



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2021

Orientations stratégiques et programme d'actions

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION.....	4
ORIENTATIONS STRATEGIQUES	8
PROGRAMME D’ACTIONS.....	23
1 : CONTRIBUER A L’EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE ET A LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE EN LOGEMENTS	24
Action 1 : Mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de construction neuve	24
Action 2 : Promouvoir l’accession sociale et l’accession à prix maîtrisé à la propriété	26
Action 3 : Développer une offre en logements locatifs intermédiaires	28
Action 4 : Mobiliser l’ensemble des soutiens financiers à la production de logements et aux équipements publics.....	30
Action 5 : Promouvoir une approche intégrée de l’aménagement durable.....	31
Action 6: Promouvoir les formes d’habitat innovant et participatif.....	32
2 : AGIR SUR LE FONCIER POUR MAINTENIR DANS LA DUREE L’EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE	34
Action 7 : Elaborer un Programme d’Action Foncière.....	34
Action 8 : Mettre en place des outils de maîtrise foncière	36
Action 9 : Mettre en conformité les PLU ou le PLU-I avec le PLH	38
3 : AMELIORER LA QUALITE ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC HLM	40
Action 10 : Contribuer à la définition de la politique métropolitaine d’aides à la pierre en direction du logement locatif social	40
Action 11: Mettre en place une conférence intercommunale du logement	42
Action 12 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande	44
Action 13 : Préparer et mettre en œuvre le rattachement des offices publics de l’habitat au futur établissement public territorial	46
Action 14 : Appliquer l’exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM du territoire d’Est Ensemble	47
4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L’OFFRE EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT POUR REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES	49
Action 15 : Contribuer au développement de l’ offre en hébergement et logement pour les plus démunis	49
Action 16 : Soutenir l’adaptation des logements au handicap et au vieillissement	51
Action 17 : Soutenir l’offre en logements pour les jeunes et les étudiants.....	53
Action 18 : Veiller à la poursuite de la requalification des Foyers de Travailleurs Migrants..	55
Action 19 : Soutenir le développement des modalités d’accueil des gens du voyage	57
5 : AGIR SUR LA REQUALIFICATION DE L’HABITAT PRIVE ET PREVENIR SA DEGRADATION.....	59
Action 20 : Poursuivre et engager les nouvelles opérations	59
Action 21 : Développer les solutions de sortie de l’habitat indigne en hébergement et relogement.....	61
Action 22 : Mettre en réseau les acteurs de la lutte contre l’habitat indigne	63
Action 23 : Développer le recours à des moyens complémentaires pour optimiser les dispositifs incitatifs.....	65
Action 24 : Mettre en place des outils d’alerte dans le parc privé	67

Action 25 : Mettre en place des actions de prévention dans le parc existant et dès la conception et commercialisation des nouvelles copropriétés	68
Action 26 : Définir une stratégie prospective d'interventions	70
Action 27: Expérimenter l'encadrement des loyers du parc privé.....	71
6. RESTRUCTURER L'OFFRE ET AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE	72
Action 28 : Préparer et mettre en œuvre les conventions d'application de renouvellement urbain	72
Action 29 : Elaborer et mettre en œuvre la convention intercommunale de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville	74
Action 30 : Elaborer et mettre en œuvre la charte d'engagement liée à l'abattement de la TFPB des bailleurs HLM et les plans d'actions de gestion urbaine de proximité.....	76
7. ENCOURAGER LA TRANSITION ENERGETIQUE DE L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS.....	78
Action 31 : Soutenir l'accompagnement social des ménages en précarité énergétique.....	78
Action 32 : Inciter à l'amélioration thermique du parc privé	80
Action 33 : Accompagner la transition énergétique du parc locatif social	83
8. PILOTER, METTRE EN ŒUVRE, OBSERVER ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT	85
Action 34 : Piloter, animer et évaluer la politique locale de l'habitat	85
Action 35 : Créer un observatoire de l'habitat	86
ANNEXES.....	87
1 : Budget global estimatif	88
2 : Principaux produits locatifs avec les loyers plafonds applicables en 2015.....	91
3 : Détermination des secteurs d'exonération du parc HLM au SLS	93
4 : Cartographie des quartiers de la politique de la ville d'Est Ensemble	93
5 : Cartographie des quartiers du NPNRU d'Est Ensemble	95
6 : Focus sur les différents volets thématiques de l'observatoire de l'habitat.....	96
GLOSSAIRE	98

INTRODUCTION

Le logement, une préoccupation majeure pour les habitants d'Est Ensemble

L'accès au logement, l'adéquation du logement avec les besoins des ménages, la proximité avec le lieu de travail, la qualité et le coût des logements sont autant de sujets qui témoignent de la préoccupation majeure des habitants dans ce domaine.

Est Ensemble est un territoire particulièrement attractif pour le développement de l'offre en logements, notamment pour les villes et quartiers à proximité immédiate de Paris. Cette attractivité, qui pénalise néanmoins les ménages à faibles ou moyens revenus, ne doit pas masquer les dysfonctionnements importants du marché immobilier local avec la prégnance du parc privé indigne et obsolète, l'ampleur du parc HLM nécessitant des actions de restructuration lourde dans les quartiers de la politique de la ville ciblés par le NPNRU et enfin, les difficultés d'accès au logement HLM en raison du nombre de demandeurs en logements HLM.

Conscients de ces enjeux, les villes-membres et Est Ensemble se sont engagés dans une politique volontaire en matière d'habitat, à travers des objectifs ambitieux de construction neuve dans le contrat de développement territorial (CDT), afin de contribuer à l'effort de production de logements en Ile de France, afin de desserrer le marché et fluidifier la mobilité résidentielle.

Soucieux de répondre prioritairement aux besoins en logements des classes populaires et des classes moyennes, les objectifs de production de construction neuve visent la production de 2 800 logements par an, dont au moins un quart provenant de la construction HLM et un quart concernant des logements abordables, c'est-à-dire à des prix ou des loyers inférieurs au prix du marché.

La réflexion et les travaux engagés depuis plusieurs mois avec l'ensemble des villes-membres, les bailleurs HLM, les services de l'Etat et tous les acteurs de l'habitat ont permis d'aboutir à la réalisation d'un diagnostic complet de la situation de l'habitat sur le territoire pour bien quantifier et qualifier les besoins des habitants et le fonctionnement du marché (novembre 2013), puis à la définition d'orientations stratégiques partagées par tous (octobre 2014) et enfin à la formalisation d'un programme d'actions (octobre 2015) pour intervenir sur l'ensemble des segments du parc de logements, de la construction neuve, à l'action foncière, au parc HLM, au parc privé afin pour ambition majeure, la facilitation de l'accès au logement des ménages et la satisfaction des aspirations résidentielles des habitants d'Est Ensemble.

