

Ville de Fontenay-sous-Bois

Programme Local de l'Habitat

Poursuivre une politique durable et solidaire de l'habitat

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

ORGECO

ORGE
155 avenue Jean Lolive
93695 Pantin Cedex
01 41 83 36 22
Mail : oregeco.pantin@orgeco.fr



GTC
20 boulevard Sébastopol
75004 PARIS
Tél : 01 42 72 63 13
Mail : gtaieb@teaser.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| SOMMAIRE..... | 2 |
| EN PREAMBULE | 3 |
| 1. LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES TENDANCES D'EVOLUTION | 7 |
| 1.1. PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC | 7 |
| 1.1.1. Un pôle attractif de l'est parisien, mais qui connaît une stagnation démographique | 7 |
| 1.1.2. Un rythme général de construction trop faible pour répondre aux besoins | 8 |
| 1.1.3. Un marché immobilier et locatif tendu inaccessible à la plupart des Fontenaysiens | 8 |
| 1.1.4. Un objectif central de mixité sociale dans une ville où le parc social représente un tiers de l'offre | 9 |
| 1.1.5. Une réponse insuffisante aux besoins des populations en difficultés..... | 9 |
| 1.1.6. Un risque grandissant des situations de précarité énergétique pour des populations déjà fragilisées..... | 10 |
| 1.2. EVALUATION DES BESOINS : SCENARIO D'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE | 11 |
| 1.2.1. La notion de « point mort », un rythme minimum de création de logement | 11 |
| 1.2.2. Les objectifs de production neuve énoncés par l'Etat dans le Porter à Connaissance du PLH | 12 |
| 1.2.3. Le choix d'un scénario « dynamique » de développement : 250 logements par an | 12 |
| 1.2.4. Des potentialités foncières diffuses mais réelles | 13 |
| 2. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH | 14 |
| 3. LES OBJECTIFS DU PLH | 20 |

EN PREAMBULE

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a étendu l'obligation d'élaborer un « Programme Local de l'Habitat » aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membre d'un EPCI (Article L302-1 du CCH), cette disposition s'applique à Fontenay-sous-Bois.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration du Programme de la Ville de Fontenay-sous-Bois se déroule de la manière suivante :

- La réalisation d'un **diagnostic stratégique et partagé**, présenté et validé en février 2010, prenant en compte l'évaluation des politiques de l'habitat de la commune, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques, déclinés dans le présent document de cadrage.
- La préparation de l'opérationnel au travers **d'un projet de programme d'actions** et notamment :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de la commune,
 - les anticipations foncières nécessaires à la crédibilité de sa mise en œuvre,
 - le suivi évaluation du Programme,
 - les fiches actions comprenant en particulier la description de l'outil d'observation.

Ce projet s'inscrit dans **une démarche progressive et participative**. Les trois phases successives ont fait l'objet, outre les réunions techniques et de comités de pilotage, de réunions publiques de présentation organisées à l'échelle de la ville. La définition des orientations et du programme d'actions s'appuie sur une série de 8 réunions de concertations organisées à l'échelle des conseils de quartier.

Il est prévu :

- un accompagnement de la commune jusqu'à l'approbation définitive du PLH.

Pour cela, les phases suivantes sont prévues par les textes :

- la Commune arrête le projet,
- puis elle approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Conseil Régional de l'Habitat après modifications éventuelles.

Article R302-1-2

Modifié par Décret n°2005-317 du 4 avril 2005

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le Programme Local de l'Habitat,
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution de logements locatifs sociaux,
- Les secteurs géographiques et les catégories de logement sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- La politique envisagée en matière de requalification du parc privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine,
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ».

Ce document s'articule en trois parties :

- La première est consacrée au rappel des principaux éléments du diagnostic, à partir desquels la phase de concertation s'est construite. Elle comprend également le scénario d'évolution tendancielle retenu, en fonction des objectifs de la Ville, des habitants et de ses partenaires. Il s'agit ici d'affirmer le socle de référence à partir duquel les orientations du PLH sont définies.
- La deuxième évoque les grandes orientations stratégiques du PLH, qui permettent de tracer les grandes lignes d'une politique de l'habitat. Celle-ci devra pouvoir répondre de façon dynamique et évolutive aux risques éventuels de dérives (d'aggravation des difficultés constatées) du scénario retenu.
- La troisième détaillera, pour chacune des orientations stratégiques du PLH, les grands objectifs de la politique de l'habitat et les moyens de mise œuvre à mobiliser.

Le programme d'actions territorialisés du PLH sera établi à partir de ces objectifs.

Une approche participative et citoyenne

Conformément à ses engagements, la ville a souhaité inscrire l'élaboration du PLH dans une démarche résolument participative, en associant citoyens, élus, services municipaux, associations et acteurs du logement partenaires dans le choix des orientations du PLH.

Ainsi, à la suite de la présentation publique de la première phase de diagnostic, une grande phase de concertation avec les habitants a été lancée.

