

Fontenay-sous-Bois



Ville de Fontenay-sous-Bois

Programme Local de l'Habitat

Poursuivre une politique solidaire et durable de l'habitat

PROGRAMME D' ACTIONS

ORGECO

ORGE
CO
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
PREAMBULE	3
1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX DU PLH.....	5
1.1. Les constats : rappel des principaux éléments du diagnostic	5
1.2. Les enjeux du PLH.....	7
2. PRESENTATION ET ORGANISATION GENERALE DU PLH	10
2.1. La politique de l’habitat de Fontenay-sous-Bois : une démarche opérationnelle et évolutive	10
2.2. L’organisation générale du programme d’actions	11
3. LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES DU PLH	13
3.1. Le scénario « dynamique » retenu après les arbitrages du comité de pilotage : 250 logements neufs par an	13
3.2. La déclinaison de la programmation pluriannuelle	15
3.3. La localisation des potentiels constructibles	17
4. LES FICHES ACTIONS	22
4.1. Orientation 1 : Définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l’offre et la répartition équilibrée entre quartiers	22
4.2. Orientation 2 : Renforcer et adapter l’offre à destination des publics spécifiques	38
4.3. Orientation 3 : Valoriser et renouveler le parc privé et social existant / Promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l’habitat et lutter contre la précarité énergétique	48
4.4. Orientation 4 : Se doter des outils de connaissance, de suivi et d’animation du PLH	64
5. Le dispositif d’évaluation du PLH.....	69
6. Les outils et les moyens du PLH	72

PREAMBULE

Le présent document rend compte de la troisième phase d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de Fontenay-sous-Bois, dont il présente **le programme d'actions**.

Article R302-1-3

Modifié par Décret n°2009 – 1679 du 30 décembre 2009

« Le programme d'actions indique :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat,
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH,
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir,
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social,
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des opérations du programme ».

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

Le délai de mise en compatibilité du PLU est ramené de trois ans à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions comporte :

- le rappel des **principaux éléments du diagnostic et des enjeux du PLH**,
- une présentation de **l'organisation générale du PLH accompagnée d'un tableau de synthèse de présentation de son contenu** (objectifs quantifiés, programme d'actions, moyens et outils, dispositifs d'évaluation),
- l'exposé des **objectifs quantifiés et territorialisés du PLH**,
- la présentation **du programme d'actions** en fonction des quatre orientations stratégiques du PLH avec, pour chacune de ces quatre orientations, **un rappel des objectifs du PLH et le détail du programme d'actions proprement dit, sous forme de « fiches action »**,
- la proposition **d'outils et de moyens du PLH**, à mettre en place par la ville,
- la présentation des **modalités d'évaluation du PLH**.

Les différentes phases du PLH (diagnostic, orientations, programme) ont donné lieu à une présentation et une validation en comité de pilotage. Cette version du programme d'actions prend en compte les remarques exprimées par les membres du comité de pilotage.

1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX DU PLH

1.1. Les constats : rappel des principaux éléments du diagnostic

■ Un territoire contrasté sur le plan social

L'ensemble de la population de la ville est globalement moins précarisé que sur l'ensemble du département. **Certains ménages ont des revenus plus aisés que la moyenne départementale mais les contrastes sociaux entre les quartiers sont élevés.** Le rapport inter-décile est de 6.7, illustrant une certaine hétérogénéité des revenus des ménages qui reflète une diversité sociale à préserver. **Les quartiers valorisés** correspondent aux quartiers du Village et du Bois. **Les bas revenus se concentrent dans la partie est de la commune à forte dominante de logements sociaux.**

■ Un pôle économique dynamique et attractif de l'est parisien ...

Fontenay-sous-Bois est **un pôle économique majeur de l'est parisien** qui aujourd'hui se renforce. On constate un relatif équilibre entre les emplois et les actifs résidents, notamment pour les catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures. Cependant, le pôle de Fontenay-sous-Bois **reste dépendant des autres pôles d'emplois** : seulement 22% des emplois sont occupés par des Fontenaysiens.

■ Des logements anciens dont certains restent encore inconfortables

La ville dispose d'une **part importante de logements achevés avant 1949** (7 000 logements dont 6 000 dans le parc privé). Le parc ancien est **concentré dans la partie ouest de la ville**. Une partie de ces logements restent inconfortables : **900 logements** du parc privé sont considérés comme **inconfortables** (soit 6% du parc). Des actions d'amélioration et de valorisation du parc privé ont été menées (une ZPPAUP et une OPAH). Cependant, les besoins sur l'habitat ancien dégradé persistent et nécessite une intervention publique plus lourde et pour lesquels les mesures mises en place jusqu'à présent paraissent insuffisantes.

■ Des logements anciens, facteur de risque accru de précarité énergétique et responsables d'une facture lourde en termes d'émissions de gaz à effet de serre

A Fontenay-sous-Bois – comme dans la plupart des cas en Ile-de-France (et en France), la grande majorité du parc de résidences principales date d'avant les années 1970, soit avant **la première réglementation thermique**. A l'échelle régionale, les bâtiments construits

avant 1975 sont responsables de 70% des émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel (et tertiaire) et 60% des consommations énergétiques, à cause d'une mauvaise isolation et d'une consommation énergétique élevée.

En moyenne, la consommation d'un logement (social, privé, collectif ou individuel) est de **250 KWh ep/m2/an** dont 70% pour le chauffage, soit une étiquette énergie classe E, alors qu'un logement construit selon le label BBC (conforme à la future RT 2012) – étiquette A – est de 65 KWh ep/m2/an dans le neuf en Ile-de-France, et 104 KWh ep /m2/an pour la rénovation.

L'électricité représente la moitié des consommations globales, alors que le Gaz est la source d'énergie la plus utilisée pour le chauffage,

Compte-tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, les risques de précarité, actuels et à venir, sont particulièrement préoccupants, sans compter le poids de la facture carbone due aux émissions de gaz à effet de serre.

Les impacts sur la santé sont également à prendre en compte, en raison des liens entre précarité énergétique et développement de pathologies.

Les plus gros efforts doivent par conséquent porter sur la rénovation tout en veillant à construire dans le neuf avec des niveaux de performance énergétique très élevés, voire des logements passifs et à énergie positive.

■ Un parc social important mais très inégalement réparti sur le territoire

La ville compte **32% de logements sociaux** avec un total de plus de **7 200 logements**. Le parc de logements se compose de **deux sous-ensembles très prégnants** dans le paysage : à l'est, le grand ensemble et à l'ouest et au sud, la ville ancienne composée d'habitats anciens et pavillonnaires, c'est ce contraste qu'il s'agit de corriger tout en maintenant le taux actuel de logements sociaux sur la ville.

Ajoutons que dans l'environnement intercommunal de Fontenay-sous-Bois de nombreuses communes ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU, ce qui accroît la pression de la demande à Fontenay-sous-Bois.

■ Les difficultés croissantes d'accès au parc locatif social

La faible production en logement social, la faible rotation dans le parc social et les prix élevés du marché immobilier entraînent des difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages alors que **le nombre de demandeurs s'élève à 1 800 pour 250 à 300 attributions en moyenne par an**.

■ Un marché privé de plus en plus difficilement accessible pour les Fontenaysiens

Le marché du logement de Fontenay-sous-Bois est **fortement valorisé**. Les prix sont situés dans les tranches supérieures des prix pratiqués dans le Val-de-Marne. Mais on constate que **les gammes de prix sont très étendues** et reflètent la sectorisation géographique des revenus des habitants : les prix du marché suivent **un ordre croissant de l'est à l'ouest de la ville** avec des prix fortement élevés dans les secteurs à proximité du Bois de Vincennes. De ce fait, les stratégies résidentielles sont liées au marché : **des ménages quittent la commune** à la recherche de valeurs immobilières moins élevées, le plus souvent au prix d'un éloignement par rapport aux emplois. Ce phénomène concerne **essentiellement les familles avec enfants**.

■ Une réponse insuffisante aux besoins des populations spécifiques

Les prix élevés du marché et les difficultés d'accès au parc social pour une part croissante de la population bloquent les parcours résidentiels des populations « spécifiques » : les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées et les personnes les plus

démunies. **L'offre de logements dédiée à ces populations est insuffisante sur la ville** : il n'existe aucune offre dédiée pour les jeunes ménages. Les ratios d'équipement pour les personnes âgées, handicapées et défavorisées restent faibles au regard de ceux du Val-de-Marne.

■ Un rythme de construction trop faible et très irrégulier

Le rythme de construction est estimé **autour de 70 à 100 logements par an soit 1.9 logements/an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2003**, (quasiment deux fois moins que sur le département et la région 3.4 et 3.3). Le niveau de production **a tout juste permis de stabiliser la population** sans répondre aux différents besoins recensés dans le diagnostic.

De plus, **les marges de manœuvre foncières de la ville restent limitées** ; elles conduisent à de petites opérations complexes, longues et coûteuses. La ville n'a pas pu constituer de réserves avec un foncier maîtrisé abondant, mais à travers son PLU, elle s'est dotée **d'outils de maîtrise foncière** : les secteurs de mixité sociale, le droit de préemption urbain renforcé, les emplacements réservés et le périmètre d'étude sur le secteur Périphérie.

Ces différents constats décrivent les tendances à venir et les dysfonctionnements auxquels le PLH doit remédier :

- accroissement des difficultés d'accès au logement pour la majorité des Fontenaysiens,
- pérennisation de l'habitat privé indigne ou le plus dégradé,
- risques sociaux résultant de la segmentation du parc de logement (blocage dans les parcours résidentiels des ménages, difficultés de cohabitation dans certains segments du parc de logements...).

1.2. Les enjeux du PLH

Assurer un rythme de construction suffisant et équilibré de l'offre de logements

Le diagnostic a mis en évidence la rareté du foncier disponible et les difficultés pour financer les opérations de logements.

La relance de la construction s'opèrera en premier lieu par une utilisation optimale des disponibilités foncières repérées et par le **renforcement de la politique de maîtrise foncière en anticipant les acquisitions foncières** avec les outils d'interventions pour mener à bien les projets.

De plus, le PLH **définit une programmation en offre de logements équilibrée** à l'échelle de la ville **avec des objectifs localisés entre les quartiers** : implanter des logements sociaux dans les quartiers plus favorisés, notamment dans le tissu pavillonnaire et des logements privés dans les quartiers d'habitat social.

La notion de développement équilibré **s'appliquera également à la typologie des opérations et à la diversité de l'offre**, pour atteindre les objectifs de mixité sociale et pour favoriser les parcours résidentiels des ménages tout en maintenant le taux actuel de logements sociaux sur la ville.

La répartition équilibrée de l'offre se traduira dans les documents d'urbanisme, notamment le PLU : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés ...conformément aux objectifs du PLH.

Diversifier l'offre de logements pour répondre au mieux aux besoins des ménages et favoriser les parcours résidentiels des Fontenaysiens

Le diagnostic a mis en évidence **le décalage entre les caractéristiques de l'offre proposée aux ménages et leurs besoins en logement**, notamment pour ce qui concerne l'accès au parc locatif social alors que la ville compte 1 800 demandeurs, ou à l'accession à la propriété, dont le coût pèse de plus en plus lourdement dans le budget des ménages.

On peut considérer que les tendances d'évolution du marché ne feront qu'accentuer ces difficultés dans les prochaines années du fait du coût élevé de l'immobilier et de la rareté du foncier et de la difficulté à réaliser des opérations de logements sociaux sans mobiliser les moyens des collectivités dans le cadre de leur politique de l'habitat.

L'un des enjeux du PLH réside donc dans la capacité de la ville à se fixer des objectifs de développement d'une offre diversifiée répondant mieux aux besoins des ménages et tenant compte de leurs capacités financières, et à mettre en place les moyens d'intervenir en ce sens.

Le PLH propose différents types de logements aux différentes catégories de ménages, en fonction de leurs besoins (taille, localisation ...) et de leurs possibilités financières. L'objectif doit être aussi d'assurer une diversité d'offre qui permette aux ménages de trouver plus facilement un nouveau logement lorsque leurs besoins ou leurs capacités financières changent.

Assurer la qualité de l'offre de logements existants et à venir

« L'habitat est au niveau régional le deuxième secteur émetteur de gaz à effet de serre, avec 19% du Bilan Carbone® en Ile-de-France, hors chauffage urbain (+ 4% des émissions). Les consommations énergétiques du secteur arrivent également en deuxième position, avec 29% des consommations franciliennes

Un des enjeux du PLH réside ainsi dans sa capacité à répondre aux risques liés au changement climatique (adaptation des logements au confort d'été et d'hiver) et aux risques de précarité énergétique induits par l'augmentation du coût de l'énergie.

Ainsi, la production et l'adaptation de l'offre de logements **s'accompagnera d'un souci accru de qualité (des opérations neuves) ou d'amélioration qualitative (du parc existant).**

La production nouvelle visera à préserver dans la durée l'attractivité résidentielle en **portant une attention particulière à la qualité du logement lui-même** (optimiser l'impact qualitatif des dépenses engagées, anticiper l'évolution des pratiques).

Il est donc important de porter attention à la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations neuves en veillant notamment au respect des nouvelles exigences énergétiques.

Dans le parc existant – privé ou social -, l'enjeu qualitatif porte en premier sur le logement : l'amélioration et l'adaptation aux pratiques des locataires (vieillesse, accessibilité...). Il s'agit de **dépasser l'objectif de « mise au confort normé » pour envisager une intervention aux effets plus durables** en visant à favoriser la réduction des consommations et la maîtrise de l'énergie.

Concernant l'habitat ancien le plus dégradé, indigne ou insalubre, l'enjeu qualitatif pourra parfois justifier de la part de la collectivité une intervention forte en matière de requalification ou de renouvellement du bâti.

« Contribuer à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques »

Depuis la loi Grenelle II (Art L 229-25 et Art L 229-26) les collectivités de plus de 50 000 habitants devront avoir établi pour le 31 décembre 2012 le bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre portant sur leur patrimoine et sur leurs compétences. Elles devront avoir également adopté un Plan Climat-énergie territorial (PCET) pour le 31 décembre 2012. Lorsque ces collectivités publiques s'engagent dans l'élaboration d'un projet territorial de développement durable ou Agenda 21 local, le Plan Climat-énergie territorial en constitue le volet climat.

Le Plan Climat-énergie territorial ne se limite pas au champ d'intervention direct de la collectivité et doit donc porter sur l'ensemble des actions pertinentes en matière d'atténuation du changement climatique – soit la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) - et d'adaptation aux impacts pressentis du changement climatique en Ile-de-France (canicules plus fréquentes, notamment).