Poursuivre les actions engagées et se préparer pour l'entrée dans la métropole du Grand Paris, en faisant valoir le point de vue et la spécificité d'Est Ensemble

A la veille de la création de la métropole du Grand Paris (MGP) et des futurs établissements publics territoriaux (EPT), les villes-membres et Est Ensemble affirment la volonté politique de poursuivre leur mobilisation pour une politique de l'habitat équilibrée soutenant le développement urbain du territoire et au plus près des habitants d'Est Ensemble, prenant en compte leurs préoccupations et leurs difficultés.

A compter du 1^{er} janvier 2017, la loi Notre dispose que « la métropole du Grand Paris exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, la compétence « politique locale de l'habitat » :

a/ le programme local de l'habitat ou document en tenant lieu,

b/ la politique du logement, aides financières au logement social, actions en faveur du logement social, action en faveur du logement des personnes défavorisées,

c/ amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt métropolitain et réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre d'intérêt métropolitain,

d/ aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage. »

Le transfert de certaines dispositions s'échelonne entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2018. Ainsi, le transfert des dispositions b et d à la MGP ainsi que le rattachement des OPH aux futurs EPT, interviennent à la date d'adoption du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ou au plus tard le 31 décembre 2017. De même, l'intérêt métropolitain de certaines compétences doit être défini au plus tard deux ans après la création de la MGP.

Par ailleurs, la loi Notre dispose que l'établissement public territorial exerce sur l'ensemble de son périmètre, jusqu'au plus tard 31 décembre 2017, les compétences qui étaient au 31 décembre 2015, exercées par les communes membres aux EPCI existants. Les PLH des anciens EPCI continuent de s'appliquer en 2016.

Dans ce contexte singulier, la communauté d'agglomération d'Est Ensemble délibèrera en conseil communautaire sur le projet PLH qui sera ensuite soumis à la délibération des conseils municipaux dans un délai de 2 mois. Dès la création des futurs EPT, le conseil des territoires sera amené à délibérer pour arrêter le PLH et le transmettre au préfet du département pour avis et validation par le comité régional habitat et hébergement. A ce terme, le conseil des territoires délibèrera sur l'approbation définitive du PLH, permettant de le rendre exécutoire courant 2016.

Le transfert de la compétence habitat et ses contours définitifs n'intervenant pas avant début 2018, Est Ensemble et les villes-membres font le choix de poursuivre leur action dans le domaine de l'habitat, les incertitudes liées aux modalités précises du transfert de compétences ayant vocation à être levées progressivement.

Le futur EPT poursuivra ainsi les efforts conduits précédemment en matière d'habitat, garantissant la continuité de l'action publique. La mise en œuvre du PLH permettra d'une part, de consolider et mener à terme les actions déjà engagées et d'autre part, de lancer la préparation de nouvelles actions qui auront vocation à terme à être transférées à la MGP. Par ailleurs, l'objectif poursuivi est faire valoir le point de vue d'Est Ensemble, au regard des enjeux et spécificités du territoire et de la volonté d'agir de l'ensemble des acteurs locaux, lors de la préparation du plan métropolitain habitat et hébergement.

Par ailleurs, la loi Notre dispose que les futurs EPT exercent en lieu et place des communes-membres la compétence politique de la ville (), notamment « *l'animation et la coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, () conjointement avec la MGP, la signature de la convention intercommunale mentionnée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et dans le cadre de son élaboration et du suivi de sa mise en œuvre, participation à la conférence intercommunale du logement.* »

Cinq orientations stratégiques majeures pour guider la politique communautaire d'habitat d'Est Ensemble

Les cinq orientations stratégiques majeures du PLH, telles qu'elles ont été validées lors du comité de pilotage d'octobre 2014, sont les suivantes :

- Accroître l'offre de logements et inscrire les ambitions de construction de logements du CDT dans la période du PLH en recherchant des équilibres de développements ,
- Fluidifier les parcours résidentiels :et promouvoir une large gamme de produits ciblés sur les besoins endogènes et en limitant le taux d'effort des ménages fragiles,
- Résorber indignité et écarts de qualité dans le parc privé et agir contre le creusement des écarts entre le parc privé ancien et le parc neuf par la lutte contre le logement indigne et la réhabilitation,
- Réduire les facteurs de déséquilibres économiques et sociaux dans le parc HLM et atténuer les phénomènes de ségrégation accentués par la tension sur le parc social en s'appuyant sur la mise en œuvre du NPRU, du Contrat de Ville et de la Métropole du Grand Paris,
- Communiquer, piloter la politique et structurer le réseau partenarial local.

Déclinaison du programme d'actions en huit grandes thématiques

Afin de traduire de façon opérationnelle les cinq orientations stratégiques, le programme d'actions du PLH se décline en huit grands volets thématiques d'interventions, traduisant la volonté d'agir sur l'ensemble des segments du parc de logements.

En fonction du calendrier effectif de transfert de compétences à la MGP et des modalités qui seront précisées d'ici 2018, tout ou partie des actions initiées dans le cadre du PLH d'Est Ensemble auront vocation, selon les cas, à contribuer à l'élaboration du PMHH ou à être transférés à la MGP.

Le premier volet d'interventions du programme d'actions concerne les actions permettant de **contribuer à l'effort de construction neuve et à la diversification de l'offre en logements**. Est Ensemble et les villes-membres confirment l'objectif de production de 2800 logements par an, ainsi que la répartition de cette offre entre logements abordables et logements libres. L'objectif d'une production de 30% de logements locatifs sociaux est également confirmé, la déclinaison territoriale étant assurée par les villes en fonction des contraintes locales et des impératifs d'équilibres sociaux de l'habitat. Des actions destinées à promouvoir l'accession sociale à la propriété et le logement locatif intermédiaire viennent compléter l'objectif de construction HLM. Une attention particulière à la qualité attendue de cette construction neuve se concrétisera par la mise en place d'une approche intégrée de l'aménagement durable et le recours à des formes d'habitat participatif et innovant.

Le second volet du programme d'actions destiné à **agir sur le foncier pour maintenir dans la durée l'effort de construction neuve** propose plusieurs actions destinées à se doter des moyens de maintenir la production neuve en logements à moyen terme : élaboration d'un programme d'action foncière, mise en place d'outils de maîtrise foncière, notamment avec la création d'une foncière publique, et la mise en conformité des PLU (et du PLU intercommunal) avec les orientations du PLH.

Le troisième volet du programme d'actions vise à **améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM**. Pour se faire, dans la perspective du transfert de la compétence à la MGP, il est proposé de contribuer à la définition de la politique métropolitaine d'aides à la pierre et à l'élaboration de la conférence intercommunale du logement. Telle qu'y oblige la loi ALUR, est prévue la mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande. Sont prévues également les actions de préparation du rattachement des OPH au futur EPT ainsi que les modalités d'exonération au supplément de loyer de solidarité dans le parc HLM.

Le quatrième volet d'actions vise à **soutenir le développement de l'offre en logement et hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages** en matière de logements : soutien à l'offre en direction des plus démunis, adaptation des logements au handicap et au vieillissement, soutien de l'offre en direction des jeunes et étudiants, soutien au développement des modalités d'accueil des gens du voyage, veille sur la poursuite de la requalification des foyers de travailleurs migrants.

