en 2009. Un chiffre qui avait tendance à diminuer depuis 2006, mais un marché qui repart en 2009 avec des prix élevés.

- Des niveaux de prix élevés : un prix médian à 3 600€/m² dans le neuf, contre 2 900€/m² dans l'ancien, mais qui restent attractifs à l'échelle de la région.
- La maison ancienne est un produit rare et cher (prix médian 300 000 € en 2009).
- Une géographie des prix différenciée selon les quartiers : le centre-ville et La Varenne sont les quartiers les plus chers, plus de 3 000€/m²).
- Les appartements vendus sont plus petits dans le neuf que dans l'ancien.
- Parmi les acquéreurs, les professions intermédiaires sont les plus représentées (40%), dans le neuf ce sont les cadres et professions libérales qui dominent.
- Les noiséens représentent 35% des acquéreurs d'appartements neufs, 41% des appartements anciens et 54% des maisons anciennes.
- Environ 300 prêts à taux zéro (PTZ) ont été délivrés par an depuis 2005, dont 90% dans l'ancien.

#### ✓ Le marché du locatif privé

- 23% des ménages sont locataires du privé.
- Des loyers élevés : 15€/m², mais dans la moyenne des communes alentours.
- Des ressources assez proches des locataires du secteur social.

#### ✓ Le marché du locatif social

- 24,7% de logements locatifs sociaux, soit 6 274 logements au sens de la loi solidarité et renouvellement urbains.
- Un parc des années 1970-80 concentré principalement (70%) dans deux secteurs : Pavé Neuf-Mont d'Est et le quartier Est (Champy, Butte Verte et Hauts Bâtons).
- Une production récente dans les autres quartiers : Centre, La Varenne et Les Richardets.
- Plus de 20 bailleurs sociaux différents dans la ville, I3F et Emmaüs Habitat étant les deux principaux.
- 45% des locataires résident dans leur logement depuis plus de 10 ans.
- Les personnes seules représentent 23% des occupants du parc et 23% sont âgés de moins de 30 ans.
- 71% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, 70% sont en CDI et 28% sans emploi.
- La vacance est très faible : 1,8% et le taux d'attribution assez bas (8,5%). Environ 22% des logements sont attribués par la ville.
- Environ 1 700 demandes de logement encore en attente, 41% des demandeurs sont locataires du parc privé et un quart gagne moins d'un SMIC.

#### ✓ Le logement des publics spécifiques

- L'accueil des personnes âgées (2 630 personnes de plus de 75 ans) : une offre médicalisée bien développée mais plus réduite pour les personnes autonomes.
- Le logement des jeunes (15% de 15-24 ans) : un public bien présent et une offre relativement importante qui pallie la faiblesse et la cherté de l'offre privée, mais une perte de la destination première de certaines de ces résidences étudiantes.
- Les personnes handicapées : 550 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé en 2009, 4 structures spécialisées représentant 56 places.
- L'hébergement d'urgence et d'insertion : 307 places recensées par l'Etat au 1er janvier 2010 au titre de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions. Ce dispositif d'hébergement, qui se met en place à l'échelle départementale, devrait permettre une meilleure connaissance de ce public.
- L'accueil des gens du voyage : le projet de réalisation d'une aire d'accueil de 25 places est en suspend dans l'attente de l'approbation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

En conclusion, sur le marché de l'habitat, l'offre est inférieure à la demande sur tous les segments de marché (accession, secteurs locatifs privé et social) en raison du contexte francilien et de l'attractivité de la ville.

L'offre en collectif est un marché amené à se développer. En revanche, l'offre en individuel est juste représenté par les mutations dans le parc ancien.

L'accession intermédiaire doit s'amplifier et l'accession sociale pourrait davantage se développer.

L'offre locative intermédiaire est peu développée mais offre une véritable alternative au marché du locatif privé relativement cher.

Bien que l'offre en locatif social soit présente, les taux de rotation sont faibles et la demande est en constante augmentation.