Cette phase de concertation a permis l'organisation de rencontres autour du PLH, au cours de sept réunions décentralisées dans le cadre des Conseils de quartiers, de mars à juin 2010. Près de 800 personnes ont alors été concertés :

23 mars 2010 → Conseil de quartier Alouettes/Bois Cadet : 30 personnes

30 mars 2010 → Conseil de quartier Jean-Zay/ Les Larris : 40 personnes

13 avril 2010 → Conseil de quartier V. Hugo/ Plateau : 45 personnes

4 mai 2010 → Conseil de quartier La Redoute-le Fort/ Village : 38 personnes

18 mai 2010 → Conseil de quartier Rigollots/Parapluie : 25 personnes

25 mai 2010 → Conseil de quartier Alouettes : 40 personnes

1er juin 2010 → Conseil de quartier Pasteur- Rousseau/ Bois Clos d'Orléans : 14 personnes

Pour rendre compte des politiques de l'habitat sur les six prochaines années, trois rencontres publiques ont été organisées :

16 février 2010 → - Réunion présentation diagnostic : 73 personnes

22 juin 2010 → Définition grandes orientations : environs 150 personnes

2 octobre 2010 → Présentation du programme d'action du PLH : environs 200 personnes

Les Fontenaysiens et les acteurs locaux du logement ont été encouragés à s'exprimer sur leurs attentes et leurs priorités en matière d'habitat. Les avis exprimés ont été pris en compte dans les choix stratégiques et opérationnels du PLH, en associant les Fontenaysiens à la définition des thèmes les concernant au plus près de leur environnement.

Plusieurs thèmes, en lien direct avec le Programme Local de l'Habitat, ont aussi été abordés notamment les besoins en équipements, la capacité scolaire et les problèmes de stationnements et de circulations que pourraient engendrer l'augmentation de 2 300 habitants.

Le service habitat et le secteur enseignement ont travaillé en collaboration afin d'évaluer les besoins et les manques en termes de capacités d'accueil scolaire.

1. LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES TENDANCES D'EVOLUTION

La phase de diagnostic et la concertation publique ont mis en évidence les attentes et les besoins en matière de logement.

La réalisation d'un **diagnostic stratégique et partagé** a dégagé les éléments pertinents d'analyse de l'habitat Fontenaysien.

La **concertation publique**, mise en place de mars à juin, a permis d'associer les partenaires du logement et les habitants pour définir les enjeux de l'habitat propres à la Ville.

A l'issue de cette démarche, un scénario d'évolution dynamique de l'offre de logement a été proposé. Cette démarche d'évaluation des besoins constitue l'une des bases sur lesquelles les orientations du PLH ont été déterminées.

1.1. PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

1.1.1. Un pôle attractif de l'est parisien, mais qui connaît une stagnation démographique

Le diagnostic territorial a souligné le dynamisme économique de la ville. Le taux de chômage reste inférieur à celui de l'ensemble du département. Cependant, seulement 22% des 24 000 emplois sont occupés par des Fontenaysiens en 2006. La qualité de la desserte en transports en commun garantit l'intégration de la Ville dans une dynamique régionale. Le maintien d'une vie de quartier et les actions en faveur du renouvellement urbain préservent le cadre de vie valorisé de la commune. Particulièrement, les jeunes et les personnes âgées sont attirés par les atouts du territoire.

Pour autant, la situation délicate du marché du logement et les orientations municipales ont conduit à une relative stagnation de la population, autour de 52 000 habitants. L'évolution des types de ménages est de plus marquée par un déficit du nombre de famille avec enfants installées à Fontenay-sous-Bois, découragées notamment par le faible nombre de logements adaptés à une vie de famille et aux prix trop élevés de l'immobilier pour le plus grand nombre de Fontenaysiens.

1.1.2. Un rythme général de construction trop faible pour répondre aux besoins

Le rythme moyen de construction de logements sur les dix dernières années est proche de 100 par an. Ce rythme, nettement insuffisant, s'explique par le nombre restreint de potentialités foncières, et la faible envergure des opérations difficilement réalisées. Les conditions de réalisation des opérations neuves tendent à favoriser la consommation rapide du foncier disponible.

Pourtant, même en situation de stagnation démographique, le rythme de construction actuel n'est pas suffisant pour garantir un logement de qualité et adapté aux besoins de chacun.

1.1.3. Un marché immobilier et locatif tendu inaccessible à la plupart des Fontenaysiens

Les évolutions constatées sur le parc de logements existants, ainsi que dans l'offre nouvelle montrent une **tension du marché locatif et immobilier**. Cette tension se manifeste d'une part sur le parc privé, par un faible taux de vacance des logements et un prix du foncier élevé, et d'autre part sur le parc locatif social, par un délai d'attribution de logement et de relogement allongé, et un parcours résidentiel sclérosé, marqué par un taux de rotation des locataires très faible à l'image de l'ensemble de la première couronne francilienne.

Un parc privé parfois dégradé

Certains quartiers de l'ouest de la Ville sont marqués par une ancienneté du parc immobilier, et des carences constatées dans l'entretien et la rénovation des logements. Les quartiers concentrant de petits logements privés, édifiés massivement dans les années 1950 à 1970, sont particulièrement touchés. Cette situation, dans un contexte de demande de logement forte, favorise le maintien sur le marché de logements inconfortables voire insalubres, et empêche les ménages les moins riches d'accéder à un logement de qualité.