Il se caractérise par des ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES et d'adaptation du territoire dans des contraintes de temps :

- Pour 2020 : les « 3 X 20 % » de l'Union Européenne (réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie)
- Pour 2050 : le Facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre sur la base de 1990).

L'atteinte de cet objectif, à terme, implique d'engager un effort soutenu dès aujourd'hui et de poser les bases d'un travail prospectif et collectif avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Le PCET devra être compatible avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ; document d'orientation. Les SRCAE viennent remplacer les plans régionaux pour la qualité de l'air. Ils sont élaborés conjointement par les préfets et Présidents de région.

Le programme d'actions du PLH anticipe ainsi l'élaboration du Plan Climat en intégrant d'ores et déjà des objectifs chiffrés permettant de réduire les consommations énergétiques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre du territoire sur le volet Habitat et logement»

2. PRESENTATION ET ORGANISATION GENERALE DU PLH

2.1. La politique de l'habitat de Fontenay-sous-Bois : une démarche opérationnelle et évolutive

Le PLH permettra à Fontenay-sous-Bois de mener une véritable politique de l'habitat, dans **une double perspective stratégique et opérationnelle** :

- stratégique dans la mesure où le PLH sera le document par lequel **la ville affiche ses grandes orientations et ses priorités pour l'habitat** ainsi que les moyens qu'elle entend mettre en œuvre pour y parvenir,
- opérationnelle par **la mise en œuvre du programme d'actions qui permettra d'atteindre les objectifs en matière d'habitat** et de « faire vivre » le PLH.

La mise en œuvre opérationnelle du PLH implique :

- la mise en place rapide des moyens techniques, humains et financiers nécessaires pour obtenir des résultats tangibles,
- **la définition de priorités dans les actions à mener et la création des conditions favorisant leur réussite** (notamment le partenariat avec les opérateurs et les acteurs institutionnels de l'habitat et en prolongeant l'implication des habitants),
- **la « montée en charge »** progressive du programme et des moyens au-delà du programme d'actions qui n'est pas conçu simplement comme l'engagement d'une série de « fiches actions ». La durée du PLH doit plutôt être envisagée un processus aidant la ville **à assurer les conditions de sa faisabilité tout en élargissant son champ d'application**. Toutes les actions peuvent ainsi renforcer le partenariat et accroître le niveau de compétence et d'expérience de la ville.

2.2. L'organisation générale du programme d'actions

Le programme d'actions du PLH comporte :

- **Des objectifs quantifiés**, de construction de logements pour la durée du PLH (6 ans). Ils sont déterminés pour l'ensemble de la construction : construction locative HLM, construction en accession sociale, en location et en accession privée. Ces objectifs font l'objet d'une déclinaison territorialisée à l'échelle de la ville conformément au souhait de mixité et au regard des capacités foncières mobilisées.
- **Des fiches actions qui constituent le « programme d'actions » proprement dit.** Elles sont organisées selon quatre orientations stratégiques pour répondre aux enjeux repérés à l'échelle de la ville et pour corriger les inadaptations et les dysfonctionnements constatés.
 - Orientation 1 : Définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre quartiers,
 - Orientation 2 : Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques,
 - Orientation 3 : Valoriser et renouveler le parc privé et social existant, promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l'habitat et lutter contre la précarité énergétique
 - Orientation 4 : Se doter des outils de connaissance, de suivi et d'animation du PLH.
- **Les moyens et outils du PLH** : moyens humains, techniques et financiers nécessaires pour permettre à la ville d'atteindre ses objectifs et de faire vivre son PLH.
- **Le dispositif d'évaluation**, qui doit permettre à la ville d'assurer le suivi du PLH, d'en ajuster le contenu si nécessaire et d'en mesurer les effets.

OBJECTIFS QUANTIFIES						
<u>objectif global du PLH</u> 2 750 logements soit 250 logements par an pendant 11 ans (2006/2017)		<u>objectif de construction locative HLM (PLUS, PLAI, PLS)</u> 963 logements soit 88 logements par an pendant 11 ans (2006/2017) (35% de l'objectif global de construction)			<u>objectif de construction en accession sociale</u> 596 logements soit 54 logements par an pendant 11 ans (2006/2017) (22% de l'objectif global de construction)	
PROGRAMME D'ACTIONS						
Orientation 1 : Définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre quartiers		Orientation 2 : Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques		Orientation 3 : Valoriser et renouveler le parc privé et social existant / Promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l'habitat et Lutter contre la précarité énergétique		
<i>1er objectif : Mieux anticiper pour maintenir un rythme de construction neuve de logements suffisant</i>		<i>2ème objectif : Répondre aux besoins sociaux et démographiques de la ville</i>		<i>3ème objectif : Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les ménages les plus fragiles</i>		
<i>Objectif 4 : Renforcer la lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique</i>		<i>Objectif 5 : Promouvoir la qualité de l'habitat durable</i>		<i>Objectif 6 : Organiser l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat</i>		
1- Renforcer la politique d'anticipation et de maîtrise foncière	2- Préserver l'accès au logement social pour la plus grande partie de la population et réduire les déséquilibres internes au parc dans le cadre de la mixité	6- Améliorer les conditions de logements et d'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées	10- Lutter contre la précarité énergétique et réduire la consommation énergétique du parc de logements	13- Mettre en place une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale pour les opérations neuves et de réhabilitation	14- Mettre en place un Observatoire de l'Habitat	
	3- Développer une offre intermédiaire à coût maîtrisée	7- Accroître l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et les étudiants	11- Poursuivre les efforts d'amélioration et d'entretien du parc public et inciter les propriétaires privés à rénover et à entretenir leurs biens		15- Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH et sa prise en compte politique et partenariale	
	4- Adapter le Supplément de loyer de Solidarité pour maintenir la mixité sociale de Fontenay-sous-Bois	8- Favoriser l'accès au logement pour les plus démunis	12 Améliorer le cadre de vie et favoriser la cohésion sociale en particulier dans les quartiers CUCS			
	5- Coordonner la cohérence entre les politiques de l'habitat et les autres politiques publiques	9- Accueillir les gens du voyage				
OUTILS ET MOYENS DU PLH						
<u>Service Habitat-Logement</u> - Charge de travail du service habitat : missions redéfinies en fonction du PLH - renforcement à terme : 1 poste	<u>Conférence du PLH</u> - instance partenariale de suivi du PLH (réunions semestrielles ou annuelles) - cadre des groupes de travail thématiques	<u>Aides financières de la ville</u> - subvention surcharge foncière - subvention "soutien des opérations d'adaptation des logements" - subvention "soutien des dispositifs d'accompagnement vers un logt pérenne" - aide financière pour l'aménagement et la gestion de places d'accueil pour les gens du voyage	<u>Budget d'études et d'animation</u> - études de définition - études de faisabilité - suivi animation de procédures (OPAH, PIG ...) - élaboration d'un cahier des charges "Charte de qualité"	<u>Observatoire de l'Habitat</u> - Observatoire de l'Habitat - Observatoire du Foncier - acquisition des données et d'un outil de traitement informatique	<u>Outils d'information et de communication</u> - Lettre du PLH / Notes semestrielles - communication spécifique dans les brochures communales - rubrique Habitat / PLH sur le site internet de la ville	
DISPOSITIF D'EVALUATION						
<u>Bilan de réalisation du programme</u>		<u>Bilan de réalisation des objectifs quantifiés</u> objectifs de construction et objectifs spécifiques des actions			<u>Bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH</u> Pertinence des actions, cohérence du programme, adaptation des moyens aux objectifs, conditions de faisabilité	

3. LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES DU PLH

Les objectifs quantifiés du PLH déterminent les besoins de financement nécessaire à la mise en œuvre du PLH.

Ils participent au suivi et à l'évaluation du PLH, et seront réévalués ou actualisés pendant la durée de mise en œuvre du PLH.

3.1. Le scénario « dynamique » retenu après les arbitrages du comité de pilotage : 250 logements neufs par an

L'objectif global de construction est de 2 750 logements (construction neuve et acquisition-amélioration) pour la durée 2006/2017 (11 ans), soit 250 logements par an.

Cet objectif de construction, validé par le comité de pilotage du 14 juin 2010, doit être comparé à la période 1999/2006, où la production de logements était plus faible et irrégulière (70 à 100 logements par an.)

Le scénario retenu, dit « dynamique » a été établi en fonction de différents paramètres :

- Une croissance démographique modérée (+0.40%/an), soit un tassement du déficit migratoire et un solde naturel qui se maintient. Pour rappel, lors de la période précédente (1999/2006), la croissance démographique était de +0.20%/an.
- Un desserrement relativement rapide des ménages (-0.50%/an), en lien avec le vieillissement de la population et un meilleur accès des jeunes à un logement autonome.
- Un maintien du nombre de logements vacants et une très légère baisse du nombre de résidences secondaires.
- Un renouvellement du parc plus important que sur la période 1990/2006 (30 logements/an).
- Une stabilisation du taux global de logements sociaux (30%) et un rééquilibrage au sein des quartiers.
- La volonté de répondre aux diverses demandes repérées et à l'impératif de qualité urbaine.

Il se décompose de la manière suivante :

LA PROGRAMMATION PLURI-ANNUELLE 2006-2017				
	principes	programmation en moyenne annuelle		programmation globale 2006-2017 (11 ans)
construction neuve	100%	250		2750
collectifs	75%	188		2063
individuels	25%	63		688
locatif social	35%	88		963
PLUS	70 % du LLS	61		674
PLAI	20 % du LLS	18		193
PLS	10 % du LLS	9		96
accession maîtrisée	22%	54		596
marché libre	43%	108		1192
acquisition-amélioration en locatif social				
	30 % du locatif social	38		413
total production locatif social (neuf +acquisition-amélioration)				
		125		1375

Au terme du PLH, la ville compterait 2 300 habitants de plus qu'en 2006, soit environ 54 000 habitants à l'horizon 2017.

Cette programmation répond à divers objectifs :

- le maintien d'une diversité d'offre de logements (locatif social / accession maîtrisée / marché libre),
- le maintien d'un parc locatif social adapté aux besoins sociaux et aux moyens financiers des demandeurs,
- le développement d'une offre locative sociale diffuse par l'acquisition-amélioration de logements anciens,
- le développement maîtrisé d'une offre privée accessible.

3.2. La déclinaison de la programmation pluriannuelle

LA CONSTRUCTION NEUVE 2006-2017			
			moy.an
	objectif de construction neuve 1/1/ 2006-1/1/2017	2750	250
A	déjà réalisés 1/1/2006- 1/1/2011 (5 années entières)= estimation	300	60
	RESTE A REALISER - 1/1/2011-1/1/2017 (6 ans)	2450	408
B	programmation en cours -1/1/2011-1/1/2014 (3ans)	660	220
C	projets à court terme -2014-2017	1024	341
D	diffus	100	17
E = B+C +D	TOTAL constructions à réaliser - 1/1/2011 -1/1/2017	1784	297
F	opérations potentielles après 2017	100	

La déclinaison dans le temps de la programmation pluriannuelle fait apparaître :

- des potentialités de construction importantes à l'horizon 2017 mais encore inférieures aux objectifs,
- une montée en régime progressive du rythme de construction au fur et à mesure de la maîtrise du foncier nécessaire,
- un déficit de plus de 600 logements qui restent à localiser en fonction du potentiel foncier et des impératifs d'aménagement urbain.

La construction neuve pendant la durée du PLH : 2011-2017

A= B+C+D	Objectif de construction neuve du 1-1-2011 au 1-1-2017	1 784	297
B	Programmation en cours 1-1-2011 au 1-1-2014 (3 ans)	660	220
C	Projets à court terme 2014-2017	1 024	341
D	Diffus	100	17

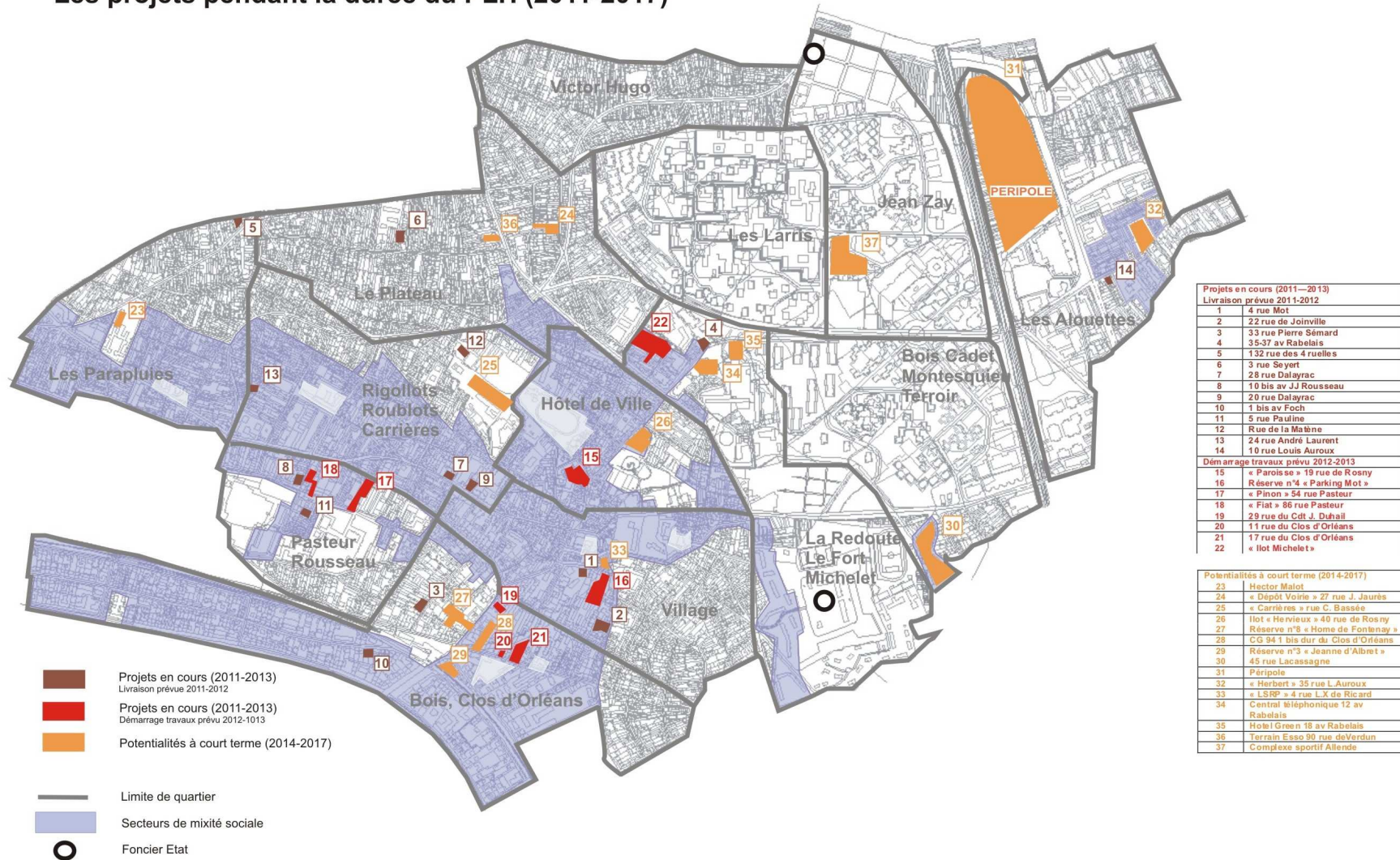
La programmation pluriannuelle actuellement établie avec les services de la ville n'apparaît pas suffisante pour atteindre les objectifs du PLH. Le développement de l'offre de logements est limité par les fortes contraintes spatiales et environnementales : le foncier disponible est rare et cher. **L'économie de l'espace utilisé pose notamment la question de la densité des opérations neuves et de leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.**

L'objectif de construction du PLH doit être compris comme un « point de repère », dans la mesure où une partie de la construction échappe à la ville et relève aussi de la dynamique et des caractéristiques du marché privé.