Le cinquième volet d'actions destinées à **agir sur la requalification de l'habitat privé et prévenir sa dégradation** réunit l'ensemble des interventions en direction du parc privé, visant l'amélioration du parc immobilier, la résorption de l'habitat insalubre, le renforcement des outils de lutte contre l'habitat indigne par la mise en réseau des acteurs concernés, des études exploratoires et prospectives, des actions de prévention de la dégradation des copropriétés privées et la volonté de s'engager dans l'expérimentation de l'encadrement des loyers du parc privé, notamment pour les villes limitrophes de Paris.

Le sixième volet d'actions vise à **restructurer l'offre et la qualité des logements dans les quartiers politique de la Ville**, où les enjeux de requalification de l'habitat et du cadre de vie sont particulièrement prégnants. Par souci de cohérence entre les différentes politiques communautaires menées par Est Ensemble, les actions du PLH relevant de cette thématique sont inscrites également dans le contrat de ville

signé par Est Ensemble, les villes-membres, l'Etat et les partenaires en mai 2015. Ces actions portent sur le renouvellement urbain, la gestion urbaine de proximité et la convention intercommunale de mixité sociale.

Le septième volet du PLH vise à **encourager la transition énergétique du parc de logements**, qu'il s'agisse du parc HLM, du parc privé ou de l'accompagnement des ménages dans la lutte contre la précarité énergétique. Ces actions sont inscrites également dans le Plan climat air énergie territoire (PCAET) d'Est Ensemble. Pour mémoire, la loi Notre dispose que la MGP exerce au 1^{er} janvier 2016 en lieu et place des communes membres l'élaboration et l'adoption du plan climat-air-énergie territorial.

Le huitième volet du PLH précise les modalités destinées à **piloter, mettre en œuvre et évaluer la politique locale de l'habitat** telles que l'instauration d'un pilotage partenarial, sous la présidence d'Est Ensemble et la mise en place d'un observatoire local de l'habitat.

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1 : Contribuer à l'effort de construction neuve et à la diversification de l'offre en logements

Mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de constructions neuves

Le contrat de développement territorial d'Est Ensemble fixe un objectif de construction global de 2 800 logements par an, soit 16 800 logements sur la durée du PLH, avec un impact démographique attendu d'environ 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon de fin 2020, soit une population estimée à 433 000 habitants à l'horizon du PLH.

A travers le programme local de l'habitat, les villes-membres et Est Ensemble confirment leur engagement dans la réalisation des objectifs de construction du CDT consolidés à l'échelle du territoire, soit 16 800 logements construits sur la durée du PLH.

Est Ensemble et les villes-membres s'attacheront à définir les modalités de rééquilibrage à moyen terme des efforts de construction entre les villes, selon une équation prenant en compte les tensions locales, les potentiels fonciers, les enjeux d'équilibre social de l'habitat ainsi que les capacités actuelles et futures des équipements publics.

Répartition par Ville des projets de construction neuve engagés sur la période du PLH (octobre 2014)

	Livrables estimés 2015-2020 octobre 2014*	Permis Individuels estimés	Total Construction
Bagnolet	2 496	120	2 616
Bobigny	2 500	125	2 625
Bondy	1 704	85	1 789
Les Lilas	551	25	576
Montreuil	3 480	170	3 650
Noisy-le-Sec	1 453	70	1 523
Pantin	1 362	65	1 427
Le Pré-Saint-Gervais	313	15	328
Romainville	1 760	85	1 845
CA Est Ensemble	15 619	760	16 379

Source : Villes membres.

Programmer dans les constructions neuves une gamme de logements sociaux et privés permettant de répondre aux besoins de la population en offrant des logements abordables et en fluidifiant les parcours résidentiels

L'ambition de la construction neuve est d'assurer la satisfaction des populations déjà résidentes, afin de répondre aux besoins endogènes des ménages mal logés sur le territoire ou appelés à le quitter à défaut de pouvoir s'insérer dans marché très tendu, le diagnostic du PLH ayant démontré le solde migratoire négatif du territoire, du fait des tensions du marché local.

Pour répondre à cet enjeu, le CDT préconise la programmation d'au moins 50% de logements abordables. Cette catégorie vise l'ensemble des logements à loyers ou prix inférieurs aux prix du marché : les logements locatifs sociaux conventionnés, les logements en PSLA, les logements en accession sociale à la propriété ou à coût maîtrisé, les logements bénéficiant de la TVA réduite, ainsi que les logements intermédiaires. Compte tenu de la diversité des prix pratiques entre les communes d'Est Ensemble, les fourchettes de loyers ou prix d'accession dits « abordables » nécessitent d'être définies localement.

Par ailleurs, le CDT fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux d'au moins 25% des logements neufs, qui participent à l'objectif fixé de 50% de logements abordables. Au regard des différentes opérations programmées à ce jour au sein des villes, le taux de production du logement locatif social se situe aux alentours de 30% sur le territoire d'Est Ensemble. L'atteinte de cet objectif permettrait de mobiliser des moyens financiers supplémentaires liés notamment à l'aide aux maires bâtisseurs.

Dans le temps du PLH, il s'agira de définir les modalités de modulation du taux de production des logements sociaux à moyen terme selon une équation prenant en compte rééquilibrage de l'offre HLM entre communes d'une part, et la satisfaction des besoins des demandeurs d'autre part.

Tableau : Objectifs de construction de logements locatifs sociaux exprimés par les villes

	Taux de logements locatifs sociaux	Objectifs par villes		
		PLAI	PLUS	PLS
	% neuf			
Bagnolet	35%	35%	35%	30%
Bobigny	20%	20%	40%	40%
Bondy	30%	25%	60%	15%
Lilas	30%	30%	40%	30%
Montreuil	30%	30%	50%	20%
Noisy-le-Sec	20%	30%	50%	20%
Pantin	33%	20%	50%	30%
Pré-Saint-Gervais	30%	25%	45%	30%
Romainville	20%	20%	65%	15%

Seront priorités les produits manquants, au regard de la difficulté d'accès de certains types de ménages, au regard de leurs revenus, de leurs âges et de leur taille. Même s'il constitue une part important du parc de résidences principales d'Est Ensemble, le logement social reste insuffisant au regard de la demande exprimée sur le territoire. Alors que le parc locatif social constitue environ 42% des résidences principales d'Est Ensemble, les capacités d'attribution dans le parc social apparaissent aujourd'hui très limitées au regard de la demande exprimée. Pour 28 500 demandeurs en logements HLM, moins de 5 000 attributions de logements HLM sont réalisées par an sur le territoire d'Est Ensemble.

La majorité des attributions concerne des ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLAI (74% des attributions renseignées), alors que les niveaux de loyers équivalents aux PLAI représentent seulement 40% du parc existant avec une rotation faible. Le maintien d'une production de logements en PLAI paraît donc un objectif important pour répondre à la demande du territoire. La solvabilisation par l'APL dans le PLUS permet néanmoins également d'accueillir ces ménages. Face à cette situation, certaines communes se sont d'ores et déjà fixé des objectifs ambitieux de part des PLAI dans les logements sociaux construits (20 à 30% sur certaines communes). Concernant la taille des logements, on observe une tension sur les T1-T2, ainsi que sur les T4, encore accentuée pour les ménages de 4 personnes et plus. A ce jour, l'offre en T3 est en effet majoritaire (42%), alors que le profil des demandeurs est plus différencié.