Un parc social soumis à une demande croissante

La demande de logements sociaux à Fontenay-sous-Bois est particulièrement importante (1 900 demandes enregistrées). Une majorité d'habitants ont un niveau de ressources entrant dans les plafonds d'attribution de logements sociaux. La rareté des logements sociaux disponibles est un frein à l'évolution des parcours résidentiels des locataires, et limite la rotation des logements.

Cette faible rotation s'accompagne d'un phénomène de sous occupation (10% sur l'ensemble du parc) et de sur occupation des logements (2% sur la ville et près de 4.5% dans certains quartiers). Cela handicape l'installation des jeunes ménages à Fontenay-sous-Bois. Le niveau prohibitif des prix du marché locatif à Fontenay-sous-Bois amène de plus en plus les jeunes salariés à se diriger vers le logement public, et le parc locatif social connaît une situation de surchauffe.

1.1.4. Un objectif central de mixité sociale dans une ville où le parc social représente un tiers de l'offre

La répartition de l'habitat entre parc social et parc privé répond globalement à l'objectif de mixité visé par la Municipalité. La proportion de logements sociaux à l'échelle de la ville (32%) est supérieure à celle du département qui se situe autour de 27%. Cependant, sa répartition est très inégale en fonction des quartiers, et suit une coupure est-ouest avec une très forte concentration du parc social dans le grand ensemble de l'ancienne ZUP.

Le « secteur de mixité sociale » que pourrait définir le PLU vise à pallier ce déséquilibre, en imposant dans les nouveaux projets de construction une part de logements sociaux à l'ouest et au sud-ouest de la Ville mais aussi une diversification de l'habitat dans les quartiers où l'habitat social est dominant.

Les actions de réhabilitation de l'habitat à l'est permettent de valoriser le parc privé parfois vieillissant.

Certains projets de construction programmés par la Ville associent de manière innovante la construction d'équipements fonctionnels et de logements sociaux, notamment sur les emplacements réservés définis dans le PLU.

1.1.5. Une réponse insuffisante aux besoins des populations en difficultés

La prise en compte des besoins en logements spécifiques pour les populations soumises à des difficultés sociales entraîne l'émergence de nouvelles demandes en termes d'habitat :

- En matière d'accessibilité et d'aménagement, pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, dont la proportion pourrait augmenter ces prochaines années (+16% entre 2006 et 2016),
- En matière de structures dédiées pour les jeunes actifs et les étudiants, pour répondre aux difficultés socio-économiques auxquelles ils sont confrontés, et rendre compatible un revenu limité et un besoin de logement autonome. De plus, cela pourrait réduire dans certains cas les situations de surpeuplement
- En matière de prise en charge des personnes défavorisées et en situation de souffrance sociale, pour leur garantir des conditions d'hébergement décentes,
- En matière d'accueil des gens du voyage, pour leur assurer la liberté d'aller et venir et leur aspiration légitime à pouvoir stationner dans des conditions décentes,
- En matière de places de logement « DALO » Droit au Logement Opposable, sur lequel la Ville est aujourd'hui déficitaire (32 places à créer).

Afin de répondre à ces demandes, il est nécessaire de proposer une offre de logement adaptée à ces publics.

1.1.6. Un risque grandissant des situations de précarité énergétique pour des populations déjà fragilisées

La Loi Grenelle II du 12/07/2010 donne une définition de la précarité énergétique

« Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » (Cette définition est inscrite au sein de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

En quelques années, la part des dépenses d'énergie dans le logement a fortement augmenté et quelques 3,4 millions de ménages consacrent en France plus de 10 % de leurs ressources à payer leurs factures d'énergies. Les personnes en précarité énergétique sont à 87 % logés dans le parc privé. 70 % appartiennent au premier quartile de niveau de vie, 62 % sont propriétaires et 55 % ont plus de 60 ans.

En Ile-de-France, il n'existe pas à ce jour de diagnostic régional de la précarité énergétique. Toutefois, plusieurs chiffres issus de l'enquête nationale logement de 2006 apportent un premier éclairage :

- 330 000 ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %, c'est-à-dire qu'ils consacrent plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques dans le logement. Cela représente 7 % des ménages franciliens. Le taux d'effort énergétique moyen est de 5,5 %.
- en maisons individuelles, 11 % des ménages (soit 150 500 ménages) ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %. A noter que cela concerne 26 % des ménages chauffés au fioul en maison individuelle et que cela concerne un quart des ménages de plus de 60 ans.
- en logements collectifs, 5 % des ménages (soit 178 700 ménages) ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %.

Près des $\frac{3}{4}$ du parc de Fontenay-sous-Bois datent d'avant la première réglementation thermique de 1975, et un tiers avant 1949.

Outre les aspects d'habitat dégradé voire indigne énoncés dans le point 1.1.3, l'ancienneté du parc, qu'il soit public ou privé, impose une attention particulière sur le volet réhabilitation et rénovation, notamment sur le plan énergétique.