Cet ordre de grandeur indicatif permet toutefois de situer la part de la construction relevant du champ d'intervention et des compétences des collectivités (locatif social et accession maîtrisée).

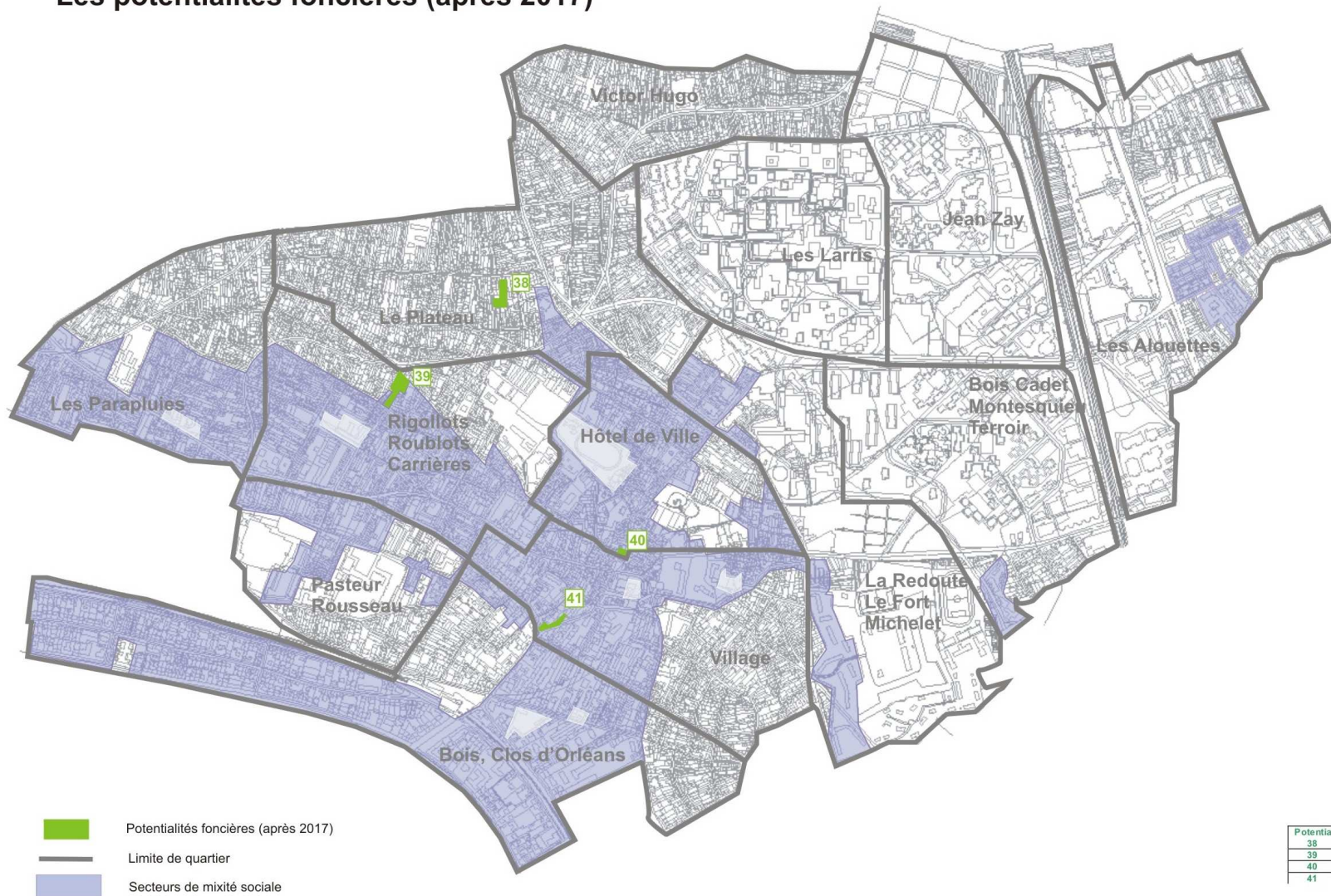
3.3. La localisation des potentiels constructibles

Les projets pendant la durée du PLH (2011-2017)



Source : ORGECO - 2010

Les potentialités foncières (après 2017)



Source : ORGECO - 2010

Programme d'action sur 6 ans – 2011 / 2017

N°	Échéance prévisionnel	Opérations	Nb Log	Dont marché libre	Dont accession sociale	Dont locatif social	Financements	Dont autres locatifs aidés	Hébergement (foyer, étudiants, RPA ...)
1	Livraison 2011	4, rue Mot	1			1			
2	Livraison 2011	22, rue Joinville	4	4					
3	Livraison 2011	33, rue Pierre Sémard	4	4					
4	Livraison 2011	35-37, Av. Rabelais	2	2					
5	Livraison 2011	132, rue des 4 ruelles	3	3					
6	Livraison 2011	3, rue Seyert	2	2					
7	Livraison 2012	28, rue Dalayrac	7			7	4 PLUS - 3 PLA-i		
8	Livraison 2012	10 bis, Av. Jean Jacques Rousseau	5			5	2 PLUS - 3PLA-i		
9	Livraison 2012	20, rue Dalayrac, "Barbe"	53		11	42			
10	Livraison 2012	1 Bis, Av. Foch, "Ravel"	30			5		25	Enseignants
11	Livraison 2012	5, rue Pauline	17			17	15 PLUS - 2 PLA-i		
12	Livraison 2012	rue de la Matène	24					24	Hébergement d'urgence
13	Livraison 2012	24, rue André Laurent	10	5		5	5 PLS		
14	Livraison 2012	10, rue Louis Auroux	8	8					
16	Démarrage travaux 2012	"Paroisse", 19 rue de Rosny	25			25			
17	Démarrage travaux 2012	Réserve n° 4 "parking Mot", rue Mot	49			15			
18	Démarrage travaux 2013	"Pinon", 54 rue Pasteur	150			75			
19	Démarrage travaux 2013	"Fiat", 86 rue Pasteur	30			10			
20	Démarrage travaux 2013	29, rue du Cdt Jean Duhall	25			12			
21	Démarrage travaux 2013	11, rue du Clos d'Orléans	40			13			
22	Démarrage travaux 2013	17 rue du Clos d'Orléans	51			27			
23	Démarrage travaux 2013	"Ilot Michelet", rue Michelet	120			60			
Sous-total projets en cours 2011/2013			660	28	11	319		49	
24	Potentialités	Rue Hector Malot	25			25			
25	Potentialités	"Dépôt Voirie", 27 rue Jean Jaurès	25		17	9			
26	Potentialités	"Carrières", rue Charles Bassée	120			40			
27	Potentialités	Ilot "Hervieux", 40 rue Rosny	100			30			
28	Potentialités	Réserve n° 8 "Home de Fontenay", 46 bd du Cdt Jean Duhall	60						logements étudiants
29	Potentialités	"CG 94", 1 bis rue du Clos d'Orléans	22			22			
30	Potentialités	Réserve n° 3 "Jeanne d'Albret" 2, Bd Henri Ruel	50		20	30			
31	Potentialités	45 rue Lacassagne	30			30			
32	Potentialités	"Péripôle"	350			100			
33	Potentialités	"Herbert", 35 rue Louis Auroux	50		35	15			
34	Potentialités	"LRSP", 4 rue Louis-Xavier de Ricard	22			22			
35	Potentialités	"Centrale téléphonique", 12 avenue Rabelais	35		35				
36	Potentialités	"Hôtel Green", 18 avenue Rabelais	35		35				
37	Potentialités	"Terrain Esso", 90 rue de Verdun/13 rue Fabre d'Eglantine	20			8			
38	Potentialités	"Complexe sportif Allende", 6 av. Charles Garcia	80		50	30			
Sous-total potentialités court terme (2014/2017)			1 024		192	361			

TOTAL en cours + Potentialités + Diffus sur 6 ans	1 784	28	203	680		49	
soit par an	297						emplacements réservés

La production de logements sociaux entre 2011 et 2013 représente 48% de la production globale de logements sur Fontenay-sous-Bois. Ce chiffre s'explique par la volonté de produire des logements locatifs sociaux avant même la mise en place du PLH. **Le nombre de construction de logements sociaux sur la période 2013 / 2017 correspond à une production de 35% du parc de logements sur la ville comme le prévoit le PLH.**

Programmation après 2017 (en prévision du prochain PLH)

N°	Échéance prévisionnel	Opérations	Nb Log	Dont marché libre	Dont accession sociale	Dont locatif social	Financements	Dont autres locatifs aidés	Hébergement (foyer, étudiants, RPA ...)
39	Potentialités	Réserve n°6, 43-47 rue Edouard Maury	30			15			
40	Potentialités	"Foyer Jules Ferry", rue Jules Ferry	30			30			
41	Potentialités	"Hôtel", 1 rue Rosny	15			15			
42	Potentialités	23, rue du Cdt Jean Duhall	20			0			
Sous-total potentialités (>2017)			95			60			
Diffus rythme annuel			18						

TOTAL 15 ans	1 887
soit par an	126

emplacements réservés

La répartition spatiale des projets de construction est établie de manière à équilibrer l'offre entre les quartiers de la ville. Il s'agit dans la mesure du possible de favoriser la construction des logements sociaux à l'ouest de la ville, dans le quartier traditionnel de Fontenay-sous-Bois, par l'application de dispositifs inscrits dans le PLU (Secteur de mixité sociale : avec notamment la possibilité de majorer le COS - Coefficient d'Occupation des Sols - lorsque le programme comporte plus de 50% de logements locatifs sociaux) et de construire des logements privés dans le secteur est de la ville (quartier du grand ensemble).

Le recensement des projets et potentialités constructibles réalisés avec la ville, lors des phases précédentes, du PLH met en évidence les enjeux liés à la réalisation des objectifs fixés par le PLH. Ces enjeux sont de deux types :

- les perspectives de développement affichées par la ville (1 784 logements) restent en-deçà des objectifs du PLH (2 450 logements),
- le recensement des potentialités constructibles n'engage pas la faisabilité des projets affichés par les élus, ni leur capacité à mobiliser le foncier disponible. **L'enjeu déterminant du PLH résidera donc dans la capacité de la ville à assurer la réalisation des projets dans les délais du PLH et à mobiliser le potentiel foncier disponible ou susceptible de l'être pour engager de nouveaux projets.**

L'objectif de construction des logements locatifs sociaux est de répondre aux besoins et de maintenir le taux actuel de logements sociaux

L'objectif du PLH est de produire 963 logements locatifs sociaux pour la période 2006/2017, soit 88 logements sociaux par an en construction neuve (35% de l'objectif total de construction). La production en logements sociaux se répartit ainsi : 70% de PLUS, 20% de PLAI et 10% de PLS.

A cet objectif, il faut ajouter 38 logements sociaux par an produit en acquisition-amélioration.

L'enjeu de la construction de logements locatifs sociaux est de rééquilibrer le parc social au sein de la ville : **favoriser l'implantation de logements sociaux à l'ouest de la ville.**

Cet objectif s'appuie sur les moyens déployés par le PLU : majoration du COS et secteur de mixité sociale.

Favoriser une meilleure répartition des logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale : en application des dispositions de *l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme*, le PLU prévoit d'instituer dans les zones urbaines, une servitude de mixité sociale. Cette servitude prévoit qu'« en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

De plus, la ville peut majorer le COS, qui ne pourra excéder 50%, si les programmes de logements privés comportent au moins 50% de logements sociaux. Ce dispositif encourage la réalisation de ce type de logement dans le tissu traditionnel de l'ouest de la ville.

L'objectif de construction en accession maîtrisée

Afin de diversifier l'offre de logements et la structure d'occupation du parc et de favoriser les parcours résidentiels des ménages, la programmation du PLH prévoit la construction de 596 logements en accession maîtrisée pour la période 2006/2017, soit 54 logements par an. Cette forme d'accession vise des ménages aux revenus modestes (mais situés dans les tranches les plus élevées des revenus des locataires du parc social), qui éprouvent des difficultés à accéder à la propriété dans les conditions actuelles du marché. Leur accession peut être rendue possible par la production d'une offre aux prix moins élevés que ceux du

marché et par la mise en place de dispositifs destinés à limiter l'endettement des ménages (PTZ, PSLA ...).

Leur territorialisation peut être envisagée selon les mêmes modalités que la construction locative sociale.

La ville de Fontenay-sous-Bois a la volonté de poursuivre l'accession maîtrisée grâce à deux dispositifs existants ou à venir. Dans l'exemple de :

- L'accession sociale à la propriété : 11 logements sont en cours de réalisation rue Dalayrac grâce au dispositif PASS FONCIER
- La maîtrise foncière : deux programmes d'accession maîtrisée, rue des Alouettes (42 logements) et rue Dalayrac (30 logements) ont été réalisés grâce à la préemption et à la revente du terrain à un opérateur social au prix fixé par les « domaines » (prix de vente fixé à la valeur vénale)

4. LES FICHES ACTIONS

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

Le développement démographique de Fontenay-sous-Bois et la possibilité de satisfaire la demande de logement **passé en premier lieu par le développement de l'offre de logement, et donc par une relance de la construction** après une période marquée par la faiblesse de la construction.