Quant aux parcours résidentiels, ils sont difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes :

- Pour les étudiants, stagiaires et apprentis : l'offre est bien étoffée, mais la perte de vocation de certaines résidences privées est à surveiller.
- Peu d'alternatives pour les menages modestes, les personnes isolées et les jeunes actifs : le parc social est très difficile d'accès et le parc privé propose trop peu de petits logements et trop chers.

- Pour les couples avec ou sans enfants, l'offre est également insuffisante : difficile d'accéder au logement social et le marché de l'accession ne leur est pas accessible du fait des prix trop élevés dans le neuf notamment. Restent les marchés du locatif libre et intermédiaire bien développés, mais ceux-ci nécessitent des revenus élevés.
- Les familles monoparentales avec enfant(s) ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées. Elles sont pénalisées sur le marché privé et représentent une part importante des demandeurs de logement social (21%).
- Pour les ménages plus âgés en évolution de parcours, des solutions existent notamment pour ceux qui sont déjà propriétaires.
- En revanche, l'offre dédiée aux personnes âgées autonomes est assez limitée.

#### 2. Les principes et orientations

Au vu du diagnostic et dans la perspective de l'établissement du programme des actions, les enjeux suivants ont été identifiés comme fil conducteur de l'action.

# ✓ Mettre en œuvre le projet de développement de la ville en lien avec une programmation adaptée aux besoins du territoire

- En assurant les conditions d'évolution de parcours résidentiels des ménages en place.
- En proposant des opportunités adaptées aux actifs, actuels et futurs, de Noisy-le-Grand, tant en locatif qu'en accession à la propriété.
- En considérant que l'offre de logements est un argument de la commercialisation des surfaces dédiées à l'activité économique.

# ✓ Conforter le niveau de mixité de l'offre à l'échelle de la Ville, et le développer à l'échelle des quartiers

- En travaillant à la programmation fine des opérations à venir, sur la base d'une connaissance régulièrement actualisée
- En négociant en amont l'expression de la mixité de l'offre d'habitat dans chaque quartier, selon ses caractéristiques intrinsèques.

# √ S'assurer des bonnes conditions de logement des Noiséens

- En poursuivant les actions d'amélioration de l'habitat ciblées dans le quartier du Pavé Neuf
- En anticipant sur les évolutions des autres quartiers
- En travaillant en concertation avec les différents partenaires, notamment en amont sur les attributions.

#### ✓ Devenir le chef d'orchestre d'une politique globale de l'habitat

- En affichant la feuille de route claire pour l'ensemble des opérateurs amenés à développer une offre nouvelle
- En devenant le pivot des problématiques de peuplement et d'attributions
- En créant le lien entre collecteurs 1%, entreprises et besoin de logements des actifs.

#### ✓ S'inscrire dans le partenariat des politiques de l'habitat

- En permettant aux acteurs, qui y sont attentifs et favorables, de suivre les avancées de la politique mise en œuvre
- En s'inscrivant comme partie prenante des problématiques départementales et régionales, à inscrire notamment dans le cadre du Contrat de Développement Territorial.

Le diagnostic et les orientations établis, il est ensuite procédé à une évaluation des besoins en logements, en prenant en compte les 4 variables d'ajustement suivantes :

- les besoins liés au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages résultant de la décohabitation, de divorces...),
- les besoins liés au renouvellement du parc (remplacement des logements anciens, insalubres, démolis...),
- les besoins liés à l'évolution démographique,
- les besoins de fluidité du marché.

Suivant cette méthodologie, plusieurs hypothèses de développement ont été élaborées :

#### L'hypothèse du « point mort » : 218 logements par an

Elle suppose que le nombre d'habitants reste identique et correspond par conséquent aux besoins à minima pour que la commune maintienne sa population . Dans cette hypothèse :

- les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls,
- le taux de desserrement est de -0,7% par an,
- le renouvellement du parc est plutôt faible, avec un taux de 0,15% par an.