Les risques sont ceux d'une plus grande précarisation de personnes déjà fragilisées, accentuée par des situations d'incapacité à faire face aux dépenses énergétiques, voire par des situations de privation (de chauffage, d'équipements de confort...) dues par l'augmentation du coût de l'énergie.

Par ailleurs, les logements anciens sont ceux qui contribuent le plus aux émissions de gaz à effet de serre, de part principalement des défauts d'isolation.

Il semble donc essentiel de lutter contre les formes de précarité énergétique et prévenir les situations à venir. Les solutions relèvent d'un programme co-construit dans une démarche transversale, avec les acteurs de la santé, du monde social, de l'habitat, de l'énergie... : passer d'une politique curative à une politique préventive.

1.2. EVALUATION DES BESOINS : SCENARIO D'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NOUVELLE

Il s'agit ici de déterminer, à partir d'hypothèses tendanciennes, le scénario de développement du parc de logement le plus pertinent, au regard des ressources foncières repérées, et des objectifs fixés par l'Etat et la Ville.

1.2.1. La notion de « point mort », un rythme minimum de création de logement

Dans un contexte de stabilisation de la population à son niveau actuel, le rythme constaté de construction de logements n'a pas permis de répondre efficacement aux besoins des Fontenaysiens. Certains éléments objectifs rendent nécessaire la construction de nouveaux logements :

- La tendance au desserrement des ménages, en lien avec le vieillissement de la population et l'augmentation des décohabitations liée au départ des enfants du domicile familial,
- Le taux de vacance faible, et la nécessité de détendre le marché immobilier et locatif aux prix prohibitifs,
- Les carences de certains types de logements, et notamment les logements adaptés aux familles avec enfants.

Le rythme de construction de logement nécessaire pour stabiliser la population à son niveau actuel est appelé « point mort ».

A Fontenay-sous-Bois, sur la période 2011/2017, il a été calculé à un niveau de 150 logements par an. Ce chiffre correspond au rythme de construction « plancher », en dessous duquel la population

serait amenée à diminuer, et la pression immobilière augmenterait sans permettre de satisfaire la demande et accroîtrait le nombre de situations de mal logement.

1.2.2. Les objectifs de production neuve énoncés par l'Etat dans le Porter à Connaissance du PLH

En application du code L.302.2 du code de la construction et de l'Habitat, l'Etat transmet lors de l'élaboration d'un PLH « *les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement* ».

Les objectifs de l'Etat dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale visent la construction de 70 000 logements en Ile de France. Le rythme de construction de logements pour la seule commune de Fontenay-sous-Bois devrait être de l'ordre de 300 logements par an. Cet objectif nécessiterait un effort considérable dans la construction de nouveaux logements dont le rythme actuel est proche de 100.

Cette volonté d'augmenter le rythme de construction est partagée par la Ville, même si le rythme et les types de logements sont en débat.

Le manque de logements publics freine les parcours résidentiels des Fontenaysiens, et provoque des carences dans l'offre de logements accessibles et de qualité, et conduit quelques fois à des départs contraints.

Une politique partenariale associant l'Etat et la Commune dans le développement d'une offre de logements, et particulièrement d'une offre de logements publics, pourra permettre la poursuite d'objectifs ambitieux.

1.2.3. Le choix d'un scénario « dynamique » de développement : 250 logements par an

Des scénarii quantitatifs ont été définis afin d'évaluer le besoin en logements à l'horizon 2017. Ils sont élaborés à partir d'hypothèses communes et de choix plus spécifiques.

Après débat, les choix politiques définis par la Ville s'orientent vers le scénario dit « dynamique » élaboré à partir des hypothèses suivantes :

- Une croissance démographique modérée (+0.4%/an), adossée à un tassement du déficit migratoire,
- Le maintien d'un desserrement assez rapide des ménages (-0.5%/an).

Ce scénario entraîne une augmentation modeste de la population + 2 300 habitants par rapport à 2006, soit une population de 54 049 habitants en fin de période.

Ce scénario impliquera une production de logements 2.5 fois supérieure à celle enregistrée sur la période 1999/2006 qui, rappelons le, était particulièrement faible.

1.2.4. Des potentialités foncières diffuses mais réelles

L'étude réalisée par la Direction Départementale de l'Équipement sur les perspectives de foncier mutable à Fontenay-sous-Bois révèle des marges de manœuvres relativement importantes. Elles reprennent en partie les disponibilités foncières repérées par la Ville comprenant :

- Le secteur de mixité sociale, délimité par le PLU, et favorise la création de logements sociaux à l'ouest de la ville, et qui permet éventuellement d'augmenter le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) en fonction de la proportion de logements sociaux construits,
- L'existence de deux zones d'étude susceptibles d'accueillir des projets d'urbanisme ambitieux, augmentant sensiblement le potentiel de développement de la Ville : Péripôle, et la couverture des voies RATP,
- Enfin, l'existence de zones foncières appartenant actuellement à l'Etat mais potentiellement mutables permettrait d'accroître encore les marges foncières de la Ville : Le Fort de Nogent et la Boucle Victor Hugo, au nord est de la commune.