De plus, **il s'agit de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages pour permettre leurs parcours résidentiels en fonction de leurs revenus disponibles** : pour cela, la programmation doit prendre en compte l'offre locative et l'offre en accession, aussi bien par le marché libre, que par l'accession maîtrisée.

La ville se distingue **par sa dichotomie est/ouest** dans l'offre de logements : les petits collectifs et le tissu pavillonnaire à l'ouest et le grand ensemble composé de logements sociaux et de copropriétés à l'est. **Il s'agit de favoriser la mixité et de rééquilibrer l'offre de logements entre les quartiers.**

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

- **Mieux anticiper pour maintenir un rythme de construction neuve de logements suffisant**
 - Action 1 : Renforcer la politique d'anticipation et de maîtrise foncière
- **Répondre aux besoins sociaux et démographiques de la ville**
 - Action 2 : Préserver l'accès au logement social pour la plus grande partie de la population et réduire les déséquilibres internes au parc
 - Action 3 : Développer une offre intermédiaire à coût maîtrisé : loyers maîtrisés, accession sociale et conventionnement du parc privé réhabilité
 - Action 4: Adapter le Supplément de loyer de Solidarité pour maintenir la mixité sociale de Fontenay-sous-Bois
 - Action 5 : Coordonner les politiques de l'habitat avec les autres politiques publiques : maîtrise foncière et réalisation des équipements

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

OBJECTIF 1 : MIEUX ANTICIPER POUR MAINTENIR UN RYTHME DE CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENT SUFFISANT

ACTION 1 : Renforcer la politique d'anticipation et de maîtrise foncière

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser la spéculation foncière • Cibler l'intervention dans les secteurs stratégiques (Péripôle, secteur de mixité sociale ...) • Mobiliser le foncier nécessaire pour permettre la réalisation des objectifs de construction • Se doter d'outils nécessaires à la réalisation de projet de la ville (Société Publique Locale,...)
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une grande diversité des types et des formes d'habitat • Des gammes de prix très étendues qui reflètent la sectorisation géographique des revenus • Des outils de maîtrise foncière liés au PLU (emplacements réservés, DPUR ...) • Des marges de manœuvre foncières limitées qui conduisent à de petites opérations complexes, longues et coûteuses
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Mettre en œuvre un programme de veille et d'acquisition foncière • Constituer et mettre à jour régulièrement un Observatoire du Foncier <ul style="list-style-type: none"> - Recenser et caractériser le foncier libre ou potentiellement mutable - Définir la destination de ces potentialités foncières - Identifier les emprises foncières destinées à accueillir des opérations locatives, en accession sociale ou mixte - Mettre en œuvre les principes d'aménagement respectant les critères qualitatifs (en termes de densité et de qualité environnementale) <p>La constitution de l'Observatoire du Foncier doit s'appuyer sur le SIG</p>

communal

- **Se doter d'un outil de maîtrise foncière comme une Société Publique Locale**

- La SPL sera tenu au respect des exigences environnementales définies par le Programme Local de l'Habitat et devra répondre aux règles définies par la charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale pour les opérations neuves.
- Répondre aux exigences d'un cahier des charges.

- **Mettre en place une politique de réserve foncière**

- Les opérateurs fonciers (EPFIF ou le SAF 94) peuvent assurer pour le compte des collectivités des missions d'acquisition et de portage foncier. Dès lors que la ville aura défini, dans le cadre de l'Observatoire du Foncier, ses priorités d'intervention en vue de réaliser des opérations mixtes ou locatives, les opérateurs fonciers pourront être sollicités pour procéder aux acquisitions et au portage foncier sur les opérations identifiées.

L'intervention des opérateurs peut être également envisagée dans le tissu ancien, dans le cadre d'opérations de renouvellement d'habitat privé très dégradé.

- Mettre en œuvre une convention communale avec le SAF 94 et/ou l'EPFIF pour l'acquisition des parcelles repérées. La Ville est adhérente au SAF 94 mais jusqu'à aujourd'hui n'a pas signé de convention avec ce syndicat.
- Les parcelles acquises par les opérateurs fonciers seront soumises à leurs propres règles (pour l'EPF Ile-de-France, exigence d'un taux de 30% de logements sociaux, si la commune présente 20% de logements sociaux sur son territoire).
Accompagnement des conventions et des politiques foncières par les services de la ville.

- **2. S'appuyer sur les outils de maîtrise foncière existants**

- **Optimiser les emplacements réservés pour accueillir une mixité des fonctions**

	<p>5 emplacements réservés ont été repérés à destination d'équipements publics.</p> <p>Accueillir une mixité des fonctions avec la réalisation d'équipements publics en rez-de-chaussée et la réalisation de programme de logements à l'étage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une meilleure répartition des logements sociaux dans « les secteurs de mixité sociale » <p>En application des dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit d'instituer dans les zones urbaines et une servitude de mixité sociale. Cette servitude prévoit qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le tissu traditionnel de l'ouest de la ville, là où le logement social est faible en proportion par une majoration du COS (qui ne pourra excéder 50%), si les programmes de logements privés comportent au moins 50% de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) <p>Le DPUR permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. La ville peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement, sans avoir recours à l'expropriation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir un programme mixte dans la zone Péripôle <p>Réaliser une étude de définition sur le périmètre de Péripôle pour déterminer un projet d'aménagement (activités, habitat et équipements publics), une fois le PLH validé.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les quartiers pavillonnaires de la spéculation foncière <p>Utiliser le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) pour contenir la spéculation foncière.</p>
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement de la démarche dès validation du PLH, dispositif permanent d'animation de la politique de l'habitat

	<ul style="list-style-type: none"> • Convention commune / opérateurs fonciers : repérer les terrains à acquérir et signer les conventions
Partenaires	Etat, EPF Ile-de-France, SAF 94, Bailleurs sociaux, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire du Foncier : pas de coût spécifique. La démarche est animée par le Service Habitat-Logement et les outils techniques mobilisés (SIG) sont ceux déjà mis en place par la ville • Convention commune / opérateurs fonciers : acquisition et portage foncier • Modification du PLU et étude de définition pour le secteur de Péripôle : 200 000 €
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En conformité avec le PLU • En lien avec l'Observatoire de l'Habitat, la Charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale et la programmation logements
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilité des projets avec les objectifs quantifiés du PLH • Bilan de réalisation des acquisitions foncières reprises au titre de la convention

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

OBJECTIF 2 : REpondre AUX BESOINS SOCIAUX ET DEMOGRAPHIQUES DE LA VILLE

ACTION 2 : Préserver l'accès au logement social pour la plus grande partie de la population et réduire les déséquilibres internes au parc

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques et au mode de vie • Définir une politique concertée de peuplement et de gestion du parc social afin de garantir la mixité sociale • Répondre à la demande aux regards des objectifs de la Conférence Communale du Logement • Maintenir le taux actuel de logements sociaux sur la ville
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc social est très inégalement réparti sur le territoire : une dichotomie est/ouest • 1 900 demandeurs de logements sociaux pour un accès au parc concernant entre 250 et 300 ménages par an • Un rythme de production de logements faible et irrégulier ces dernières années • Les besoins en construction neuve de logements sociaux sont estimés à 125 logements par an, dans l'objectif de maintenir le parc social à son taux actuel
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Diversifier l'offre de logements sociaux et la répartir de manière équilibrée à l'échelle de la ville - L'objectif de la ville est de maintenir son taux actuel de logements sociaux en créant une offre diversifiée mixant les financements au sein d'une même opération afin de limiter les ségrégations spatiales et sociales sur un quartier. - Créer des logements sociaux dans le bâti existant (acquisition-amélioration), avec une localisation préférentielle à l'ouest, en centre ville, pour assurer une répartition plus équilibrée de l'offre, en faveur des quartiers qui en sont dépourvus. <p>Le scénario dynamique prévoit la production de 125</p>

logements sociaux en moyenne par an: 88 logements sociaux en construction neuve et 38 logements en acquisition-amélioration.

- La production de logements est répartie par produits : 20% de l'offre en PLAI, 70% en PLUS et 10% en PLS.
- Développer une offre PLAI, pour les ménages les plus en difficultés conformément au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Val-de-Marne : toute nouvelle opération de logements sociaux de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 10% de logements financés en PLAI.
- Compte-tenu des besoins des 1 900 demandeurs de logements de la ville, tendre vers une production d'offre nouvelle globale :

Studio/T1	T2	T3	T4	T5	T6
9%	29%	33%	21%	7%	1%

■ 2. Développer des opérations mixtes (public/privé)

- Etablir des règles simples et lisibles, identiques pour tous les opérateurs : 30% minimum de logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements privés d'au moins 20 logements,
- Améliorer le dialogue et les conditions de rapprochement entre les promoteurs privés et les maîtres d'ouvrage sociaux (transparence, mode de fonctionnement ...).

■ 3. Mettre en place une démarche concertée de peuplement du parc social

- Poursuivre la mise en place une instance de suivi réunissant la ville, les bailleurs sociaux et les partenaires institutionnels (Etat, CDC, CIL ...). Dans un premier temps, cette instance aura pour rôle de

	<p>dresser régulièrement (1 à 2 fois par an) un bilan des politiques d'attribution et de peuplement du parc locatif social à l'échelle de la ville et de l'ensemble des bailleurs. Ce bilan pourra être établi à partir de l'analyse de l'Observatoire de l'Habitat de la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir les objectifs, les priorités et les modalités de la « politique locale de peuplement » du parc social, définie en concertation avec les bailleurs. - S'appuyer sur la Conférence Communale du Logement (travail partenarial sur la bourse d'échanges, sur les attributions de l'ensemble des contingents et mise en place d'un accord multi partenarial en octobre 2002 avec les bailleurs et les collecteurs 1%).
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Rencontre annuelle avec les bailleurs pour le suivi de la politique de peuplement du parc • Production de l'offre nouvelle : dès validation du PLH
Partenaires	Etat, CAF, CDC, 1% Logement, CG 94, CRIF, Bailleurs sociaux Aménageurs, Opérateurs, Promoteurs, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En lien avec le PDALPD, la Conférence Communale du Logement, l'Observatoire de l'Habitat et l'Observatoire du Foncier • Cohérence des objectifs avec le SDRIF et le Plan de Cohésion sociale • Négocier des conventions avec l'EPPFIF ou le SAF 94
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Inventaire des réalisations : nombre de logements construits par an pendant la durée du PLH : financements et typologie des logements réalisés • Taux de rotation des ménages dans le parc social • Nombre de demandes/ attributions dans le parc social

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

OBJECTIF 2 : REpondre aux besoins sociaux et démographiques de la ville

ACTION 3 : Développer une offre intermédiaire à coût maîtrisé : loyers maîtrisés, accession sociale et conventionnement du parc privé réhabilité

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Régulation des prix du marché privé en locatif comme en accession à la propriété • Amélioration de la fluidité dans le parc social (enquête EPLS) dans chaque quartier de la ville • Modification des flux migratoires en volume et en structure (âges, revenus), en particulier, la réduction du nombre de ménages qui quittent la ville pour accéder à la propriété
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les niveaux des prix de vente et des loyers privés sont très élevés en neuf comme en revente ce qui conduit à l'exclusion du marché d'une grande partie des demandeurs de logements notamment des jeunes actifs et des retraités • Cette difficulté d'accès au logement peut amener des ménages à choisir des localisations résidentielles lointaines qui : <ul style="list-style-type: none"> - les éloignent de leur lieu de travail et sont coûteuses socialement et financièrement - et sont négatives sur le plan environnemental <p>Pour Fontenay-sous-Bois, ces flux peuvent amplifier les déséquilibres sociaux et démographiques.</p> <p>Pour ces raisons, la ville engage une politique visant à mieux satisfaire les besoins des ménages à revenus intermédiaires. Ces opérations seront encouragées à l'Est de la ville afin d'assurer une répartition plus diversifiée de l'offre dans ces quartiers et tendre à une plus grande mixité sociale.</p>
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Développer des opérations nouvelles en locatif intermédiaire : la réalisation d'un noyau de logements sociaux de type Prêt Locatif Social (environ 9.5€/m²) doit permettre de

	<p>répondre à une partie des actifs à revenus intermédiaires. Un taux de 10 % de la production locatif sociale (soit entre 10 et 15 logements supplémentaires par an) en PLS répondrait à cet objectif.</p> <p>■ 2. Développer des opérations en accession sociale à la propriété : avec des formes urbaines diversifiées mais denses orientées vers les familles constituées avec enfants. Inciter les bailleurs sociaux à promouvoir la location accession (PSLA) qui bénéficie actuellement d'un taux de TVA réduit à 5.5% et négocier avec les opérateurs privés pour qu'une partie de leurs programmes soient offerts à un prix minoré. Le nouveau Prêt à Taux Zéro dont le champ d'application est élargi pourrait offrir une opportunité supplémentaire mais sa définition est encore à préciser.</p> <p>■ 3. Développer une offre conventionnée dans le parc privé : ces financements ont aujourd'hui pratiquement disparu mais la ville souhaite que soit examinée la capacité à les mettre en œuvre car ces produits contribuent à la maîtrise des loyers et à la requalification du parc privé. De plus, ils permettent une diversification des statuts d'occupation en particulier dans les quartiers à dominante d'accession à la propriété. Développer un rôle de veille en sortie de conventionnement. (La ville est réservataire des logements conventionnés).</p>
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Toute la durée du PLH • Engagement dès 2011
Partenaires	Bailleurs sociaux, Opérateurs privés, Etat, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Moyens humains de la ville • Financement éventuel du PSLA (sous conditions de ressources des accédants) et des logements conventionnés privés
Articulations avec	<ul style="list-style-type: none"> • Action 9 - Valoriser et améliorer le parc privé

d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Action 12 - Mettre en place une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale pour les opérations neuves
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Niveau des loyers privés • Bilan de réalisation des logements ciblés • Etat des négociations avec les opérateurs sociaux et privés

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

OBJECTIF 2: REpondre AUX BESOINS SOCIAUX ET DEMOGRAPHIQUES DE LA VILLE

ACTION 4: Adapter le Supplément de loyer de Solidarité pour maintenir la mixité sociale de Fontenay-sous-Bois

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter le caractère populaire en créant les conditions d'une offre abordable. • L'intérêt de la ville de Fontenay-sous-Bois est de répondre aux besoins de tous ceux qui ne peuvent pas se loger aux conditions du marché et de permettre les parcours résidentiels • Maintenir et développer une mixité sociale engagées et active et qui donne à Fontenay-sous-Bois son caractère social et équilibré.
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis la mise en place de la Conférence Communale du Logement, de gros efforts ont été fournis par la municipalité afin de rééquilibrer le territoire et de maintenir la mixité sociale et urbaine à toutes les échelles là ou elle existe déjà et de poursuivre cette dynamique, là ou elle est en cours.
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre l'application du Supplément de Loyer de Solidarité par les bailleurs.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mis en place dès 2011
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Etat, bailleurs, locataires du parc HLM et leurs représentants, associations...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Pris en charge par les services de la ville • Action sans cout direct pour la ville de Fontenay-sous-Bois
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • ACTION 2 : Préserver l'accès au logement social pour la plus grande partie de la population et réduire les déséquilibres internes au parc
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Indicateur de suivi :