En matière de locatif privé, les prix à la location ont connu sur le territoire d'Est Ensemble une augmentation de 2 euros du m² entre 2008 et 2012, passant de 18,7€ du m² à 20,5/m², sans commune mesure avec l'évolution départementale ; en effet la différence de loyer moyen au mètre carré n'était que de 1 euros en 2008 contre plus de 3€ en 2012. Cette augmentation des prix est à mettre en parallèle de la diminution des surfaces louées durant la même période, phénomène là encore singulier à Est Ensemble. Les ménages louent des surfaces moins importantes pour limiter le taux d'effort et que le marché a contribué à développer des produits de petite surface loués à des loyers élevés. Compte tenu de l'importance du parc locatif privé (environ 20% du parc) et de son rôle dans le parcours résidentiel des ménages (fort taux de rotation) il convient de développer une offre alternative de meilleur rapport qualité/prix.

Concernant l'accès à la propriété, les capacités d'achat des ménages vivant sur le territoire communautaire sont relativement limitées et en décalage avec les prix du marché de l'immobilier. Les simulations montrent qu'à taux d'effort limité à 30% des revenus, le marché dans le neuf concerne, selon les communes, entre 5% (Pré-Saint-Gervais) et 15% (Bondy) des ménages de 3 personnes. Ainsi, un ménage de 3 personnes vivant à Est Ensemble dans des tranches de revenus intermédiaires a une capacité d'achat inférieure à 300 000 euros. Une décote de 20% permettrait d'élargir cette fourchette d'accessibilité au marché pour les ménages locaux de 10% à 30%. Une décote de 30%, plus proche du PSLA, élargit la fourchette (15 à 33% des ménages). Les OPH et des opérateurs spécialisés développent certaines opérations en PSLA. Hors PSLA, certaines communes négocient d'ores et déjà des prix de sortie minorés. Dans les ZAC, un travail étroit avec les aménageurs et les promoteurs pourrait permettre de développer ce type de produits.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 1 : Mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de construction neuve**
- **Action 2 : Promouvoir l'accession sociale et l'accession à prix maîtrisé à la propriété**
- **Action 3 : Développer une offre en logements locatifs intermédiaires**
- **Action 4 : Mobiliser l'ensemble des soutiens financiers à la production de logements et aux équipements publics**
- **Action 5 : Promouvoir une approche intégrée de l'aménagement durable**
- **Action 6: Promouvoir les formes d'habitat innovant et participatif**

2 : Agir sur le foncier pour maintenir dans la durée l'effort de construction neuve

Dans le but d'assurer la réalisation des opérations programmées d'ici 2021, de compléter la programmation en équipements et d'accompagner la production de logements par un accroissement comparable de la fonction économique pour préserver l'équilibre habitat/emploi, une politique de maîtrise foncière ciblée apparaît nécessaire sur les secteurs à enjeux et notamment sur les périmètres des ZAC communautaires et les périmètres d'opérations structurantes identifiées dans le CDT.

Le potentiel foncier mobilisable reste très difficile à maîtriser compte tenu de son morcellement et de son occupation. Cette dureté foncière entraîne des durées forcément longues de mobilisation foncière qui demandent d'anticiper sur les acquisitions et des coûts de maîtrise du foncier importants, notamment en raison des évictions nécessaires. La somme de ces contraintes nécessite de cibler au mieux les interventions foncières et de concentrer les acquisitions foncières publiques sur les tènements à enjeux.

Les acquisitions foncières publiques doivent avoir un effet levier et initier le renouvellement dans les secteurs stratégiques identifiés dans le CDT. La politique de l'habitat implique une coordination entre la programmation de logements et la programmation des équipements, ce qui implique une politique foncière d'envergure et une stratégie de développement coordonnée.

Pour répondre à ces enjeux, le PLH prévoit de définir une politique foncière ciblant des sites ou secteurs stratégiques en regard des politiques urbaines poursuivies (pourtour des ZAC, PRU, secteurs d'habitat privé dégradé, secteurs d'OAP, de SMS, à proximité des gares actuelles et à venir...); et de cibler les interventions sur des points durs dans des secteurs à forts enjeux de restructuration : sites morcelés, fortement occupés qui nécessitent une remise en état des sols.

Cette politique foncière pourra s'appuyer sur les outils réglementaires de l'urbanisme, et sur les moyens d'intervention et l'expertise de l'EPFIF pour mener une politique d'acquisition ciblée et active, dans un contexte où les Etablissements publics territoriaux seront chargés en lieu et place des communes de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 7 : Elaborer un Programme d'Action Foncière**
- **Action 8 : Mettre en place des outils de maîtrise foncière**
- **Action 9 : Mettre en conformité les PLU ou le PLU-I avec le PLH**

3 : Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM

L'offre en logements locatifs sociaux est conséquente (42,4% des résidences principales) et présente sur tout le territoire d'Est Ensemble. Outre les difficultés liées à l'inadéquation de l'offre aux caractéristiques du public logé (part des PLAI insuffisante sur une grande partie du territoire au regard des ressources des ménages, difficultés de mises en location des PLS sur certains secteurs du territoire), ce parc se caractérise par une faible vacance et une très faible mobilité qui contraignent fortement les trajectoires résidentielles des habitants du parc HLM et la réponse aux demandes de nouveaux ménages d'Est Ensemble.

Par ailleurs, le parc locatif social communautaire est majoritairement ancien, à faibles loyers et composé essentiellement de moyennes surfaces. Au-delà du parc HLM situé dans les quartiers du NPNRU, des segments de logements HLM rencontrent des problèmes aigus d'obsolescence.

Ces principales caractéristiques du parc social d'Est Ensemble induisent :

- **des enjeux de restructuration des quartiers**, déjà engagés avec les PRU1 et à poursuivre dans les PRU2, et plus particulièrement de leurs impacts en matière d'évolution de l'occupation du parc HLM liées à la diversification de l'offre de logement, au relogement, à la reconstitution de l'offre (voir axe 6 portant spécifiquement sur les quartiers en politique de la Ville).
- **des enjeux de réhabilitation, de remise aux normes, d'adaptation au vieillissement, de baisse des charges et d'accompagnement de la transition énergétique**, tout en maintenant des quittances de loyers modérées. Ces enjeux ne concernent pas seulement les secteurs prioritaires de la politique de la Ville mais également le patrimoine situé hors des quartiers bénéficiant des PRU. L'action du PLH devra en effet porter prioritairement sur la réhabilitation des programmes de logements sociaux, qu'ils soient ou non situés en quartiers politique de la ville.
- **des enjeux en matière d'attributions et d'équilibre social des programmes**, en conciliant droit au logement et équilibres sociaux dans les résidences HLM, en facilitant l'insertion dans le logement des publics ayant le plus de difficultés d'accès et en conservant la diversité sociale de l'occupation du parc HLM.