Au regard de ces disponibilités, sous réserve de leur maîtrise réelle dans les délais d'application du PLH, une programmation prévisionnelle de nouveaux logements sur les 6 prochaines années permet d'avancer un chiffre de 1 784 logements construits sur la période 2011/2017, soit un rythme de près de 300 logements par an, hors opérations diffuses.

Cette programmation ambitieuse utiliserait la majorité des zones foncières repérées, afin d'atteindre l'objectif de développement de l'offre de nouveaux logements, alors que les années suivantes marqueraient un ralentissement du rythme de construction, en raison de la raréfaction progressive du foncier.

2. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH

Le diagnostic mis en perspective avec les tendances d'évolution met en évidence quatre enjeux majeurs de la politique de l'habitat de Fontenay-sous-Bois dans les prochaines années :

- **la nécessité de construire pour maintenir voire augmenter quelque peu la population,**
- **la recherche d'un développement harmonieux et équilibré de l'offre de logements au sein de tout le territoire et de ses quartiers,**
- **la diversification de cette offre pour répondre à la diversité des besoins et favoriser les possibilités de parcours et de choix résidentiels des ménages.**
- **L'urgence de répondre aux risques de plus grande précarité énergétique et aux impacts du changement climatique (canicules répétées en été, épisode de froid massif...)**

Au regard de ces enjeux, le PLH s'organise autour de quatre orientations stratégiques, qui constituent des orientations politiques de la Ville en matière d'habitat :

- Définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre les quartiers,
- Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques,
- Valoriser et renouveler le parc privé et social existant / Promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l'habitat / Lutter contre la précarité énergétique
- Se doter des outils de connaissance, de suivi et d'animation du PLH.

Le PLH se conçoit comme une démarche évolutive, qui doit favoriser le développement du partenariat avec les différents acteurs du logement dont les bailleurs sociaux et l'Etat dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Les orientations stratégiques du PLH

Les orientations stratégiques du PLH correspondent aux grands axes politiques de Fontenay-sous-Bois.

Ils sont définis pour aborder les enjeux de l'habitat à l'échelle de la Ville, et pour apporter à travers le programme d'actions du PLH, une réponse aux inadaptations ou dysfonctionnements constatés ainsi qu'aux besoins à venir.

Sur la base du diagnostic et des enjeux du PLH qui en résultent, quatre orientations ont été identifiées :

- ***Orientation 1 : Définir une programmation neuve régulière, incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre quartiers***

La possibilité de satisfaire la demande de logement passe en premier lieu par le développement de l'offre et la maîtrise du foncier nécessaire.

Le contexte récent est déjà marqué par cette reprise de la construction, qui se traduit également dans les futures programmations recensées pour le programme d'actions. En effet, des terrains ont été identifiés pouvant accueillir environ 1 784 logements, soit un rythme moyen de construction de près de 300 logements par an, pendant les 6 années du PLH si leur caractère opérationnel se confirme dans les délais envisagés.

D'autres terrains ont été identifiés, pouvant potentiellement accueillir environ 100 logements réalisables entre 6 et 15 ans.

Au total, le potentiel constructible représente environ 1890logements sur 15 ans, soit près de 126 logements par an.

Un des constats majeurs concerne le décalage qui s'opère entre les caractéristiques de l'offre proposée aux ménages et leurs besoins en logement. Il s'agit notamment, des familles avec enfants pour les tranches d'âge de plus de 34 ans, quittent la Ville faute d'offre adaptée et du fait de prix du marché trop élevés.

Dans ce cadre, il faut reconstituer une chaîne du logement, c'est-à-dire développer une offre adaptée quantitativement et qualitativement aux besoins en logements de toutes les catégories de population (du logement social au locatif intermédiaire et en accession, entre petits et grands logements...) de façon à éviter les ruptures entre les différents types de besoins.

Afin de répondre le mieux possible aux besoins des Fontenaysiens, cela suppose :

- De développer une offre nouvelle pour toutes les catégories de population et une politique sociale de l'habitat en faveur des ménages à revenus modestes et moyens, avec le développement de logements PLA I et de favoriser l'accession sociale,
- D'améliorer l'accès au parc privé en développant une offre locative intermédiaire à loyers maîtrisés,
- De préserver l'accès au logement social en diversifiant l'offre et de répartir cette offre nouvelle d'une manière équilibrée à l'échelle de la Ville et entre les quartiers.

La 1^{ère} orientation du PLH s'organise donc autour de 2 grands objectifs :

- Mobiliser le foncier pour assurer les objectifs de construction, répondant aux critères de mixité à l'échelle de la ville et entre les groupes d'immeubles
- Répondre aux besoins sociaux et démographiques de la Ville et assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels.

- **Orientation 2 : Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques**

Des besoins spécifiques à certaines catégories de population ont été identifiés au cours du diagnostic. Il s'agit des jeunes de moins de 30 ans, des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes les plus démunies et des gens du voyage.