	<ul style="list-style-type: none">▪ Pourcentage des locataires du parc social assujettis aux Supplément de Loyer de Solidarité.▪ Nombre de logements soumis au SLS▪ Caractéristique des logements concernés▪ Caractéristiques des ménages concernés
--	--

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

OBJECTIF 2: REPONDRE AUX BESOINS SOCIAUX ET DEMOGRAPHIQUES DE LA VILLE

ACTION 5 : Coordonner les politiques de l'habitat avec les autres politiques publiques : maîtrise foncière et réalisation des équipements

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Programmation des équipements publics polyvalents et pluripublics et mobilisation des potentialités foncières quartier par quartier • Réalisation effective des équipements publics • Maîtrise foncière directe ou par l'intermédiaire des opérateurs fonciers
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les perspectives de construction nouvelle pour le période du PLH marquent une volonté de renouveau de la croissance démographique qui passe d'abord par une atténuation du déficit migratoire. Compte tenu de l'importance de la natalité communale, il est attendu une augmentation sensible de la population scolaire et petite enfance qu'il conviendra d'apprécier plus précisément à l'échelle de chaque quartier • La question se posera aussi pour les autres équipements publics d'accompagnement qu'ils soient sportifs, socio culturels, de santé, d'accueil de la petite enfance ... • La bonne réponse de la ville à cette adaptation nécessaire du niveau d'équipements publics conditionne la qualité de la vie des habitants et leur attachement à la ville. C'est aussi un élément essentiel de l'attractivité de Fontenay-sous-Bois auprès de catégories sociales à revenus intermédiaires. • Par ailleurs, une réflexion plus fine sur les potentialités foncières est nécessaire tant en terrain libre qu'en renouvellement urbain, autant pour mettre en œuvre le PLH actuel que pour préparer celui qui suivra.

<p>Contenu</p>	<p>Deux types d'études sont nécessaires pour répondre aux difficultés rappelées ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ une étude portant sur les équipements publics tenant compte du projet stratégique défini par le PLH : quels équipements nouveaux ? quel calibrage de ces équipements ? quelles localisations préférentielles ? Cette approche doit prendre en compte l'existant en termes de capacités résiduelles ou de retard. Une attention particulière doit être portée aux capacités d'accueil scolaire et petite enfance. Cela doit aussi mener à une clarification de la prise en compte opérationnelle et financière, pour tout ou partie, de ces équipements par les opérations d'aménagements et par les constructeurs <ul style="list-style-type: none"> - en maternelle et en primaire dont la ville a la responsabilité directe - mais aussi en collège dont on sait que leur qualité réelle ou perçue détermine souvent les stratégies résidentielles des ménages qui ont des enfants autant que le marché du logement ■ une étude fine des potentialités foncière qui prolonge les réflexions menées dans le PLU notamment sur la question de l'horizon opérationnel de chaque potentialité et des modalités de maîtrise ou d'encadrement de la programmation par la ville. Cette étude peut être menée en régie avec, le cas échéant, le soutien de l'opérateur foncier départemental ou régional.
<p>Calendrier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'étude dès 2011 • Intégration du suivi de l'adaptation des équipements publics à l'observatoire
<p>Partenaires</p>	<p>Etat, Conseil Général (collèges), Opérateurs fonciers (EPFIF et SAF 94), Aménageurs et promoteurs, Habitants, SPL...</p>
<p>Modalités de financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en charge par les services de la ville • Etude bilan portant sur les équipements publics (environ 25 000€)
<p>Articulations avec d'autres actions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Action 1 - Renforcer la politique d'acquisition et de maîtrise foncière • Action 3 - Développement d'une offre intermédiaire locative et en accession à coût maîtrisé

	<ul style="list-style-type: none">• Action 12 - Mettre en place un observatoire de l'habitat
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Indicateurs portant sur l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population : listes d'attente, structures provisoires, retours d'informations venant des gestionnaires et des habitants...

4.2. Orientation 2 : Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques

Le diagnostic a mis en évidence les inadaptations ou insuffisances qui sont sources de difficultés d'accès au logement pour les populations spécifiques. **La réponse à apporter est en premier lieu quantitative, par le développement de l'offre**, mais elle est aussi **qualitative, par la production d'une offre suffisamment diversifiée et adaptée** (taille, typologie, qualité architecturale et urbaine, prix ou loyers ...) pour satisfaire la diversité des besoins et favoriser les parcours résidentiels (mutations, accessions ...).

L'objectif stratégique relevant de la 2^{ème} orientation du PLH est :

- **Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les ménages les plus fragiles**
 - Action 6 : Améliorer les conditions de logements et d'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées
 - Action 7 : Accroître l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et les étudiants
 - Action 8 : Favoriser l'accès au logement pour les ménages les plus fragiles
 - Action 9 : Accueillir les gens du voyage

ORIENTATION 2: RENFORCER ET ADAPTER L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT POUR LES MENAGES LES PLUS FRAGILES

ACTION 6 : Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des personnes âgées et / ou handicapées

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre spécifique de logement et d'hébergement pour les personnes âgées et les personnes handicapées • Développer une offre diversifiée en travaillant sur l'intergénéralité.
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Une bonne présence des services d'aides à domicile • Une offre d'hébergement pour les personnes âgées qui sera insuffisante pour faire face aux évolutions démographiques à venir • Un ratio d'équipement pour les personnes âgées faible (82 places pour 1 000 habitants) au regard de celui de Département (116,1), • Une méconnaissance des logements accessibles dans le parc social en faveur des personnes handicapées • Un ratio d'équipement pour les personnes handicapées très faible (0,6 places pour 1 000 habitants) au regard de celui de Département (2)
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Réaliser un état des lieux des logements locatifs sociaux accessibles, adaptés et adaptables pour les personnes handicapées et/ou âgées <ul style="list-style-type: none"> - Recenser les immeubles accessibles et les logements adaptés et adaptables. - A partir de ce recensement, mettre en place une bourse au logement accessible. ■ 2. Soutenir les opérations d'accessibilité et d'adaptation des logements <ul style="list-style-type: none"> - Apporter un appui financier à la réalisation de ce type de travaux dans le parc privé et le parc social - Suivre techniquement les travaux

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3. Développer une offre locative sociale spécifique complémentaire aux structures d'hébergement tant dans le parc neuf que dans l'ancien <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser des logements de conception et typologie adaptées à l'accueil des personnes âgées et/ou à mobilité réduite (projet de 4 à 6 logements indépendants rue Grognard). - Examiner avec les bailleurs sociaux la possibilité de réaliser de petites opérations de type « résidence services ». - Examiner avec les bailleurs sociaux la possibilité de mode de gestion spécifique - Examiner avec les bailleurs la possibilité de mode de gestion spécifique encourageant l'autonomie et la prise en charge par elles-mêmes des personnes âgées (forme d'autogestion, de projets innovants intégrant personnes âgées et étudiants...). - S'engager dans le cadre des opérations nouvelles à assurer la continuité des parcours accessibles sur l'ensemble du domaine public. ■ 4. Mettre en place une politique de gestion solidaire et publique <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mise en place d'un parcours résidentiel - Encourager la mobilité au sein du parc social pour lutter contre la sous occupation. - Mettre en place une bourse d'échange interbailleurs au sein de la Conférence Communale du Logement. - Inciter les bailleurs à maintenir le prix des loyers au m² lors des propositions d'échanges vers des logements plus petits - Expérimenter le logement intergénérationnel (sauf pour les personnes handicapées). ■ 5. Accroître l'offre de structures d'hébergement <ul style="list-style-type: none"> - Participer à la réalisation de structures d'hébergement pour les personnes âgées ou présentant un handicap.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en place la démarche dès validation du PLH, dispositif permanent d'animation du PLH.

Partenaires	Bailleurs sociaux, Etat, CAF, CRIF, CG94, travailleurs sociaux, Associations, Codal Pact, AIVS, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d'un état des lieux des immeubles accessibles et des logements adaptés et adaptables par nature de handicap: <ul style="list-style-type: none"> - 30 000 € sur 6 mois pour l'étude de faisabilité de recensement - Temps de travail prit en charge par le service Habitat pour la mise en place de la bourse au logement adapté • Soutien aux opérations d'accessibilité <ul style="list-style-type: none"> - Aide maximale de 1 500 € par logement dans la limite de 5 logements par an, soit 45 000 € pour la durée du PLH pour 30 logements sociaux. • Développer une offre locative spécifique : <ul style="list-style-type: none"> - 30 000 € pour l'étude de faisabilité - Aide de la Commune en faveur du développement du logement social : subvention pour surcharge foncière déjà mise en place par la Ville • Mettre en place d'une politique de gestion sociale : <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions incitatives pour encourager la mobilité : 20 000€ pour l'étude de faisabilité - Temps de travail prit en charge par le service Habitat pour la mise en place de la bourse d'échanges interbailleurs
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec le Schéma Départemental pour une politique en faveur des personnes âgées et le Schéma Départemental pour une politique en faveur des personnes handicapées • En lien avec la Conférence Communale du Logement et l'Observatoire de l'Habitat
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi demande/attributions des personnes âgées et handicapées dans le parc social dans le cadre du futur Observatoire de l'Habitat. • Suivi des indicateurs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements rendus accessibles et adaptés pour les

	<p>personnes âgées et/ou handicapées par an et par nature de handicap pour rendre compte de la prise en compte de tous les handicaps comme le veut la loi.</p> <ul style="list-style-type: none">- Nombre de personnes âgées et/ou handicapées ayant déménagé- Nombre de places créées en structures d'hébergement
--	---

ORIENTATION 2: RENFORCER ET ADAPTER L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT POUR LES MENAGES LES PLUS FRAGILES

ACTION 7 : Accroître l'offre de logements et d'hébergement pour les jeunes et les étudiants

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accès au logement des jeunes/étudiants et encourager les parcours résidentiels
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Le cumul des difficultés d'accès au logement pour les jeunes (chômage, augmentation des loyers...) • Un accès difficile au parc social • La ville ne dispose pas de structures particulières dédiées aux jeunes (résidence étudiante, FJT...) • La présence d'une Mission Locale orientée notamment vers l'information sur le logement et l'accompagnement vers l'accès à un logement autonome
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Inciter l'ensemble des réservataires à dédier un % de leur contingent à l'accueil des moins de 30 ans Dans le cadre de la Conférence Communale du Logement, engager un travail partenarial pour : <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser une fraction des contingents des bailleurs dans des proportions à identifier et favoriser l'accès au logement autonome des jeunes - Prioriser certains logements (T1, T2) pour les jeunes dans les nouvelles constructions en diffus - Expérimenter les logements en colocation, logements intergénérationnels et résidences communautaires. ■ 2. Réfléchir à la programmation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) Identifier la localisation, définir le gestionnaire et la programmation ■ 3. Favoriser un projet de création d'une résidence étudiante à

	<p>mener avec les services de l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification d'un emplacement réservé (2 900 m² de terrain) dans le PLU destiné à recevoir une résidence étudiante <p>■ 4. Renforcer les liens et les actions des services municipaux du logement et de la Mission Locale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un point d'information logement des jeunes (aides à la caution, dépôt de garantis...) - informations sur l'énergie : système de chauffage, maîtrise de charges, abonnement, équipements...
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Réflexion en partenariat avec les bailleurs à engager dès la validation du PLH pour la réservation d'un quota de logement pour les jeunes • Réflexion à la mise en place d'un FJT à partir de 2012 • Réflexion de la mise en place d'une aide à la caution dès validation du PLH • Programmation d'une résidence étudiante dans la durée du PLH • Mise en place du dispositif d'information à partir de 2012
Partenaires	Bailleurs sociaux, CRIF, CG94, Etat, CAF, Mission Locale, CROUS, 1% logement, Associations, SPL, Agence Locale de l'Energie MVE ...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) • Etude de faisabilité définissant les modalités de la colocation : 20 000€ • Réflexion à la mise en place d'un FJT : étude de faisabilité : 20 000
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec les politiques régionales et départementales en faveur du logement des jeunes • En lien avec la Conférence Communale du Logement et l'Observatoire de l'Habitat • En lien avec le projet d'établissement du CROUS de Créteil
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux attribués à des jeunes • Nombre d'aides à la caution attribuées • Nombre de logements étudiants réalisés • Nombre de jeunes accueillis au point d'information logement des jeunes

ORIENTATION 2: RENFORCER ET ADAPTER L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT POUR LES MENAGES LES PLUS FRAGILES

ACTION 8 : Favoriser l'accès au logement pour les ménages les plus fragiles

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et diversifier l'offre de logement à destination des personnes fragilisées
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Prés de 10% de la population de la ville se situe en dessous du seuil de pauvreté européen (792€/mois) • Un ratio d'équipement en structures d'hébergement faible (0,7 places pour 1 000 habitants) au regard de celui de Département (1,8) • Une offre en logements temporaires relativement moins faible (11,6 places pour 1 000 habitants), et pour le Département (12,5) • Occupation sur le long terme des logements/hébergements prévus pour être temporaire • La loi sur le logement opposable (DALO) impose la création d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants : déficit de 31 places pour Fontenay-sous-Bois
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Accroître l'offre PLA-I (Prêt Locatif Aidé-Insertion) <ul style="list-style-type: none"> - Repérer les immeubles en diffus permettant de réaliser ce type d'opération - Engager une réflexion avec la Conférence Communale du Logement ■ 2. Soutenir les dispositifs d'accompagnement pour un parcours vers un logement pérenne <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les dispositifs d'accompagnement social, de type Solibail ou utiliser les baux glissants (partenariat entre les bailleurs et les associations) dans le cadre des familles en difficultés de gestion financière. - Poursuivre le Programme Social Thématique (PST) : 15 logements sont déjà subventionnés auxquels viendront s'ajouter un minimum

	<p>de 25 logements nouveaux les trois premières années du PLH</p> <p>■ 3. Créer 31 places d'hébergement (loi DALO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les publics cibles - Définir le type de produit - Construction neuve ou en acquisition-amélioration et choix de la localisation dans un environnement favorable à l'insertion des publics cibles (à proximité des services et de l'offre en transports en commun) - Définir la participation de la ville selon les critères de la surcharge foncière
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • La production en offre nouvelle ou en acquisition-amélioration de PLAI et des places d'hébergement DALO doit être intégrée à la programmation du PLH • La réflexion sur les dispositifs d'accompagnement vers un logement pérenne doit être engagée dès la validation du PLH
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • CCAS, Bailleurs sociaux, Etat, CAF, CRIF, CG 94, ANAH, Associations, Structures d'hébergement, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place des dispositifs d'accompagnement : Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) • Subvention de la Ville de 150.000€/an, parallèlement aux subventions de l'ANAH et du Conseil Général, pour un minimum de 25 logements, s'ajoutant aux 15 déjà subventionnés • Réalisation des 31 places d'hébergement : étude de définition (programmation et évaluation de la participation financière de la ville) : 20 000€
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec le PDALPD • En lien avec la Conférence Communale du Logement et l'Observatoire de l'Habitat
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements PLAI réalisés • Nombre et type d'actions d'accompagnement réalisées, caractéristiques socio économiques du public • Nombre de places d'hébergement réalisées

ORIENTATION 2: RENFORCER ET ADAPTER L'OFFRE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

OBJECTIF 3 : DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT POUR LES MENAGES LES PLUS FRAGILES

ACTION 9 : Accueillir les gens du voyage

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Créer les capacités d'accueil prévu par le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage
Constats	<ul style="list-style-type: none">• Le Schéma départemental évalue le besoin en aire d'accueil et de séjour pour la Commune de Fontenay sous Bois à une aire, dont les places seront comprises entre 16 et 22 places.
Contenu	<ul style="list-style-type: none">• Localiser la future aire d'accueil• Elaborer un programme opérationnel comprenant les modalités de d'aménagement et de gestion• Réaliser l'aire d'accueil
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Réflexion à lancer dès la validation du PLH
Partenaires	Etat, CRIF, CG94, CAF, Associations
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none">• Entre 320 000€ et 440 000€ pour l'aménagement compris entre 16 et 22 places + coût de gestion
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none">• En lien avec le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de places créées sur la durée du PLH.