## L'hypothèse du « fil de l'eau » de la croissance démographique : 600 logements par an

Cette hypothèse prévoit le maintien des indicateurs démographiques observés entre 1999 et 2007 :

- le taux de croissance démographique est maintenu à son niveau actuel, soit +0,9% par an,

- les besoins de desserrement sont mieux pris en compte avec un taux de -1% par an,
- le renouvellement du parc est plutôt faible, avec un taux de 0,12% par an,
- le taux de fluidité est fixé à 10%.

#### L'hypothèse opérationnelle : 900 logements par an

Cette hypothèse est basée sur les potentialités et les projets de la ville, dans un contexte économique favorable :

- le taux de croissance démographique est de +1,8% par an, soit le double du taux observé entre 1999 et 2007,
- le taux de desserrement des ménages est fixé à -1% par an,
- le renouvellement du parc est plutôt faible, soit un taux de 0,12% par an,
- le taux de fluidité est fixé à 10%.

L'objectif quantitatif retenu en matière de production de logements est de 600 logements par an, ce qui permet un développement ambitieux de la ville, dans un souci de prise en compte des besoins en logement et de maintien de l'équilibre habitat/emplois sur le territoire.

Ce volume de 600 logements par an permettra ainsi de répondre à la croissance démographique actuelle et au besoin de desserrement des ménages. En outre, il correspond au rythme de construction demandé par l'Etat dans le porter à connaissance.

Toutefois, cet objectif pourrait être dépassé si les conditions de marché et de financement sont réunies. En effet, le développement d'une offre nouvelle de logements constitue l'un des principaux enjeux du plan local d'urbanisme adopté en 2011, qui prévoit que la production pourrait être portée à 900 logements par an.

Cependant, la ville qui souhaite un développement harmonieux et durable de son territoire, ne pourra atteindre cet objectif que si certaines conditions sont réunies :

- Le développement économique de la commune : la ville souhaite améliorer l'équilibre emplois/logements et réduire les déplacements domicile/travail. Le développement de l'habitat ne se fera pas sans le développement concomitant des emplois.
- Les financements du logement social : la ville souhaite maintenir la proportion actuelle de logements sociaux (24,7%). Dans cette perspective, le développement de l'offre privée doit s'accompagner de projets de logements sociaux.
- Le contexte économique général : si elle se poursuit, la crise économique pourrait impacter et ralentir le rythme de construction comme cela a été le cas en 2008.

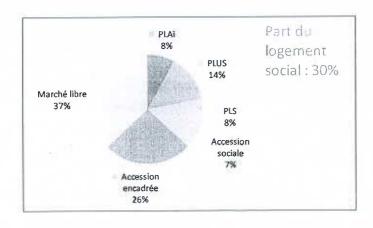
La mise en œuvre et le suivi permanent de la politique de l'habitat permettront d'ajuster le rythme de la production de logements au contexte et aux besoins.

Une fois l'objectif quantitatif fixé, il convient de définir le type de produit à développer et de s'assurer d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre à l'échelle des quartiers.

Les types de logements se répartissent selon les grandes familles suivantes :

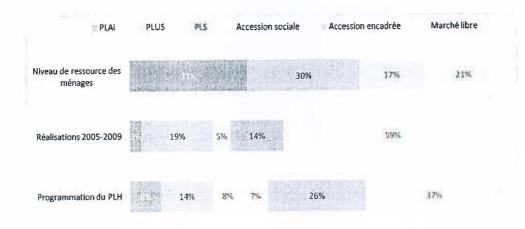
- res logements locatifs aidés très sociaux de type PLAI dans le parc social public (ou PST dans le parc privé), destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. A Noisy-le-Grand, 31% des ménages seraient éligibles;
- les logements locatifs sociaux de type PLUS mais également les logements qui seraient mis sur le marché privé avec un loyer conventionné;
- les logements locatifs intermédiaires, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS pris en compte au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains et dans le privé aux loyers intermédiaires;
- les produits d'accession sociale, qui constituent une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du PSLA (prêt social location-accession) proposé par les bailleurs sociaux ;
- les produits d'accession intermédiaire ou encadrée, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel ou primo-accédants. Plus que de prévoir des produits spécifiques, il s'agit de s'assurer de proposer une offre compatible avec un prêt à taux zéro Plus;
- les produits du marché libre, en accession privée ou en locatif, comprenant entre autre les investissements locatifs défiscalisés.