Disposant le plus souvent de faibles ressources et touchés plus fortement par le chômage, les **jeunes** sont particulièrement confrontés aux difficultés d'accès au logement. Leur prise d'autonomie est variable selon les réalités socio économiques que recoupe cette tranche d'âge : les actifs ayant un emploi stable, ceux qui ont un emploi à temps partiel ou intermittent, ceux qui sont au chômage inscrits au pôle emploi, les étudiants et les autres inactifs.

Par ailleurs, le diagnostic montre que la part des jeunes indépendants logés dans le parc social est relativement faible (moins de 10%).

Concernant les **personnes âgées**, leur augmentation est largement prévisible et pose les questions de leur accès (pour celles disposant de faibles revenus), voire de leur maintien à domicile, et de l'entrée dans des structures spécifiques pour celles en situation de plus grande dépendance.

Pour les **personnes handicapées**, le diagnostic a mis en évidence les questions de l'accessibilité à mettre en œuvre pour les logements notamment ceux du parc social, de leur adaptabilité pour faciliter le maintien à domicile, ainsi que l'accueil dans des structures adaptées, lorsque la situation l'exige.

Les **populations les plus démunies** cumulent des difficultés d'accès au logement et des difficultés économiques et sociales.

Ces populations ayant plus de difficultés que d'autres à se loger dans un logement de droit commun, peuvent être hébergées dans des structures spécifiques.

Les **gens du voyage** ne disposent pas à l'heure actuelle d'une aire d'accueil sur la commune. Il s'agit d'identifier un terrain susceptible d'accueillir cet équipement permettant l'installation des logements spécifiques aux gens du voyage.

Les réponses à leur apporter passent en premier lieu par le développement d'une offre nouvelle adaptée (construction, diversification et réhabilitation) et par l'action publique en facilitant l'accès et le maintien au logement (organisation de système de passerelles, baux glissants ou AIVS, permanence d'informations sur le logement).

La 2^{ème} orientation du PLH s'organise autour d'un objectif majeur : développer des solutions de logements et d'hébergement pour les ménages les plus fragiles.

- ***Orientation 3 : Valoriser et renouveler le parc privé et social existant / Promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l'habitat / Lutter contre la précarité énergétique***

Les besoins de mise au confort du parc ancien privé ainsi que les résultats encourageant des procédures mises en œuvre à l'initiative de la Ville (OPAH) justifient la poursuite de l'action en matière d'amélioration du niveau de confort du parc de logements privés. Celle-ci s'inscrit toutefois dans la dynamique d'acquisition puis d'amélioration qui repose sur l'action des accédants dans le parc existant. Il peut être aussi utile, compte tenu des dynamiques existantes, d'envisager la poursuite de politiques incitatives vers les segments du parc privé dont la mise au confort et l'adaptation aux exigences d'économie d'énergie s'effectuent plus difficilement (parc locatif privé, ménages à faible revenus) ou de l'assortir d'exigences qualitatives plus fortes (travaux liés notamment à la précarité énergétique, favorisant la réduction des charges, conventionnement ...), d'autant que ce sont ces thématiques qui restent aujourd'hui soutenues par l'ANAH.

La possibilité d'intervenir sur l'habitat privé le plus dégradé relève d'un objectif distinct de l'amélioration du niveau de confort du parc dans la mesure où il repose davantage sur une démarche volontariste de la part de la Commune, et non sur l'accompagnement d'une volonté d'investissement des propriétaires. Ce type d'intervention peut permettre d'identifier et de tirer parti des possibilités de renouvellement urbain en tissu privé.

On note donc la nécessité de renforcer les actions coercitives, notamment en renforçant le nombre de « travaux d'offices » à expiration des délais et par des visites des logements, ayant fait l'objet de signalement, plus régulière. Actuellement 35 arrêtés d'insalubrité sont en cours sur la commune. Certaines, les plus anciennes, ont un caractère irrémédiable et ne peuvent être abrogées (caves ou garages transformés par les propriétaires en logements). D'ici la fin 2011, il est prévu d'épurer les listes des arrêtes en réalisant les visites et enquêtes sanitaires nécessaires sur l'ensemble des 35 arrêtes en cours et de déterminer les actions à suivre :

- Abrogation
- Maintient et veille
- Réalisation des « travaux d'office »

Les efforts d'amélioration et d'entretien en direction du parc public doivent être également poursuivis en incitant les bailleurs et les locataires à une réduction de la consommation énergétique des bâtiments. Pour cela, la démarche partenariale Ville/bailleur est essentielle en s'appuyant sur le volet requalification des documents stratégiques des bailleurs sociaux (CUS, PSP, GUP, ANRU).

L'action publique sera notamment mobilisée par la mise en place d'aides financières permettant la lutte contre la précarité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, il paraît important que cette politique de développement de l'habitat s'accompagne d'une exigence qualitative (qualité urbaine, architecturale, critères d'habitat durable...) vis-à-vis des

opérations nouvelles. Dans cette perspective, la qualité des opérations n'est pas conçue comme une préoccupation secondaire au regard d'un objectif quantitatif de production de logements mais bien comme une dimension essentielle de la conception même du développement de l'offre durable de logements. Il reste que les nouvelles opérations de logements sociaux devront respecter les contraintes fixées par les textes (BBC –Bâtiment Basse Consommation - dès 2012).