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

Les besoins de mise au confort du parc ancien privé et social justifient la mise en œuvre d'actions en matière d'amélioration du niveau de confort du parc de logements.

De plus, la qualité de l'habitat doit également **s'envisager plus largement dans une perspective de promotion de la qualité de l'habitat ou de l'habitat durable.**

Cette orientation du PLH se décompose en deux grands objectifs :

■ **Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique**

- Action 10 : Lutter contre la précarité énergétique et réduire la consommation énergétique du parc de logements
- Action 11 : Poursuivre les efforts d'amélioration et d'entretien du parc public et inciter les propriétaires privés à rénover et à entretenir leurs biens
- Action 12 : Améliorer le cadre de vie et favoriser la cohésion sociale en particulier dans les quartiers CUCS

■ **Promouvoir la qualité de l'habitat et lutter contre la précarité énergétique**

- Action 13 : Mettre en place une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale pour les opérations neuves et de réhabilitation.

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

OBJECTIF 5: PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'HABITAT DURABLE

ACTION 10 : Lutter contre la précarité énergétique et réduire la consommation énergétique du parc de logement

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation énergétique sur la ville, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé. • Réduire les couts de consommation d'énergie des habitants du parc de logements sociaux et privés • Réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel • Encourager le développement de solutions énergétiques renouvelables
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A ce jour, la ville possède très peu d'éléments sur la précarité énergétique du parc social. • Une partie du parc privé de la ville est d'une qualité insuffisante par rapport aux exigences d'aujourd'hui ; l'appréciation de cette qualité ne se résume pas à la présence ou à l'absence des éléments de confort définis par les recensements de l'INSEE. • Certains logements privés génèrent des coûts énergétiques très importants et risquent de fragiliser, par ce seul fait, des ménages à ressources faibles et notamment des personnes âgées.
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. S'appuyer sur le futur Plan Climat Energie Territorial de la ville pour inciter les bailleurs sociaux et les propriétaires du parc privé à entretenir et à en diminuer la consommation énergétique de leur patrimoine et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

■ **2. S'appuyer sur les PSP (Plans stratégiques de patrimoine) de l'ensemble des bailleurs de la ville pour définir une politique d'intervention sur le parc public existant**

Déterminer une stratégie globale en matière de politique d'entretien et de grosses réparations, de politique de gestion et de politique d'investissement selon l'entrée bâti (éléments de connaissance des performances thermiques des logements – par exemple le DPE, Diagnostic de Performance énergétique et/ou selon l'entrée ménages (éléments de connaissance des locataires : impayés de charges, sollicitation de demande d'aides, de type FSE, fond social énergie) »

- accompagner et orienter les bailleurs

■ **3. Dans le cadre d'opérations d'amélioration/réhabilitation du parc de logement :**

- **Sensibiliser les propriétaires privés et les locataires, les bailleurs sociaux et les professionnels à la performance énergétique de leurs bâtiments et/ou leurs logements.** (l'étiquette énergie d'un logement, montrant le niveau de performance énergétique d'un logement selon un classement de A à G sera rendue obligatoire pour tout bien mis en vente ou en location à partir de janvier 2011 ; les copropriétés devront également se soumettre à un DPE global) :
- Accompagner les opérateurs dans le respect des performances énergétiques minimal actuel, inciter au respect du niveau de performance défini par le label BBC-Effinergie Rénovation (80 KWh/ep/m2/an)
- « Accompagner les habitants à l'utilisation rationnelle de l'énergie dans des logements rénovés : le « savoir habiter »
- **Se rapprocher des labels et des normes les plus efficaces et les plus performants** (Réglementation Thermique en vigueur, Très Haute Qualité Environnementale, Effinergie, ...)

■ **4. Préparer et signer un « Contrat local d'engagement contre la précarité énergétique »** entre la Ville et le Préfet

	<ul style="list-style-type: none"> - grâce au Fond National d’Aide à la Rénovation Thermique (FART) des logements privés géré par l’ANAH, qui octroie une Aide de Solidarité Ecologique (ASE), pour les ménages propriétaires occupants aux revenus modestes. <p>■ 5. Renforcer les liens et les actions des services municipaux de l’Habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les actions d’information et de conseils en direction des propriétaires par le développement du Point info-énergie (information gratuite sur l’efficacité énergétique et les énergies renouvelables – Géré par MVE) - élaborer un programme spécifique d’actions de sensibilisation avec MVE à destination des locataires en regard de l’action 3 » <p>■ 6. Travailler en partenariat avec la régie de chauffage urbain. La RCU assure la production et la fourniture de chaleur. Elle achète et module les énergies dans un souci économique, environnemental et de sécurité d’approvisionnement. Elle œuvre à diminuer la demande de chaleur en partenariat avec les gestionnaires d’immeubles et les usagers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir des objectifs pour les bâtiments énergivores. - Optimiser la conduite des installations internes des immeubles pour une utilisation plus rationnelle de l’énergie - Organiser des actions de sensibilisation à la maîtrise de l’énergie à destination des locataires et/ou propriétaires occupants
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Le suivi et le traitement de l’indignité doivent être permanents • L’éventuelle Opah (ou autre mode opératoire) pourrait se dérouler de 2011 à 2013 années incluses.
Partenaires	Services de la Ville, Services de la préfecture, Anah, Magistrat en charge de l’habitat indigne, Pôle National de Lutte contre l’Habitat Indigne, CAF, MVE...
Modalités de	<ul style="list-style-type: none"> • Si une opération type OPAH est lancée, il conviendra d’en financer

financement	<p>le suivi-animation et d'abonder les subventions de l'Anah sur des cibles à déterminer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appui financier au montage des opérations d'acquisition-amélioration en PLUS ou PLAI par des bailleurs sociaux • Etudier la pertinence de lancer une OPATB (Opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des Bâtiments) • Etudier le dispositif de Certificat d'économies d'énergie (CEE) comme source de financement possible
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • L'action sur la remise à niveau du parc privé dépend des interventions directes et de la détente générale du marché Fontenay-sous-Bois y contribuera en relançant l'offre nouvelle de logements et en maintenant un effort sur l'offre locative sociale mais c'est bien l'ensemble de ce secteur de l'espace francilien dont la politique permettra, ou non, la régulation du marché. Cela peut notamment se traduire par une application stricte des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. • Liaison avec l'action sur le foncier : acquisition de foncier avec bâti dégradé, y compris hôtels meublés, en vue de leur rétrocession à des bailleurs sociaux (procédure d'acquisition-amélioration).
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation de la procédure qui sera choisie (au delà du simple bilan) • Evolution du Parc Privé Potentiellement indigne (nouvelle définition fondée sur le seuil de pauvreté) • Activité des services de la ville • Dossiers traités dans le cadre des procédures relatives à l'habitat indigne (insalubrité, péril ...) • Mobilisation des financements ouverts

**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**

**OBJECTIF 4: RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE
ENERGETIQUE**

**ACTION 11 : Poursuivre les efforts d'amélioration et d'entretien du parc public et inciter les
propriétaires privés à rénover et à entretenir leurs biens**

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Repérer les processus de déqualification du parc • Améliorer les performances énergétiques des bâtiments en situation de « passoire énergétique », maîtriser le niveau des charges énergétiques des locataires et capitaliser l'expérience de réhabilitations énergétiques exemplaires* • Conserver un environnement urbain de qualité, tout en fixant des objectifs de construction neuve supérieurs aux rythmes actuels de développement (qualité de l'offre et des formes urbaines, dessertes en transports en commun, services et équipements ...) • Mobiliser les partenaires, et coordonner les actions à travers la mise en œuvre d'un Plan Stratégique de Patrimoine à l'échelle de la ville • Réduire du nombre de logements qui peuvent être qualifiés d'« indignes » et le mieux vivre de leurs occupants par leur mise aux normes ou leur disparition progressive.
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social de 7 286 logements (plus du tiers des résidences principales), bénéficiant d'interventions diversifiées et ambitieuses : <ul style="list-style-type: none"> - Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale signé pour la période 2007/2010 - La rénovation des Larris avec la convention ANRU « site isolé » : pas de démolition de logements, mais l'amélioration du cadre de vie, le traitement des espaces extérieurs et la démolition des dalles - La convention urbaine de Gestion Urbaine de Proximité (2007/2012) concernant la sécurité et l'entretien • Le traitement des situations d'indignité se heurte aux difficultés de

	<p>mise en œuvre des procédures menées par la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si on peut considérer que les hôtels meublés à occupation très sociale peuvent jouer un rôle dans l'accueil de population à faibles ressources, ils peuvent aussi constituer des formes d'hébergement indigne.
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Mobiliser les acteurs privés et sociaux dans la lutte et la prévention de la précarité énergétique <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur la Conférence Communale du Logement - Mettre en place une campagne de mobilisation intégrant les données de la thermographie aérienne, en tant qu'outil de pré-diagnostic, de sensibilisation et d'information, suivis d'actions d'accompagnement dans le cadre d'opération de réhabilitation (politique de soutien pour les propriétaires privés, par exemple aide aux travaux d'isolation, et/ou équipements énergies renouvelables) ■ 2. Inciter à la réhabilitation privée <ul style="list-style-type: none"> - grâce à la mise en place d'OPAH de renouvellement urbain, voire d'un dispositif de type P.I.G. Copropriétés - se rapprocher du département pour contractualiser un contrat local d'engagement (CLE) avec la préfecture et l'Anah dans le cadre du Plan national de lutte contre la précarité énergétique et du nouveau dispositif ad-hoc, le FART (fond d'aide à la rénovation thermique) coordonné par l'ANAH : octroi de crédit supplémentaire pour la réalisation de travaux de rénovation visant une réduction des consommations énergétiques de 25% minimum pour les propriétaires occupants et sous condition de ressources ». ■ 3. S'appuyer sur les PSP (Plans stratégiques de patrimoine) de l'ensemble des bailleurs de la ville pour définir une politique d'intervention pour lutter contre la précarité énergétique <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les situations les plus urgentes sur le territoire en partenariat avec les bailleurs sociaux - Mettre en place un outil d'observation et de suivi de la

réhabilitation : développer un système d'alerte pour les logements dont les consommations énergétiques seraient particulièrement élevées, en définissant avec les bailleurs un plan stratégique de requalification énergétique à l'échelle de la ville

■ **4. Lutter contre la précarité énergétique et inciter à la réhabilitation privée**

- centraliser les études et diagnostics existants pour **déterminer des actions adaptées en fonction des cibles** (propriétaires occupants, bailleurs sociaux et privés, locataires....) et des caractéristiques des logements.
- **étudier les modalités d'exploitation du fichier FILOCOM** (Fichier des LOgements par COmmune, base de données sur les logements et leur occupation construit par la DGI, et qui permet d'avoir des éléments d'analyse fine sur les logements (caractéristiques, occupation, propriétaires....)
- étudier les **outils mobilisables et les dispositifs de financement existants** et/ou à inventer : mise en place d'OPAH de renouvellement urbain, dispositif de type P.I.G. Précarité énergétique, à l'échelle du département, **contrat local d'engagement - CLE** (nouveau dispositif de financement **dans le cadre du Plan national de lutte contre la précarité énergétique** avec le FART (fond d'aide à la rénovation thermique) coordonné par l'ANAH : octroi de crédit supplémentaire pour la réalisation de travaux de rénovation visant une réduction des consommations énergétiques de 25% minimum **pour les propriétaires occupants modestes**
- développer les actions **d'information et de conseil en direction des publics défavorisés**

■ **5. Travailler sur l'amélioration du parc « indigne » en s'appuyant sur l'étude réalisé par le PACT 94 à la demande de la ville.**

- **Consolider** et actualiser en premier lieu **le repérage des situations d'indignité** en en identifiant la nature aussi précisément que possible de façon à mieux déterminer les modes

	<p>d'intervention les plus adaptés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre et suivre les procédures de lutte contre les situations d'indignité et définir le ou les outils globaux efficaces à la suite de l'étude menée par le PACT 94 : MOUS, PIG ou OPAH, voire OAHD (Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé ; à la différence d'une OPAH, l'OAHD est ciblée sur des immeubles figurant parmi les plus dégradés de la Ville) - Dans certains cas favoriser un traitement plus énergique et plus pérenne de situations d'habitat indigne au travers d'actions portées par les bailleurs sociaux en acquisition amélioration / réhabilitation. Cette intervention peut être facilitée par la création d'emplacements réservés pour du logement (art 123-2 du code de l'urbanisme) au Plan Local d'urbanisme. Cependant les emplacements réservés – y compris ceux prévus pour le logement- ouvrent droit au délaissement ce qui signifie que la ville peut être contrainte de procéder à l'acquisition du bien.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les partenariats dès validation du PLH • La mise en place de l'éventuelle OPAH (ou autre mode opératoire) à partir de 2012
Partenaires	<p>Bailleurs sociaux, Etat, CDC, CG 94, CRIF (suivre l'élaboration du Plan Climat Régional et les pistes de financements fléchés Précarité énergétique), ANRU, ADEME, la régie de chauffage urbain, les fournisseurs de l'énergie, habitants, amicales des locataires, Agence Locale de l'Energie MVE, SPL...</p>
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec le PLU • En lien avec l'Observatoire de l'Habitat et la Conférence Communale du Logement • En lien avec le PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) • En lien avec le futur PCET