Sur la base d'hypothèses prenant en compte les quatre types de besoins sur lesquels s'est fondée l'évaluation quantitative, la programmation retenue pour Noisy-le-Grand, pour le locatif comme pour l'accession, prévoit 30% de logement social, en mettant davantage l'accent sur les produits d'accession encadrée et d'accession sociale, afin de tendre vers une offre plus en adéquation avec les ressources des ménages noiséens.



	Nombre de logements par an	Nombre de logements en 6 ans	Part dans l'objectif global	
PLAI	48 288		8%	
PLUS	84 504 149		14%	
PLS	48	288	8%	
Accession sociale	42	252	7%	

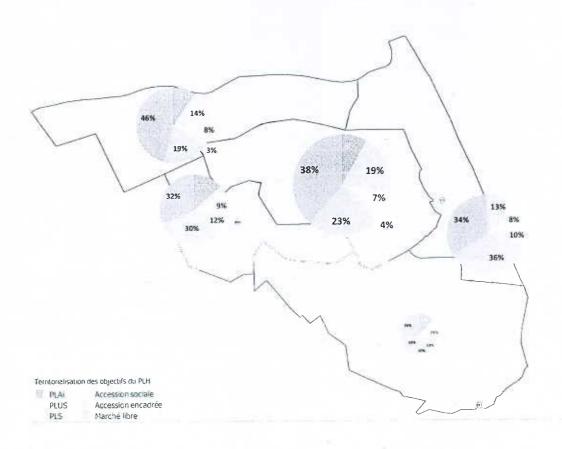
	Nombre de logements par an	Nombre de logements en 6 ans	Part dans l'objectif global	
Accession encadrée	156	936	26%	
Marché libre	222	1 332	37%	
Total	600	3 600	100%	



A l'issue du PLH, la part des logements locatifs sociaux aura progressé de 0,7 points pour atteindre 25,3% des résidences principales contre 24,7% actuellement.

Déclinée à l'échelle des quartiers, cette programmation respecte leur spécificité tout en renforçant l'objectif de mixité sociale :

	Situation actuelle	Programmation PLH		A l'issue du PLH
	Estimation du taux de lgt social	Part du logement social	Nbre de lgts sociaux construits	Estimation du taux de lgt social
Quartier Sud	3%	42%	102	6%
Quartier Est	55%	21%	164	50%
Quartier Centre	11%	34%	414	15%
Quartier Nord	7%	32%	230	10%
Quartier Ouest	40%	27%	169	38%
Noisy-le-Grand	24,7%	30%	1 080	25,3%



#### 3. Les fiches-actions

Le programme des actions se présente en quatre volets thématiques résumés cidessous. Les fiches-actions décrivent les enjeux, les objectifs et les moyens mis en œuvre.

#### ✓ Mettre en œuvre la programmation

## 1) Mettre au point un processus de production interactif

L'augmentation importante du rythme de construction nécessite d'adapter le processus de production de logements. En interne, il convient de trouver un mode d'organisation qui associe étroitement les différents services de la ville impliqués dans le processus de production : service habitat, pôle études, service logement, service droit des sols, service foncier.... En externe, le partenariat avec les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux doit également être renforcé, pour s'assurer de la réussite des objectifs fixés par le PLH, notamment en termes de production de logements à prix encadré et d'amélioration des circuits d'attributions pour le parc social.