La qualité de l'habitat ne doit donc pas se limiter à une amélioration du niveau de confort des logements, mais s'envisager plus largement dans une perspective de promotion de la qualité de l'habitat ou de l'habitat durable.

Cette orientation se décompose en deux grands objectifs :

- Renforcer la lutte contre la vacance, l'habitat indigne, et la précarité énergétique,
- Promouvoir la qualité de l'habitat.

- *Orientation 4 : Se doter des outils de connaissance, de suivi et d'animation du PLH*

La Ville a déjà mis en place une Conférence Communale du Logement depuis le début des années 2000. La Conférence favorise les échanges inter bailleurs et avec la Ville, l'amélioration de la connaissance du patrimoine social et des données du parc comme de l'ensemble des actions engagées et des expériences des différents bailleurs autour des problématiques de peuplement et d'attribution ...

La mise en œuvre du PLH nécessitera un suivi/évaluation des actions mises en place, notamment pour envisager et amorcer les réflexions prospective sur l'après 2017.

Cette approche est particulièrement importante en ce qui concerne la mobilisation effective du potentiel foncier et la préservation ou le rétablissement des équilibres sociaux à l'échelle des quartiers.

Ces analyses devraient être mises à la connaissance des partenaires et des acteurs du logement par l'intermédiaire d'une publication qui pourrait prendre la forme d'une lettre du Programme Local de l'Habitat.

Afin d'avoir une connaissance plus fine de la situation du logement dans la Ville et des dynamiques qui caractérisent ses occupants, Fontenay-sous-Bois devra se doter d'un outil permettant de capitaliser et de mettre en relation l'ensemble des données statistiques existantes sur le territoire en liens étroits avec les services concernés.

Ces informations pourraient être mises à disposition des acteurs locaux concernés et intéressés par la thématique du logement afin de compléter leur connaissance et les aider à mieux répondre aux besoins variés des publics. En retour, leurs réactions et commentaires permettraient d'améliorer la connaissance collective des phénomènes.

Un partenariat approfondi avec les acteurs de la politique du logement issu de la Conférence Communale du Logement pourrait ainsi être accentué pour organiser l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat de la Ville.

3. LES OBJECTIFS DU PLH

Les objectifs du PLH énoncent, pour chacune des orientations stratégiques du PLH, les grands thèmes de l'action publique dans le domaine de l'habitat. L'identification des moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs préfigure le contenu du programme d'actions.

Pour définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre les quartiers (1^{ère} orientation du PLH), il s'agira de mettre en place les moyens d'assurer la réalisation des objectifs de construction, de les réaliser dans la perspective d'un développement équilibrée entre les quartiers et de répondre aux besoins sociaux et démographiques de la Ville par la production d'une offre diversifiée et d'un volume suffisant.

Afin de répondre aux besoins spécifiques (2^{ème} orientation du PLH), la politique habitat de la Ville visera à la production d'une offre adaptée et à la mise en place de dispositifs pour favoriser l'information et l'accès au logement et à l'hébergement.

Pour promouvoir la qualité architecturale et environnementale, valoriser et renouveler le parc privé et social existant et lutter contre la précarité énergétique (3^{ème} orientation du PLH), la mise en place de politiques incitatives pour la mise au confort et aux normes du parc s'accompagnera d'une action spécifique sur l'habitat privé indigne et d'une démarche plus globale de promotion de la qualité de l'habitat dans le neuf et dans le parc social existant.

Afin de se doter des outils de connaissance, de suivi et d'animation du PLH, un Observatoire de l'Habitat sera créé et les partenariats entre acteurs seront renforcés.

L'énoncé des objectifs est une phase intermédiaire de l'élaboration du PLH qui établit le lien entre le diagnostic, les orientations stratégiques qui en découlent (les axes politiques du PLH) et le programme d'actions. Les objectifs correspondent, pour chacune des orientations stratégiques du PLH, aux intentions que les actions devront permettre d'atteindre.

Les objectifs du PLH sont présentés dans les pages suivantes sous forme de tableaux. Ceux-ci rappellent les constats (diagnostic), à partir desquels ont été définies les orientations, énoncent les objectifs et évoquent les moyens à mettre en œuvre, qui préfigurent le contenu du programme d'actions.

ORIENTATION 1 : DEFINIR UNE PROGRAMMATION NEUVE, REGULIERE INCLUANT UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET LA REPARTITION EQUILIBREE ENTRE QUARTIERS

Constats

- D'importants outils de maîtrise foncière liés au PLU (secteur de "mixité sociale", DPUR, emplacements réservés, périmètre d'étude)
- Des marges de manœuvre foncières limitées qui conduisent à de petites opérations complexes, longues et coûteuses
- Des projets Habitat potentiels représentant pour la durée du PLH (2011/2017) un rythme moyen de construction de 320 logements par an, hors opérations dans le diffus
- Un potentiel de 450 logements après le PLH
- 2 369 logements sur 15 ans, soit 158 logement par an
- Les enjeux du développement de l'offre de logements doivent être différenciés selon les quartiers
- Les prix du marché rendent l'accession de plus en plus difficile et coûteuse