	<ul style="list-style-type: none">• En lien avec le CUCS
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Part des immeubles/logements nécessitant des travaux lourds de réhabilitation• Part des immeubles/logements ayant fait l'objet de travaux de lourds de réhabilitation• Inventaire des opérations de logement et d'aménagement qui respectent les principes HQE et AEU à l'issue du PLH

**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**

**OBJECTIF 4: RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRECARITE
ENERGETIQUE**

**ACTION 12 : Améliorer le cadre de vie et favoriser la cohésion sociale en particulier dans les
quartiers CUCS**

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un cadre de vie attractif et favoriser la cohésion sociale dans l'ensemble des quartiers de la ville
Constats	<ul style="list-style-type: none"> - Un bon niveau de desserte en transports en commun - Un pôle d'emploi important à l'échelle de l'est parisien - Une ville « à vivre » - Un cadre de vie à améliorer dans certains quartiers - Une ville très clivée entre quartiers à dominante sociale ou dominante privée - Des « projets de résidences » déjà mis en place sur la ville. (Pour un groupe d'immeuble, partenariat entre la ville de Fontenay-sous-Bois, les habitants et les bailleurs sociaux, pour une durée déterminée ayant pour objet d'améliorer la qualité de vie, en améliorant l'attractivité du patrimoine, ainsi que l'ambiance du quartier). Un projet a déjà été réalisé sur le quartier Bois Cadet entre 2003 et 2005. Un autre projet est en cours sur les groupes d'immeubles Mare à Guillaume jusqu'en 2012 - Projet ANRU déjà réalisé portant uniquement sur une requalification du quartier des Larris entre 2006 et 2008. - Trois quartiers classés en CUCS : Les Larris, Jean-Zay, La Redoute. - Depuis septembre 2009, projet d'amélioration du cadre de vie et renforcement du lien social du groupe d'immeubles Romain Rolland dit plus communément « La Redoute »
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Lancer la rénovation du quartier La Redoute avec une forte démarche de concertation avec les habitants <p>Le projet de requalification des espaces extérieurs du quartier de La Redoute et la construction d'un futur théâtre de 350 places, doit permettre d'identifier ce quartier comme un élément structurant des</p>

deux entités de la ville, ville traditionnelle sur le versant ouest et ville nouvelle sur le versant est.

- Lancement d'un concours de concepteur

■ 2. Renforcer la politique de requalification et d'équipements des dalles du grand ensemble

Modèle urbain hérité des idées modernes des années 1960 et 1970, l'urbanisation sur dalle à aujourd'hui montré ces limites.

La requalification des dalles à pour objectif de :

- Redonner une dimension humaine et une qualité esthétique à la surface du parking couvert, en faisant disparaître l'effet « dalle ».
- L'objectif est de développer des liens entre groupes d'immeubles et de rendre l'environnement plus agréable et plus ludique.
- Créer des espaces conviviaux de rencontre, de détente et de jeux pour les différentes tranches d'âges des habitants du quartier.

■ 3. Elargir le dispositif de Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Demander à la région le rattachement les deux groupes d'immeubles isolés Jean-Jacques Rousseau et 94 rue Pasteur dans le dispositif. Ce patrimoine construit dans les années 50 connaît aujourd'hui un risque de ghettoïsation. Les loyers faibles ont favorisé l'attribution des logements de nombreuses familles en difficulté économique et social au détriment d'une mixité sociale souhaitée par la Conférence communale du Logement. L'accompagnement régional permettrait de développer un outil à l'exemple d'un projet de résidence.

■ 4. Poursuivre la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (2007/2016)

Poursuivre les objectifs de la convention urbaine de GUP concernant l'entretien, la pérennisation des investissements sur le bâti et les espaces extérieurs, ainsi que l'amélioration de la vie sociale pour les habitants et la prise en compte de la continuité urbaine du quartier.

	<p>■ 5. Favoriser le travail partenarial et transversal entre les services municipaux et les bailleurs</p> <p>Poursuivre le travail partenarial entre différents services de la ville, les bailleurs, les associations, les institutions et les organisations de locataires à travers différents projets : Conférence Communale du Logement, projet de résidence, protocole d'accord, conseil de quartier...</p>
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les partenariats dès validation du PLH
Partenaires	Bailleurs sociaux, Etat, CDC, CG 94, CRIF, ANRU, habitants, amicales des locataires, CNL, associations, SPL...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail prit en charge par le service Habitat pour le suivi des actions et l'animation partenariale
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En lien avec l'Observatoire de l'Habitat et la Conférence Communale du Logement
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des objectifs de la GUP • Réalisation des objectifs du travail partenarial

**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**

OBJECTIF 5: PROMOUVOIR LA QUALITE DE L'HABITAT DURABLE

ACTION 13 : Mettre en place une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale pour les opérations neuves

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à atteindre le facteur 4 – (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) par des constructions neuves très performantes • Mettre en œuvre des démarches qualitatives afin d'intégrer des objectifs de qualité environnementale et d'habitat durable pour promouvoir et assurer la qualité urbaine et architecturale des opérations • Réaliser l'ensemble des opérations suivies par la ville en Bâtiments Basses Consommation et Haute qualité environnementale, voire bâtiments passifs ou à énergie positive (qui produisent plus d'énergie qu'ils consomment) • Encourager le développement de solutions énergétiques renouvelables adaptées au territoire
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des initiatives de la Ville pour le « développement durable » : réalisation d'une opération HQE rue Dalayrac, serres municipale, panneau solaire rue du Clos d'Orléans alimentant les parties communes.
<p>Contenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. Créer un outil précisant les principes urbains, environnementaux et architecturaux des constructions neuves (logements sociaux et logements privés) <p>Cet outil prend la forme d'un référentiel « habitat durable » ou cahier de recommandations environnementales, porté à connaissance de tous les opérateurs. Ce référentiel vise à préciser des objectifs en matière de conception et promeut la production d'un habitat performant, peu consommateur d'énergie et de réduire le niveau de charges locatives ; Il a valeur contraignante pour toutes les</p>

constructions relevant de la maîtrise d'ouvrage de la ville et valeur incitative et pédagogique pour les opérateurs externes.

- définir les règles applicables par tous les opérateurs du logement pour respecter un certain nombre de principes : Les typologies des logements, la répartition entre petits (T1 et T2) et grands logements (T4 et +), la répartition entre location et accession dans les programmes et le taux de logements adaptés
- définir des objectifs de qualité environnementale du Bâti intégrant plusieurs phases : la conception du projet, les exigences en matière de performance énergétique (RT 2012, définie selon le label BBC-Effinergie voire des bâtiments passifs ou à énergie positive, avec des objectifs en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre), des recommandations sur le choix des matériaux (élaboration d'un référentiel), des recommandations sur la mise en place d'un chantier vert ainsi que la prise en compte de la maîtrise d'usage pour garantir une utilisation et gestion durable du bâtiment ainsi qu'un engagement sur le suivi de consommations énergétiques.
- Promouvoir la démarche d'Analyses environnementales et urbaines (AEU) voire en renforcer le volet participatif et implication en amont des partenaires locaux, y compris les habitants
- Les exigences en termes de qualité :
 - La durabilité des matériaux
 - Le respect des principes de la Haute Qualité Environnementale
 - Les performances énergétiques et les économies de charges ...
 - L'insertion urbaine des opérations en fonction des localisations (centre ville, quartiers pavillonnaires ...) et de la qualité paysagère des projets
- Favoriser le développement des liaisons douces par des équipements adaptés (local vélo...). Travailler les liaisons à l'intérieur et à l'extérieur des opérations pour les lier à celle de la ville (circuit piéton, vélo et accessibilité aux transports en commun)

	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2. mise en œuvre d'un éco-quartier sur le site du Péripôle en prenant en compte les exigences du plan guide. <p>Il s'agit dans un premier temps de localiser des sites potentiels : un éco-quartier doit répondre aux exigences d'accès aux réseaux de transports en commun, de mixité des fonctions et faire preuve d'innovations environnementales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une démarche de concertation avec les habitants de la ville. - Respect du principe d'insertion et de continuité urbaine.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place la démarche dès la validation du PLH, dispositif permanent d'animation du PLH
Partenaires	CAUE 94, ADEME, bailleurs, propriétaires, promoteurs, CG 94, CRIF, Etat, la régie de chauffage urbain, ALE MVE
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) + budget de 50 000€ pour la réalisation du Cahier des Charges Environnementales • Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un éco-quartier : 30 000€ • Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) + budget de 20 000€ à 50 000€ pour les supports de communication
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En cohérence avec le PLU et le plan local de déplacements • En lien avec le futur PCET
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'opérateurs publics et privés signataires du référentiel « habitat durable » • Nombre de logements/immeubles construits selon les principes inscrits dans le Cahier des Charges Environnementales pendant la durée du PLH • Inventaire des opérations de logement et d'aménagement qui respectent les principes HQE à l'issue du PLH

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

Cette orientation se compose d'un seul objectif :

- **Organiser l'observation et l'évaluation de la politique de l'habitat**
 - Action 14 : Mettre en place un Observatoire de l'Habitat
 - Action 15 : Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH et sa prise en compte politique et partenariale

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

OBJECTIF 6 : ORGANISER L'OBSERVATION ET L'EVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTION 14 : Mettre en place un Observatoire de l'Habitat

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat, véritable instrument de pilotage du PLH, permettant un suivi des opérations programmées et une évaluation en continu des dispositifs d'actions
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • Actuellement, les services de la Ville n'ont pas d'outil de suivi régulièrement actualisé • Une Conférence Communale du Logement annuelle réunissant l'ensemble des bailleurs sociaux
Contenu	<p>A l'issue du PLH, la Ville doit se doter des compétences internes pour prolonger le diagnostic et suivre l'évolution de la dynamique du logement sur l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour cela, la Ville doit : <ul style="list-style-type: none"> - Créer l'Observatoire de l'Habitat et en assurer le fonctionnement - Déterminer les informations à traiter (analyse des demandes de logements, EOS, données Filocom, Base BIEN, suivi des constructions et des rénovations, suivi des transactions, évaluation des logements conventionnés, logements vacants, logements insalubres, recueil des DPE, étude thermique, et suivi des consommations sur des constructions neuves et/ou rénovations...) - Intégrer les éléments de constat et de réflexion de la Conférence Communale du Logement à l'Observatoire - Rédiger et publier, à partir des résultats de l'Observatoire, des notes semestrielles sur l'habitat à Fontenay-sous-Bois, qui permettront de proposer un vrai support d'information et de discussion entre élus et acteurs du logement
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place la démarche dès la validation du PLH, dispositif permanent d'animation du PLH

Partenaires	Bailleurs, Etat, CRIF, CG 94, CDC, Agences immobilières, Amicale des locataires, acteurs de la société civile, ALE MVE ...
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail prit en charge par le service Habitat • Acquisition des sources de données 4 000€/an et d'un outil de traitement informatique • Ou prestation de services extérieurs : coût prévisionnel estimé à 30 000€ pour l'année de mise en place de l'Observatoire • Les moyens humains et techniques devront être adaptés au fur et à mesure de la montée en puissance de l'Observatoire
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En lien avec le PLU, l'ensemble des dispositifs d'observation concernant l'habitat dans les différentes échelles territoriales (PDALPD, autres dispositifs mis en place par l'Etat ...)
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et analyse régulière des indicateurs retenus

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

OBJECTIF 6 : ORGANISER L'OBSERVATION ET L'EVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTION 15 : Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH et sa prise en compte politique et partenariale

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Rassembler les bailleurs présents sur le territoire • Permettre à l'ensemble des acteurs de l'habitat d'avoir une vision transversale de la politique du logement de Fontenay-sous-Bois et d'échanger les expériences et innovations • Favoriser la mixité sociale entre les quartiers et la ville
Constats	<ul style="list-style-type: none"> • La Conférence Communale du Logement se tient une fois par an et réunit l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Elle aborde les problématiques des demandes/attributions, du relogement, des expulsions et aborde lors de groupes de travail des thématiques plus diverses : charte de bon voisinage, étude handicap, développement durable, bourse d'échange ...
Contenu	<p>■ 1. Renforcer la Conférence Communale du Logement</p> <p>Maintenir et animer la Conférence Communale du Logement favoriser une approche transversale et partagée des grands enjeux et des orientations locales d'interventions dans le domaine de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire partager une même connaissance sur la réalité de la demande, des besoins et du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat - Appréhender dans son ensemble la chaîne du logement (parc privé et public, logement social, intermédiaire, accession ...) - Innover et expérimenter - Valoriser les bonnes pratiques et les opérations exemplaires et organiser des visites de chantier et/ou sites - Evaluer la mise en œuvre du PLH <p>Editer une « Lettre de l'Habitat » annuelle reprenant les travaux menés par la Conférence</p>

	<p>Améliorer l'organisation, les travaux et les résultats des Commissions, notamment la Commission de validation des candidats au logement par une forte mobilisation du partenariat avec les acteurs locaux.</p> <p>■ 2. Mettre en place le dispositif d'évaluation</p> <p>Le dispositif d'évaluation est à la fois un outil de suivi des conditions de réalisation du PLH et un outil d'évaluation du PLH à l'issue de sa période de mise en œuvre (ou à différentes étapes de sa mise en œuvre). Le dispositif d'évaluation comporte plusieurs modalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bilan de réalisation du programme d'actions - Le bilan de réalisation des objectifs quantifiés - Le bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Tenue d'une Conférence Communale du Logement tous les ans, et information à l'issue de chacune des Conférences
Partenaires	Bailleurs, réservataires (collecteurs 1%, Etat, CG 94 ...), AORIF, habitants, amicales de locataires, ensemble des acteurs de l'habitat à Fontenay-sous-Bois
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge de travail prit en charge par le service Habitat
Articulations avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • En lien avec l'Observatoire de l'Habitat, l'Observatoire du foncier et l'ensemble des actions (PDALPD, Schémas départementaux ...) portées par les autres collectivités partenaires (Etat, CG94 et CRIF)
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de réunions, d'ateliers et/ou de conférences avec restitution des échanges, des actions envisagées et des décisions prises par le biais de réalisation de compte-rendu de réunion

5. Le dispositif d'évaluation du PLH

La ville doit communiquer pour avis, au représentant de l'Etat et au Comité régional de l'habitat, un bilan de la réalisation du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue des 6 ans du PLH (*Code de la construction et de l'habitation – article L. 302-3*).