Les conditions d'intervention sur le parc de logements sociaux existants ont considérablement évolué depuis quelques années, sous l'effet de la loi ALUR et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale. Plus récemment, la loi Notre vient également modifier les conditions d'exercice des compétences des collectivités en matière de politique du logement, avec la perspective à échéance de 2017 d'un transfert des compétences en matière de politique du logement à l'échelle de la Métropole du grand Paris. Ces évolutions réglementaires se traduisent par de nouveaux outils ou dispositions - la conférence intercommunale du logement, les conventions d'équilibre territorial, le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, le rattachement des OPH aux établissements publics territoriaux - visant à favoriser une politique d'équilibre social à l'échelle du futur territoire et une meilleure gestion de la demande, plus transparente vis-à-vis de l'ensemble des acteurs et des demandeurs de logement.

S'y ajoute du côté des organismes HLM la perspective de la prochaine remise en ordre des loyers dans le parc social dans le cadre de la nouvelle génération des conventions d'utilité sociale, qui dépendra d'un classement par les bailleurs des immeubles ou groupes d'immeubles établi à partir de critères de services rendus aux locataires, en concertation avec ceux-ci.

Le projet de loi égalité et citoyenneté en cours d'élaboration viendra sans doute également modifier le cadre d'interventions en matière d'attributions, en renforçant le rôle accordé aux intercommunalités.

Autant d'évolutions du cadre législatif et institutionnel que le PLH d'Est Ensemble doit intégrer d'ores et déjà.

Ainsi, afin de favoriser l'équilibre social et les trajectoires résidentielles au sein du parc HLM à l'échelle du territoire d'Est Ensemble ainsi que d'améliorer les conditions de logements des locataires, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 10 : Contribuer à la définition de la politique métropolitaine d'aides à la pierre en direction du logement locatif social**
- **Action 11: Mettre en place une conférence intercommunale du logement**
- **Action 12 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande**
- **Action 13 : Préparer et mettre en œuvre le rattachement des offices publics de l'habitat au futur établissement public territorial**
- **Action 14 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM du territoire d'Est Ensemble**

4 : Soutenir le développement de l'offre en logement et hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI) de Seine-Saint-Denis constituent le cadre d'une programmation pluriannuelle et territorialisée de l'offre de logement et d'hébergement spécifiques. Ces outils stratégiques permettent de renouveler la conception de la prise en charge et de l'accompagnement des personnes en situation de précarité et de garantir un pilotage fort par l'Etat de la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement. Les axes majeurs du PDALPD de Seine-Saint-Denis sont l'accès au logement des ménages défavorisés, l'amélioration de la complémentarité et la fluidité de l'offre sur l'ensemble de la chaîne hébergement-logement, la réponse aux besoins de certains publics et l'adaptation de l'habitat, la prévention des expulsions locales, l'accompagnement des politiques de lutte contre la précarité énergétique et la réduction des charges et les politiques de lutte contre l'habitat indigne et la prévention de l'habitat dégradé.

Favoriser l'insertion par le logement pour les personnes les plus fragiles.

La communauté d'agglomération Est Ensemble dispose d'une offre quantitative satisfaisante d'hébergement et de logement temporaire (tous confondus) avec un ratio de 2,3 qui est supérieur à celui du département. Cependant l'offre existante en logement temporaire reste inférieure aux besoins identifiés. De plus, les sorties d'hébergement et de logement temporaire vers un logement ordinaire sont faibles, compte tenu de la tension observée sur le parc locatif social, affaiblissant ainsi le taux de rotation de ces structures et leurs capacités d'accueil.

Les enjeux sont donc multiples :

- maintenir le taux d'hébergement pendant la durée du PLH (urgence et insertion) et du logement temporaire, à calibrer en termes de produits et de localisation territoriale, notamment pour le logement temporaire, pour tendre au rééquilibrage de cette offre spécifique dans les villes qui en sont dépourvues ;
- faciliter les parcours résidentiels en favorisant les sorties d'hébergement et de logement temporaire pour restaurer leur vocation première à ces structures.

Assurer les conditions du vieillissement et du handicap en ville

Le diagnostic territorial partagé d'Est Ensemble indique une hausse probable de près de 50% des effectifs de population de 75 ans entre 2009 et 2020 (entre 45% et 63% selon les hypothèses de maintien sur place de la classe d'âge une fois la retraite prise), soit une hausse estimée entre 2 500 à 3 500 personnes âgées. La communauté d'agglomération Est Ensemble compte 30 structures d'accueil réparties de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire pour un total d'offre en hébergement (permanent et temporaire) de 4630 places dont 41% sont habilitées à l'aide sociale.

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, l'enjeu prioritaire est d'adapter le parc ordinaire (parc privé et parc social). Le développement d'une offre accessible et adaptée tant en logement familial qu'en structure d'accueil et d'hébergement spécifique répondra également aux besoins futurs liés au vieillissement de la population. Cet objectif reste à programmer dans le cadre du schéma départemental en faveur des personnes âgées et sa déclinaison par grands bassins, et doit permettre d'accroître la capacité d'accueil et de places habilitées à l'aide sociale et sur la diversité des produits (EPA-EPAHD, places d'accueil de jour, foyer-logement).

Favoriser l'accès au logement des moins de 30 ans

Le diagnostic territorial partagé d'Est Ensemble indique une couverture satisfaisante de l'offre de logements aux étudiants répartie autour des principaux pôles de formation et de transports en communs. Au-delà des logements étudiants, les besoins portent principalement sur l'offre accessible et abordable aux jeunes notamment aux revenus modestes (pour les étudiants boursiers comme les jeunes de moins de 30 ans). D'ores et déjà, des villes se sont engagées à la production de logements pour accompagner le développement de l'offre de formation, telles que Montreuil, Bagnolet et Bobigny avec l'opération « 1000 logements » à destination des étudiants. Il s'agit donc de suivre cette évolution pendant la durée du PLH, de l'accompagner en terme de volume de production de logements pour répondre à ces besoins spécifiques.

La tension importante sur le parc social existant entrave les possibilités d'accès à celui-ci pour les jeunes aux revenus limités. Parmi les jeunes de 25 à 34 ans d'Est Ensemble, près de 10 000 d'entre eux logent chez leurs parents (soit 15%), bien que plus de la moitié d'entre eux soient actifs. Ces jeunes logent pour près de la moitié chez un parent locataire du parc locatif social. Le parc locatif privé ne correspond pas aux revenus de la plupart des jeunes du territoire, relativement peu élevés au regard du référent départemental lui aussi faible. Le revenu par unité de consommation en 2010 des ménages de moins de 30 ans s'élève à 14 037€ à Est Ensemble, contre 14 403€ pour le département et 19 146€ en Ile-de-France.