Objectifs

Préfiguration des actions

- Mieux anticiper pour maintenir un rythme de construction neuve de logements suffisants, respectant l'objectif de construction de mixité à l'échelle de la ville et des groupes d'immeubles
- Répondre aux besoins sociaux et démographiques de la Ville et assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels

- **Renforcer la politique foncière** : déterminer et maîtriser les opportunités foncières et les terrains mutables, identifier les priorités pour les opérations dont la Ville assurera le suivi et la maîtrise (typologie des logements, aménagement, critères qualitatifs ...)
- **Objectifs territorialisés** : le PLH proposera dans le cadre du programme d'actions une déclinaison territorialisée des objectifs de construction respectant la mixité
- **Programmation pluriannuelle** : définir les potentialités foncières sur lesquelles la Ville doit assurer en priorité la maîtrise des opérations, définir le contenu de ces opérations (nombre et type de logements, modalités d'aménagement et de constructions ...) et assurer la réalisation des projets définis (acquisitions, recherche d'opérateurs, appui technique, intervention financière ...)
- Actions ciblées sur le **parc locatif privé** (conventionnement, offre en locatif intermédiaire...)
- Assurer l'**accès au logement social** à la plus grande partie de la population : quelle mise en œuvre du SLS, production d'une offre nouvelle en locatif social et accession sociale
- Assurer la **cohérence et l'équilibre entre les politiques de l'habitat et les autres politiques publiques** en partenariat avec, entre autre, la Conférence Communale du Logement

ORIENTATION 2 : REpondre a des besoins spécifiques

Constats

- Une population éligible au parc social importante
- Un marché immobilier sélectif qui exclut une partie importante de la population
- Un accès au logement difficile pour les jeunes : absence de structures spécifiques (résidences étudiantes, FJT ...)
- Loi DALO : un déficit de 32 places
- Insuffisance d'une offre adaptée ou spécifique pour les personnes âgées et les personnes handicapées

Objectifs

- Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les ménages les plus fragiles

Préfiguration des actions

- **Encourager la mobilité** au sein du parc social
- **Recenser** les logements locatifs accessibles et adaptables
- Favoriser l'adaptation des logements dans le parc public et le parc privé par la mise en place de participation financière aux travaux
- **Mettre en œuvre l'article 20 de la loi DALO**
- **Améliorer l'accès à l'information** sur le logement
- **Mettre en place des dispositifs** pour favoriser l'accès au logement : colocation, habitat intergénérationnel, baux glissants ...
- **Développer l'offre spécifique** : personnes âgées, jeunes, logements adaptés pour les personnes en grandes difficultés, logement des personnes handicapées, accueil des gens du voyage ...

ORIENTATION 3 : VALORISER ET RENOUVELER LE PARC PRIVE ET SOCIAL EXISTANT / PROMOUVOIR LA QUALITE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Constats

- 39% du parc privé a été achevé avant 1949
- 6% du parc, soit un peu plus de 900 logements, estimés comme inconfortables
- Des distinctions très nettes entre quartiers : ce sont les secteurs les plus anciens qui présentent les taux les plus élevés d'inconfort (Village, Roublots, Plateau, Parapluies, Pasteur et Bois)
- Des procédures d'insalubrité et de péril assez nombreuses, mais souvent anciennes et peu suivies d'effet
- Un parc social vieillissant qui nécessite des interventions et l'entretien pour le maintenir à niveau et l'adapter aux évolutions sociologiques
- Des initiatives de la Ville pour le "développement durable" : réalisation d'une opération HQE rue Dalayrac
- Une très grande majorité des logements de la ville ne répondent pas aux exigences énergétiques et environnementales

Objectifs

Préfiguration des actions

• Renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et encourager les énergies renouvelables.

• Promouvoir la qualité durable de l'habitat dans les opérations neuves

- **Dispositifs incitatifs** : OPAH, PIG ... et dispositifs complémentaires de la Ville
- Démarches partenariales sur l'**habitat indigne**, l'habitat privé très dégradé
- **Informations et dispositifs incitatifs** en direction des propriétaires privés
- **Réhabilitation et entretien du parc social** : GUP, CUS
- **Travail concerté en amont avec les opérateurs** : prescriptions, préconisations, mise en place d'un cahier des charges, aides financières sur la qualité des opérations neuves
- **Travail concerté en amont avec les opérateurs** : prescriptions, préconisations, mise en place d'un cahier des charges, aides financières sur la qualité des opérations neuves

ORIENTATION 4 : SE DOTER DES OUTILS DE CONNAISSANCE, DE SUIVI ET D'ANIMATION DU PLH

Constats

- Une Conférence Communale du Logement annuelle : groupe de travail sur la bourse d'échange, le développement durable, charte de bon voisinage ...
- Une démarche participative active : mise en place de la concertation pour le PLH

Objectifs

Préfiguration des actions

- Organiser l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat

- **Création d'un Observatoire de l'Habitat**
- Poursuivre les actions de la **Conférence Communale du Logement**
- Renforcer le **partenariat** entre les acteurs de l'habitat