## 2) Répondre aux enjeux de la diversité sociale

Pour répondre à la variété des besoins qui s'expriment à Noisy-le-Grand (logement des salariés des zones d'emplois, desserrement des ménages, logement des jeunes, fluidité...), la diversité de l'habitat est nécessaire, comme l'a montré l'évaluation des besoins en logements. Par ailleurs, la mixité de l'habitat doit être maintenue à l'échelle de la ville et renforcée à l'échelle des quartiers, en développant l'offre locative sociale dans les quartiers qui ont un taux de logement social très faible aujourd'hui, et en favorisant les projets d'accession sociale et encadrée dans les quartiers majoritairement constitués de locatif social.

# 3) Prendre en compte les enjeux du développement durable

Les conditions d'utilisation du foncier (densité de l'habitat, diversité des produits) sont les premiers garants d'un développement durable d'un territoire comme celui de Noisy-le-Grand. La qualité des opérations doit être prise en compte dans le cadre de la politique de l'habitat. Il convient notamment de se préoccuper de la consommation d'espace générée par les développements urbains, de l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, de la proximité avec les commerces et les services....

## √ Veiller au niveau de confort des logements existants

# 4) Prolonger les actions d'amélioration du parc privé

Certaines copropriétés connaissent d'importantes difficultés, accentuées notamment du fait des faibles ressources des copropriétaires et d'un manque de clarification des rôles des différents partenaires pour l'entretien et la gestion de certains espaces. Le PLH prévoit de mettre en place des actions qui favoriseront la connaissance des copropriétés, afin d'identifier préventivement celles qui pourraient être en difficulté.

La mise en place d'un observatoire et d'un club des copropriétés permettra de favoriser les retours d'expériences et d'aider les copropriétaires à mieux gérer leur bien.

## 5) Améliorer le niveau de confort du parc social

Le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux doit s'accompagner d'une véritable action sur le parc existant plus ancien, afin de ne pas le fragiliser. Certains ensembles existants construits autour des années 1970-1980 doivent être réhabilités. Ces réhabilitations doivent être l'occasion d'introduire une exigence nouvelle en matière d'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques des bâtiments.

#### √ Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

#### 6) Le logement des actifs de Noisy-le-Grand

Noisy-le-Grand est un pôle d'emplois majeur de l'est parisien, avec plus de 28 000 emplois sur son territoire. La ville est soucieuse de développer une politique de l'habitat qui veille en particulier à répondre aux besoins des salariés, notamment pour réduire les déplacements domicile-travail et prendre en compte les difficultés de transport et de circulation.

La réalisation de cet objectif nécessite de renforcer les liens avec les entreprises, leurs collecteurs du 1% logement ainsi qu'avec les bailleurs sociaux, afin d'orienter les attributions vers les salariés de la ville. Cela nécessite également de communiquer sur les différentes possibilités de logements que la ville propose (localisation, locatif social ou accession...) et en particulier auprès des entreprises sur les logements sociaux intermédiaires de type PLS, qui sont une réponse adaptée aux besoins des salariés, lesquels ignorent souvent l'existence de ce produit.

# 7) Le logement des jeunes

Il s'agit plus particulièrement de trouver les moyens pour que les résidences étudiantes développées pour des investisseurs, respectent leur vocation initiale en logeant vraiment des étudiants.

Les besoins en logements des jeunes ne concernent pas uniquement les résidences spécifiques, mais également des logements dans le diffus. Leurs besoins sont assez ciblés : des logements petits, peu chers, et selon des implantations permettant une bonne mobilité. Le parc HLM est une réponse tout à fait appropriée, de même que le parc locatif privé. Aussi, la ville doit s'assurer que l'ensemble des partenaires et notamment les opérateurs sociaux concourent à satisfaire ces besoins en petites typologies.

Enfin, parmi les jeunes, on peut compter une part de ménages en situation d'acheter leur premier logement. La ville, particulièrement sensible à cette problématique d'exercice d'un parcours résidentiel, entend par conséquent favoriser l'acquisition des primo-accédants.