L'enjeu prioritaire est de s'assurer de l'accès des jeunes de moins de 30 ans à l'offre abordable de logements pour permettre le desserrement familial, résorber les situations de mal-logement ou logement précaire et amorcer leur parcours résidentiel. Cela nécessite de rééquilibrer cette offre de production de logements abordables à l'échelle du territoire et de prioriser l'accès au parc locatif social comme amorce du parcours résidentiel des jeunes actifs aux revenus modestes.

Accompagner la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales

Le « plan de traitement des foyers de travailleurs migrants » (PTFTM) doit permettre à terme la mutation du parc en résidences sociales, tout en veillant au relogement des résidents et à la réponse aux besoins de logement du territoire.

La communauté d'agglomération Est Ensemble compte 13 foyers de travailleurs migrants (FTM) et plus de 4 000 places (hors surnuméraires), soit environ 37% de l'offre départementale.

Au 1er janvier 2015, l'état d'avancement du PTFTM a permis la création de 8 résidences sociales et deux réhabilitations de foyers FTM.

L'enjeu est de veiller à la poursuite de la requalification de ce parc par la reconstitution de la capacité de lits en résidences sociales et de définir leurs vocations en lien avec l'hébergement d'urgence. C'est aussi en partenariat avec les propriétaires et gestionnaires, de favoriser l'intégration des résidents des foyers actuels et résidences futures en veillant à leur insertion urbaine, notamment dans le cadre des projets urbains communautaires.

A la problématique de la vétusté de certains foyers s'ajoute aujourd'hui celle du vieillissement des occupants dans les structures qui ne sont pas équipées pour faire face à de tels besoins. Certains foyers comptent plus de 50% de leurs résidents ayant plus de 60 ans. Il s'agit donc de veiller à la requalification des foyers de travailleurs migrants et au maintien d'une offre d'hébergement pour les migrants sur le territoire et d'adapter l'offre d'hébergement et d'accompagnement des migrants pour faire face au vieillissement des populations.

Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage approuvé par le préfet de département en février 2016 définit des objectifs d'accueil des gens du voyage sur le territoire d'Est Ensemble.

Considérant la nécessaire cohérence du schéma départemental dont l'approbation par le Préfet de département est attendue en 2016, avec les orientations partagées par les neuf villes du territoire d'Est Ensemble, le Programme local de l'habitat vise à accompagner, de manière équitable et adaptée aux réalités et contraintes de chaque territoire, le développement de la réalisation des aires d'accueils, d'habitat adapté et terrains familiaux à destination des gens du voyage.

Par ailleurs, Est Ensemble et les villes-membres expriment une attente forte vis-à-vis de la solidarité métropolitaine en la matière, l'accueil des gens du voyage devenant compétence de la Métropole du Grand Paris.

Le territoire d'Est Ensemble est caractérisé par un fort ancrage des gens du voyage, avec des situations de sédentarisation précaires et une présence permanente sur les aires d'accueil. Ainsi, la programmation d'une offre complémentaire en habitat adapté et terrains familiaux pourrait avoir vocation à diversifier les modes d'accueil des gens du voyage, à sécuriser leurs statuts d'occupation et à permettre leurs accès aux droits sur le territoire.

Depuis plusieurs années, certaines villes-membres se sont engagées à la production d'habitat adapté et de terrains familiaux (par exemple, Romainville, Montreuil). Ces territoires poursuivent actuellement cet effort de production par la programmation de nouveaux projets à Montreuil et à Bobigny.

L'enjeu est de soutenir les villes-membres dans leurs actions en direction des gens du voyage, notamment pour la réalisation des aires d'accueil, aujourd'hui inexistantes sur le territoire, en mobilisant le foncier nécessaire, dans le respect des orientations du schéma départemental et en développant une offre d'habitat adapté et/ou de terrains familiaux, avec une grande attention sur les modalités de gestion et les mesures d'accompagnement social nécessaires.

Ainsi, pour soutenir le développement de réponses concrètes aux besoins spécifiques en logements ou hébergements des ménages, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 15 : Contribuer au développement de l'offre en hébergement et logement pour les plus démunis**
- **Action 16 : Soutenir l'adaptation des logements et du cadre de vie au handicap et au vieillissement**
- **Action 17 : Soutenir l'offre en logements pour les jeunes et les étudiants**
- **Action 18 : Veiller à la poursuite de la requalification des Foyers de Travailleurs Migrants**
- **Action 19 : Soutenir le développement des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage**

5 : Agir sur la requalification de l'habitat privé et prévenir sa dégradation

Est Ensemble a hérité de l'histoire un parc privé hétérogène mêlant habitat ancien de faubourg d'avant 1949, copropriétés d'après-guerre et secteurs pavillonnaires. Mais le territoire d'Est Ensemble est marqué avant tout par un important parc privé potentiellement indigne d'environ 9 000 logements (10% du parc de logements, contre 7% en Seine-Saint-Denis et moins de 5% en Ile de France) constitué principalement d'immeubles de rapport d'avant-guerre, situés principalement dans les faubourgs (Pantin, Montreuil, Bagnolet, Pré-Saint-Gervais), et de manière plus diffuse sur le reste du territoire.

Ce parc est composé en majorité de petits logements locatifs qui jouent un rôle de parc social voire très social de fait. Ces immeubles offrent principalement des logements locatifs de petite taille, à la fonction sociale parfois marquée avec d'une part un rôle de sas pour les populations ayant des difficultés à accéder au parc social, occupant des logements souvent trop petits au regard de leur composition familiale et peu confortables voire indignes, et d'autre part dans les zones de faubourg l'arrivée d'une nouvelle population plus favorisée qui tend à renchérir le marché locatif comme en accession.

Les problèmes de qualité de ce parc le plus ancien du territoire induisent :

- des besoins récurrents de remise en état et/ou nécessitant d'envisager son renouvellement progressif,
- d'une manière générale, des problèmes de salubrité et d'indignité qui doivent trouver une ou des solutions à travers des politiques à caractère « technique » (amélioration, recyclage, démolition-reconstruction, selon la réponse donnée aux questions ci-dessus), mais aussi social (relogements des personnes sorties d'insalubrité, lutte contre les marchands de sommeil et les bailleurs indécents).

Les copropriétés d'après-guerre, plus concentrées à l'Est du territoire d'Est Ensemble (Bobigny, Bondy, Noisy, Est de Montreuil) à la typologie de logements plus équilibrée, accueillent une population plus diversifiée de locataires et de propriétaires « pionniers » ou primo-accédants, mais certaines d'entre elles présentent des risques de fragilisation. Composé principalement de copropriétés mais aussi de mono-propriétés, ce parc bénéficie d'une qualité de conception et en tout état de cause de qualités normatives supérieures à celles du parc le plus ancien. Néanmoins, les besoins en réinvestissement (remise à niveau technique, amélioration thermique) apparaissent alors même que ses occupants et propriétaires changent, aux propriétaires d'origine pouvant succéder des ménages plus modestes qui pourraient avoir des difficultés à faire face à des besoins de travaux importants.

Ces questions se posent dans un contexte de développement volontariste de la construction neuve qui va faire très visiblement s'accroître l'écart de qualité qui sépare le parc le plus ancien et le parc neuf mais aussi tendre à valoriser les secteurs concernés et à favoriser un recyclage naturel par le marché dans les secteurs les plus attractifs.