Par ailleurs, la ville continue de délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

Le dispositif d'évaluation est conçu à la fois comme **un outil de suivi des conditions de réalisation du PLH et un outil d'évaluation du PLH à l'issue de sa période de mise en œuvre** (ou à différentes étapes de sa mise en œuvre dans le cas par exemple d'un bilan à mi-parcours).

Le dispositif de suivi évaluation comporte plusieurs modalités :

- Le bilan de réalisation du programme d'actions,
- Le bilan de réalisation des objectifs quantifiés,
- Le bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH.

Le bilan de réalisation du programme d'actions

Le programme d'actions est constitué de 15 fiches actions. Précisons qu'il s'agit du programme *initial* du PLH et rien n'empêche la ville de mettre en place, pendant la durée de son PLH, de nouvelles actions jugées nécessaires ou de modifier le contenu des actions proposées pour l'adapter à des évolutions de contexte.

Le premier mode de suivi du PLH consiste à établir le bilan des actions engagées et réalisées. Du fait du contenu des actions et de leurs calendriers de mise en œuvre, ce bilan ne peut toutefois s'établir sur le seul critère réalisé / non réalisé. On peut différencier :

- Les actions dont les échéances sont clairement identifiées. C'est le cas notamment des conventions OPAH, MOUS et PIG, dont les durées sont fixées préalablement. Le bilan de mise en œuvre de ces actions peut donc être établi : action engagée, en cours, achevée
- Les actions nécessitant la mise en place et l'animation de démarches qui constituent des dispositifs permanents du PLH et dont le contenu est appelé à évoluer au fil du temps et en fonction du travail partenarial. Le bilan de réalisation de ces actions ne peut donc s'établir dans la perspective d'un achèvement de l'action mais doit prendre en compte davantage l'engagement ou non de la démarche, son fonctionnement effectif et sa pérennisation dans la durée.

Le bilan de réalisation des objectifs quantifiés

Le PLH fixe deux types d'objectifs quantifiés :

- **Les objectifs de construction**, qui sont des objectifs quantifiés et territorialisés du PLH. Leur réalisation passe par la mise en œuvre de plusieurs fiches actions (politique foncière, convention EPFIF ou SAF 94, programmation pluriannuelle ...) et par la mobilisation d'outils et moyens du PLH (moyens financiers, observatoires ...).
- **Les objectifs de réalisation des actions.** Certaines actions comportent des objectifs de réalisations spécifiques déjà définis ou à définir dans le cadre de démarches à mettre en place (objectifs de réalisation de logements spécifiques ou objectifs de traitement de l'habitat indigne dans le cadre d'opérations de renouvellement par exemple).

Dans les deux cas, les objectifs de réalisation peuvent faire l'objet d'une évaluation quantitative (les objectifs ont-ils été atteints ?). Cette évaluation doit toutefois prendre en compte la durée nécessaire à la réalisation des opérations.

Ainsi, le suivi des objectifs de construction territorialisés doit s'appuyer à la fois sur un bilan annuel des réalisations et sur la prise en compte des projets inscrits dans le programme pluriannuel. Le bilan des opérations neuves en regard des objectifs territorialisés ne peut s'établir en effet année par année mais après plusieurs années, du fait des conditions de programmation et de réalisation des opérations.

L'intérêt du programme pluriannuel est de fournir des indications sur les perspectives de réalisation, en faisant état des projets prévus à moyen et long terme et en vérifiant la cohérence de ces projets avec les objectifs territorialisés du PLH.

Le bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH

Ce bilan permet **d'établir une évaluation plus qualitative des conditions de mise en œuvre et de réalisation du PLH**, en s'appuyant sur l'organisation du programme d'actions et sur la correspondance établie entre le diagnostic, les orientations du PLH et le contenu du programme d'actions.

Cette évaluation porte notamment sur :

- **La pertinence des actions et leurs objectifs.** Elle s'évalue en regard des constats énoncés dans le diagnostic : les actions qui composent le programme et leurs objectifs permettent-ils d'apporter une réponse satisfaisante aux dysfonctionnements ou insuffisances constatées ? Cette question se pose au moment de l'élaboration du programme d'actions mais elle est en principe résolue par la validation du programme. L'évaluation de la pertinence des actions ne se limite toutefois pas au contenu initial du programme d'actions mais elle permet aussi de vérifier, pendant toute la période de mise en œuvre du PLH et en fonction des évolutions de contexte (marché du logement, procédures ...), si les actions proposées et leurs objectifs définis initialement sont toujours suffisants et adaptés ou s'il faut procéder à des ajustements dans les objectifs, les priorités ou le contenu du PLH. La Conférence Communale du Logement est l'instance où ces ajustements ou réorientations de la politique de l'habitat peuvent être débattues et redéfinies.
- **La cohérence du programme d'actions.** Pour répondre aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le PLH comporte une série d'actions organisées en fonction d'orientations. Dans la plupart des cas, les actions se complètent pour apporter une réponse adaptée : par exemple, la politique foncière, les conventions avec les opérateurs fonciers, le programme pluriannuel, la diversification du parc locatif, le développement de

l'accession et la démarche qualitative sur les opérations neuves se complètent pour constituer un dispositif global de production maîtrisée d'une offre nouvelle de logement. L'évaluation de la cohérence consiste à s'assurer de cette complémentarité des actions au sein du programme et en fonction des enjeux et des orientations du PLH. Ici encore, la cohérence du programme dans sa version initiale est examinée au moment de la validation du PLH mais elle peut être aussi réexaminée pendant la mise en œuvre du PLH, en fonction de l'évolution du contexte.

- **L'adaptation des moyens aux objectifs.** Ce mode d'évaluation amène à examiner si les moyens (humains, techniques, financiers ...) mobilisés pour chacune des actions sont suffisants, adaptés et correctement utilisés pour atteindre les objectifs fixés. Il ne concerne pas seulement l'action de la ville mais l'action de l'ensemble des opérateurs et financeurs associés à la mise en œuvre de l'action et il vient compléter le bilan de réalisation des objectifs quantifiés de chaque action.
- **L'analyse des conditions de faisabilité des actions.** Cette évaluation complète également le bilan des objectifs quantifiés des actions et plus largement l'évaluation qualitative des effets induits par la mise en œuvre du PLH. Il s'agit ici de mettre en évidence les facteurs qui contribuent à faciliter ou au contraire à freiner la mise en œuvre du PLH et la réalisation de ses objectifs. Cela concerne notamment les éléments de contexte (évolution du marché immobilier et ses conséquences sur la politique foncière de la ville par exemple) et les modalités de partenariat (mobilisation des partenaires, convergence ou divergence de leurs stratégies avec les orientations du PLH ...).

6. Les outils et les moyens du PLH

Orientations	Fiche	Intitulé	Propositions d'actions	Coûts et/ou moyens
Définir une programmation neuve, régulière incluant une diversification de l'offre et la répartition équilibrée entre quartiers	1	Renforcer la politique d'anticipation et de maîtrise foncière	Mettre en œuvre un programme de veille et d'acquisition foncière : Observatoire du Foncier	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
			S'appuyer sur les outils de maîtrise foncière existants	Modification du PLU + étude de définition pour le secteur Péripôle 200 000€
	2	Préserver l'accès au logement social pour la plus grande partie de la population et réduire les déséquilibres internes au parc	Diversifier l'offre de logements sociaux et la répartir de manière équilibrée entre les quartiers	Charge de travail prit en charge par le service Habitat subvention surcharge foncière
			Développer des opérations mixtes (public/privé)	
			Mettre en place une démarche concertée de peuplement du parc social en appui de la Conférence Communale du Logement	
	3	Développer une offre intermédiaire à coût maîtrisé : loyers maîtrisés, accession sociale et conventionnement du parc privé réhabilité	Développer des opérations neuves en locatif intermédiaire (PLS)	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
			Développer des opérations en accession sociale à la propriété (PSLA et nouveau prêt à l'accession)	
			Développer des logements conventionnés dans le parc privé réhabilité (aides ANAH)	
	4	Adapter le Supplément de loyer de Solidarité pour maintenir la mixité sociale de Fontenay-sous-Bois	Suivre l'application du Supplément de Loyer de Solidarité par les bailleurs	Action sans cout direct pour la ville de Fontenay-sous-Bois Pris en charge par les services de la ville
	5	Coordonner les politiques de l'habitat avec les autres politiques publiques : maîtrise foncière et réalisation des équipements	Etude sur les équipements publics tenant compte du projet stratégique défini dans le PLH	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
Etude sur les potentialités foncières			étude de définition pour les besoins en équipements publics générés par les nouvelles opérations d'habitat : 25 000€	

Orientations	Fiche	Intitulé	Propositions d'actions	Coûts et/ou moyens
Renforcer et adapter l'offre à destination des publics spécifiques	6	Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées	Recenser les immeubles accessibles et les logements adaptés	étude de faisabilité : 30 000 € Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
			Soutenir les opérations d'adaptation des logements	45 000€ (1 500€/log/an) soit 30 log pendant la durée du PLH
			Développer une offre locative spécifique complémentaire aux structures existantes	étude de faisabilité 30 000 € subvention surcharge foncière
			Mettre en place une politique de gestion sociale : encourager la mobilité dans le parc, expérimenter le logement intergénérationnel	étude de faisabilité : 20 000 € Charge de travail prit en charge par le service Habitat
			Accroître l'offre en structures d'hébergement	
	7	Accroître l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et les étudiants	Inciter l'ensemble des réservataires à dédier un % de leur contingent à l'accueil des moins de 30 ans	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
			Encourager la colocation entre les jeunes de moins de 30 ans	étude de faisabilité : 20 000 €
			Réfléchir à la mise en place d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)	étude de faisabilité : 20 000 €
			Encourager le projet de création de la résidence étudiante	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)
			Renforcer les liens et les actions des services municipaux du logement et de la Mission Locale	
	8	Favoriser l'accès au logement pour les ménages les plus fragiles	Accroître l'offre de PLAI	subvention surcharge foncière
			Soutenir les dispositifs d'accompagnement vers un logement pérenne	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) 150 000€/an avec un minimum de 25 logements
			Créer 31 places d'hébergement (loi DALO)	étude de définition (programmation et estimation de la participation financière de la ville) : 20 000 €
9	Accueillir les gens du voyage	Réalisation d'une aire d'accueil comprenant entre 16 et 22 places conformément au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	entre 320 000€ et 440 000€ pour l'aménagement des places + coût de gestion	

Orientations	Fiche	Intitulé	Propositions d'actions	Coûts et/ou moyens	
Valoriser et renouveler le parc privé et social existant / Promouvoir la qualité architecturale et environnementale de l'habitat	10	Lutter contre la précarité énergétique et réduire la consommation énergétique du parc de logements	PSP mis en place pour l'ensemble de la ville	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)	
			Respecter les labels et normes de performance énergétique		
			S'appuyer sur le futur Plan Climat Energie Territoriale		
			Renforcer l'espace info-énergie		
			Travailler en partenariat avec la régie de chauffage urbain		
	11	Poursuivre les efforts d'amélioration et d'entretien du parc public et inciter les propriétaires privés à entretenir leurs biens	Définir une politique d'intervention commune pour lutter contre la précarité énergétique	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)	
			Mettre en place un outil pour lutter contre l'habitat indigne	Subvention OPAH (ou autre mode opératoire)	
	12	Améliorer le cadre de vie et favoriser la cohésion sociale	Lancer la rénovation du quartier La Redoute Poursuivre la politique de requalification et d'équipements des dalles du grand ensemble Poursuivre la mise en œuvre de la GUP Favoriser le travail partenarial et transversale entre les services municipaux et les bailleurs	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)	
	13	Mettre en place une charte de qualité urbaine, architecturale et environnementale	Créer un cahier des charges ou une charte urbaine et environnementale	élaboration du Cahier des Charges : 50 000€ Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)	
			Réfléchir à la possibilité de mettre en œuvre un éco-quartier	étude de faisabilité : 30 000€ support de communication : 20 000 à 50 000 €	
	Se doter des outils de connaissance, de suivi et d'animation du PLH	14	Mettre en place un Observatoire de l'Habitat	Créer un Observatoire de l'Habitat	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services) Acquisition des sources : 4 000€/an ou prestation de services extérieurs à 30 000€/an
		15	Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du PLH et sa prise en compte politique et partenariale	Renforcer la Conférence Communale du Logement Mettre en place un dispositif d'évaluation	Charge de travail à répartir (service Habitat et autres services)

Le budget prévisionnel synthétique pour le PLH, hors participation financière de l'Etat et des autres partenaires est de :

	Estimation enveloppe maximale 2011/2016	Moyenne annuelle
Actions nouvelles	945 000 €	157 500 €
Assistance, étude de faisabilité ou de définition	502 500 €	83 750 €
Total	1 447 500 €	241 250 €
Budget prévisionnel "développement du logement social" (surcharge foncière + acquisition-amélioration)	3 720 000 €	620 000 €
Budget prévisionnel d'investissement aire d'accueil des gens du voyage (entre 16 et 22 places)	entre 320 000€ et 440 000€	entre 53 333€ et 73 333€
TOTAL GENERAL	entre 5 487 500€ et 5 607 500€	entre 914 583€ et 934 583€
Moyens humains	Evaluation globale de 4 postes sur l'ensemble de la durée du PLH	

Le budget global est compris entre 5 487 500 € et 5 607 500€, pour la durée du PLH, sans compter le coût de gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage et la mise en place d'un outil opérationnel de lutte contre l'habitat indigne.

Les moyens humains ont été évalués sur toute la durée du PLH. Nous prenons ainsi en compte la totalité de la durée du PLH qui n'est pas exhaustive ainsi que la totalité des actions qui n'ont pas certitudes à être réalisées durant ces années. Les moyens humains intègrent déjà les moyens existants, d'une part au service Habitat (2 postes) et d'autre part, les temps de travail existant ou à identifier des services qui seront contributifs au PLH (Direction de l'urbanisme, direction de l'environnement, direction de l'hygiène, CCAS, Direction Générale des Services Techniques, Service énergie ...)

En conclusion, les moyens humains supplémentaires réels que la commune devra engagée, sont évalués à partir de l'année 2011 à un poste supplémentaire.