#### 8) Le logement des séniors

La part des personnes âgées est relativement faible à Noisy-le-Grand comparée à la moyenne régionale. Toutefois, la population vieillit, et il s'agit de prendre en compte et d'anticiper sur les problématiques futures liées au vieillissement. Le maintien à domicile est la formule plébiscitée par les personnes âgées, et elle se révèle également la plus économique pour les pouvoirs publics. Or, le manque d'adaptation des logements au vieillissement et à l'éventuel handicap physique, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome. Ainsi, il apparaît nécessaire d'adapter le logement dans le parc public et privé de manière à permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

## 9) Le logement des personnes handicapées

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Depuis le 1er janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs. La question du handicap est une préoccupation forte pour la ville, qui vise avec le PLH à favoriser l'adaptation des logements et à faciliter le maintien à domicile des personnes handicapées.

## 10) Les ménages en difficulté face au logement

Avec 307 places d'hébergement ou d'insertion recensées selon la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, la ville dispose d'un nombre de places bien supérieur à l'obligation fixée par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (62 places, soit une pour 1 000 habitants). L'enjeu principal de la ville dans ce domaine est de résoudre la situation de l'Hôtel Noisy Résidence, devenu un centre d'hébergement d'urgence de fait, qui pose de nombreux problèmes.

## 11) Les gens du voyage

La ville souhaite maintenir le projet approuvé par le Conseil Municipal en juillet 2005, qui prévoit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur un terrain situé dans le quartier Sud. Toutefois, cette aire ne pourra être réalisée qu'après l'approbation du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

# ✓ Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat

# 12) Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social

Avec un objectif de 30% de logements sociaux dans une programmation ambitieuse, il est prévu la construction d'environ 180 logements sociaux par an. Afin de disposer d'une organisation adaptée pour attribuer ces nouveaux logements, le PLH prévoit donc de renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux pour améliorer la connaissance de l'occupation du parc, en lien avec les différents réservataires.

La ville favorisera et incitera aux regroupements de patrimoines, qui permettront de réduire le nombre de bailleurs sociaux présents dans la commune, facilitant ainsi ce travail de partenariat.

#### 13) Mettre en place un observatoire de l'habitat

Il est nécessaire de mettre en place un observatoire de l'habitat, qui aura pour mission d'actualiser périodiquement l'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic, pour une meilleure lecture des résultats de la politique menée, en fonction des évolutions du contexte et des marchés. Dans le contexte incertain des évolutions règlementaires et financières des dispositifs en faveur de l'habitat, cet observatoire aura un rôle de recadrage essentiel.

#### 14) Mettre en place la gouvernance du PLH

Au regard des différentes problématiques liées à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, qui dépassent la simple question du logement, il sera nécessaire d'adopter une véritable démarche de projet au sein des services de la ville et avec les partenaires extérieurs. Aussi, la mise en œuvre du PLH devra s'appuyer sur un dispositif de pilotage régulièrement réuni, sur tous les aspects de la politique locale de l'habitat.

Le projet de PLH est le résultat d'un important travail de concertation et de partenariat, qui affiche clairement la volonté de la ville d'offrir un cadre de vie agréable, harmonieux et durable répondant aux besoins et aux attentes de ses habitants.

Le projet de PLH arrêté par le Conseil Municipal sera transmis au Préfet du Département, qui le soumettra pour avis au Comité Régional de l'Habitat (CRH).

Le Programme Local de l'Habitat, éventuellement adapté suite aux remarques du CRH, sera à nouveau soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Il est donc demandé d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat \* pour la période 2012-2018.

<sup>\*</sup> Conformément aux dispositions de l'article 2.2 du règlement intérieur du Conseil Municipal, le projet de Programme Local de l'Habitat est remis à chaque président de groupe. En outre, il est tenu à disposition des conseillers municipaux et consultable à l'Hôtel de Ville, auprès du service du Conseil Municipal.