La construction massive de programmes privés neufs, dans le cadre des ZAC notamment, et plus marginalement dans le cadre des opérations de diversification dans les PNRU ou en diffus, impose également de prévenir l'émergence de nouvelles difficultés de conception ou de gestion qui se traduirait par une dégradation prématurée de ces opérations.

Enfin, le parc individuel de forme pavillonnaire (28%), souvent ancien, est occupé à 90% par des propriétaires et ne rencontre pas dans son ensemble de difficultés majeures. Il connaît cependant des problématiques de précarité énergétique, et des phénomènes plus diffus de divisions pavillonnaires, bien qu'encore difficiles à objectiver, voire de paupérisation sur certains secteurs, qui nécessitent une attention particulière des pouvoirs publics, notamment dès lors que ces secteurs se situent à proximité de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain importants qui conduiraient à leur déqualification relative.

Outre la nécessité de poursuivre et compléter l'effort de renouvellement du parc indigne ou obsolète, les enjeux d'intervention sur le parc privé portent également sur l'anticipation des risques de basculement des copropriétés d'après-guerre vulnérables, et le développement d'interventions sur certains segments spécifiques du parc ou moins bien identifiés à ce jour : tissus pavillonnaires fragiles, mono propriétés, hôtels meublés.

Sur ces trois volets, il s'agira de définir des priorités opérationnelles et un volume d'intervention. Si la volonté d'agir contre l'habitat indigne et de développer une offre en logements de qualité est forte, les moyens requis impliquent de définir des priorités dans le cadre d'une stratégie adaptée.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 20 : Poursuivre et engager les nouvelles opérations**
- **Action 21 : Développer les solutions de sortie de l'habitat indigne en hébergement et relogement**
- **Action 22 : Mettre en réseau les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne**
- **Action 23 : Développer le recours à des moyens complémentaires pour optimiser les dispositifs incitatifs**
- **Action 24 : Mettre en place des outils d'alerte dans le parc privé**
- **Action 25 : Mettre en place des actions de prévention dans le parc existant et dès la conception et commercialisation des nouvelles copropriétés**
- **Action 26 : Définir une stratégie prospective d'interventions**
- **Action 27: Expérimenter l'encadrement des loyers du parc privé**

6 : Restructurer l'offre et la qualité des logements dans les quartiers politique de la Ville

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Est Ensemble compte 19 quartiers de la politique de la ville qui rassemblent environ 152 000 habitants (près de 40% de la population communautaire) et comptent environ 40 000 logements HLM (soit près de 60% du parc HLM d'Est Ensemble).

Le Contrat de Ville (2015-2020) élaboré par Est Ensemble, signé en mai 2015, repose sur trois piliers : le renforcement de la cohésion sociale, l'accès à l'emploi et le développement économique, l'intégration urbaine des quartiers et une poursuite et amplification du renouvellement urbain.

Est Ensemble compte 12 quartiers inscrits dans le nouveau programme national de renouvellement urbain : 7 d'intérêt national, et 5 d'intérêt régional. Ces futurs projets de renouvellement urbain visent à répondre à des objectifs larges en matière de fonctions urbaines, d'insertion des quartiers dans la ville, de mixité de l'habitat et mixité fonctionnelle, de production des espaces publics de qualité et de désenclavement.

Parmi ces objectifs, certains s'articulent étroitement avec ceux du PLH, et plus précisément :

- La reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux en conciliant objectif de diversification et choix résidentiels des ménages
- Les grands équilibres de la programmation des PRU (financements, typologie, localisation sur sites ou hors sites, loyers et prix de sortie, etc), en cohérence avec les orientations stratégiques globales du PLH en matière de programmation de logements neufs. La programmation de logements neufs sur site et hors site tiendra compte des orientations générales du PLH visant au rééquilibrage de l'offre à l'échelle d'Est ensemble et à la diversification des produits logement au sein des quartiers relevant de la politique de la Ville.
- Le déploiement d'une offre intermédiaire et d'accession sociale à la propriété
- Les interventions sur les problématiques d'habitat privé (ancien ou copropriétés privées) pour renouveler l'offre par le biais de la requalification
- La réhabilitation et restructuration de l'offre existante de logements HLM
- La recherche d'équilibres sociaux au sein du parc HLM par le biais des attributions en mobilisant l'ensemble des réservataires (environ 29 000 logements dans les quartiers en renouvellement urbain, soit 45% du parc HLM d'Est Ensemble). Il s'agit de saisir l'opportunité des PRU pour travailler autrement sur les attributions de logements sociaux via les démarches de relogement et de commercialisation des programmes neufs
- La faisabilité des relogements pour des parcours résidentiels ascendants et la facilitation d'accès aux logements locatifs sociaux neufs.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 28 : Préparer et mettre en œuvre les conventions d'application de renouvellement urbain du NPNRU**
- **Action 29 : Elaborer et mettre en œuvre la convention de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville**
- **Action 30 : Elaborer et mettre en œuvre la charte d'engagement liée à l'abattement de la TFPB des bailleurs HLM et leurs plans d'actions de gestion urbaine**

7 : Encourager la transition énergétique de l'ensemble du parc de logements

Le parc ancien privé ou social du territoire, majoritairement antérieur à la première réglementation thermique de 1975, offre souvent des performances thermiques médiocres. Bien au-delà d'une approche environnementale, améliorer les performances thermiques de ce parc est un enjeu à la fois technique, social et financier. Ainsi, on estime que 15% des ménages d'Est Ensemble sont en situation de précarité énergétique, autant dans le parc privé que dans le parc social.

La performance énergétique étant désormais un critère de décence du logement, selon la loi relative à la transition énergétique, il convient de prendre toute la mesure de cet enjeu dans le cadre du PLH et concomitamment, du Plan Climat Air Energie territorial d'Est Ensemble.

Au plan social, la hausse du coût de l'énergie, les performances parfois médiocres du parc et la fragilité économique accrue des ménages génère des situations de précarité énergétique de plus en plus nombreuses, mesurées entre autre au travers des demandes d'aide et des aides distribuées.

Il existe un enjeu à mieux connaître la précarité énergétique, ses origines, les ménages qu'elle touche, les formes qu'elle prend sur le territoire, de manière à pouvoir la définir, la mesurer, l'observer, et ainsi se mettre en situation d'agir de manière adaptée.

Au plan technique, plusieurs segments du parc sont identifiés : les maisons individuelles, les immeubles collectifs des années 60 et 70, et enfin les immeubles collectifs anciens, qui nécessitent plus que les autres une approche fine de leur potentiel d'amélioration et des techniques à mettre en œuvre.

Face à ces enjeux, le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie fixe des objectifs en matière de rénovation énergétique de l'habitat qui devront être déclinés sur le territoire dans le cadre du Plan climat Air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration. Au total, tous types de parcs confondus, l'objectif de réhabilitation de type BBC est estimé à 4 000 logements par an sur le territoire d'Est Ensemble.

En vue de répondre à cet objectif, Est Ensemble et les villes du territoire interviennent d'ores et déjà à différents titres dans les démarches opérationnelles engagées visant à l'amélioration thermique des logements. Sur le parc privé, des dispositifs ont notamment été mis en place à l'échelle du territoire pour informer et conseiller le grand public sur les économies d'énergie et les moyens de les réaliser. Les opérations de traitement de l'habitat indigne ou dégradé contribuent également à l'amélioration thermique des bâtiments. Au-delà de ces outils, il peut s'avérer nécessaire de développer des accompagnements plus spécifiques des copropriétés souhaitant entreprendre des démarches d'amélioration thermique de leur bâti.

Sur le parc social, ces enjeux sont à intégrer dans les stratégies patrimoniales des bailleurs tant en réhabilitation qu'en construction neuve. Les programmes de renouvellement urbain des quartiers en politique de la Ville contribuent également à l'atteinte de ces objectifs. Il s'agira cependant d'accompagner les bailleurs dans la définition des priorités en la matière et dans la mise en œuvre d'actions de sensibilisation des locataires à l'utilisation des nouveaux équipements.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 31 : Soutenir l'accompagnement social des ménages en précarité énergétique, notamment pour faciliter l'accès aux dispositifs d'aides existants leur permettant de régler leurs factures d'énergie, améliorer leur confort et leur santé en vue de réduire la précarité énergétique**
- **Action 32 : Inciter à l'amélioration thermique du parc privé**
- **Action 33 : Accompagner la transition énergétique du parc locatif social**

8 : Piloter, mettre en œuvre et évaluer la politique de l'habitat

La politique de l'habitat nécessite de s'assurer de la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés : Etat, collectivités territoriales, acteurs HLM, associations spécialisées, opérateurs privés, etc, et de faciliter le dialogue entre les différents échelons politiques.

Est-Ensemble s'engage dans une politique de l'habitat pour répondre aux besoins des habitants du territoire, dans un contexte métropolitain en pleine évolution et de changement d'échelle dans l'appréhension des questions liées à l'habitat et au logement.

En effet, à compter du 1^{er} janvier 2017, la Métropole du Grand Paris exercera de plein droit la compétence en matière de politique locale de l'habitat, comprenant notamment l'élaboration du plan métropolitain habitat et hébergement (PMHH) et des politiques du logement (aides financières au logement social, actions en faveur du logement sociale et actions en faveur du logement des personnes défavorisées).

L'établissement public territorial que deviendra Est Ensemble restera compétent en la matière dans la période transitoire, et deviendra compétent de plein droit sur les politiques d'amélioration du parc immobilier bâti ainsi que sur la réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre qui n'auront pas été déclarées d'intérêt métropolitain. L'ETP signera conjointement avec la MGP la convention intercommunale de mixité sociale et participera à la conférence intercommunale du logement. Enfin, les offices municipaux précédemment rattachés aux communes lui seront rattachés à compter de l'approbation du PMHH.

L'évolution institutionnelle invite le futur établissement public territorial à préparer ces évolutions en vue de faire valoir les besoins et les spécificités et points d'appui présents sur le territoire.

Ainsi, le programme d'actions du PLH prévoit de :

- **Action 34** : Piloter, animer et évaluer la politique locale de l'habitat
- **Action 35** : Créer un observatoire de l'habitat

PROGRAMME D' ACTIONS

1 : CONTRIBUER A L'EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE ET A LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Action 1 : Mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de construction neuve

Descriptif de l'action

- Respecter les objectifs généraux de production de logements fixés par le contrat de développement territorial à hauteur d'une production annuelle à 2800 logements (toutes catégories de logements confondues) dont 50% de logements dits « abordables »
 - Les logements « abordables » recouvrent l'ensemble des logements dont les locations ou prix d'accession sont inférieurs au marché local et/ou encadrés par des prix ou loyers de sortie et des plafonds de ressources des ménages. Ils concernent les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), l'accession sociale à la propriété ou l'accession à prix maîtrisé, le logement locatif intermédiaire (quand il est inférieur de façon significative au prix du marché). Compte tenu de l'absence d'uniformité du marché immobilier au sein d'Est Ensemble, dont les prix peuvent varier du simple au double allant de l'est vers l'ouest, le prix du marché reste à apprécier localement et non de façon globale à l'échelle d'Est Ensemble.
 - L'objectif de production annuelle s'établit ainsi :
 - 2 800 logements, toutes catégories confondues,
 - dont 1 400 logements abordables répartis entre 840 logements locatifs sociaux, 460 logements en accession sociale ou à prix maîtrisé et 100 logements locatifs intermédiaires.
 - Porter l'effort de construction de logements locatifs sociaux à 30% sur le territoire d'Est Ensemble, réparti ainsi en moyenne à l'échelle d'Est Ensemble : 50% PLUS, 30% PLAI et 20% PLS.
 - Territorialiser les objectifs de production neuve et de construction de logements locatifs sociaux à l'échelle communale, en fonction des besoins des ménages, des contraintes (foncier, immobilier, etc.) et au regard des enjeux d'équilibre social du territoire.
 - Respecter une programmation du logement locatif social qui répond aux besoins en logements des habitants et notamment des salariés d'Est Ensemble, en termes de parcours résidentiel
- Les objectifs suivants, à titre de préconisations pour les secteurs programmés, sont visés :
- Permettre le maintien des familles par le développement d'une offre de logements familiaux ;
 - Développer l'offre en petits logements locatifs pour permettre les décohabitations et le desserrement ;

	Pour cela, différentes options peuvent être envisagées selon les programmes de construction neuve : - Favoriser une programmation de diversification des typologies de logements locatifs sociaux répondant aux besoins, notamment avec des T1bis, T2, T3 type PLAI et PLS et des T4 et + de type PLUS ; - Etudier l'opportunité de produire en PLUS Majoré (jusqu'à 20% du plafond de ressources PLUS) notamment pour la production d'un produit intermédiaire pour les T2 / T3 ; - Expérimenter le recours aux dispositifs financiers assurant des loyers de sortie très faibles dans les secteurs géographiques où ce type de produit permet de répondre aux besoins, - Mobiliser les contingents employeurs et organismes collecteurs d'Action Logement (production et attribution),
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Projet régional de relance de la construction. ■ Programme d'action foncière mis au service du logement social. ■ PNRU et NPNRU. ■ Chartes promoteurs existantes
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Projet Urbain d'Est Ensemble. ■ Schéma de Développement Economique d'Est Ensemble.
Localisation de l'action	■ Ensemble des villes-membres
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres
Partenaire(s)	■ Etat ; Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) ; Action Logement ; Région Ile-de-France ; AORIF – L'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France ; Département Seine-Saint-Denis ; Foncière Publique ; Aménageurs ; Organismes d'HLM ; Opérateurs privés.
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Financement du logement social. ■ Contribution au titre de Convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble).
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Suivi de la réalisation de l'objectif et des écarts. ■ Nombre d'agréments délivrés / localisation. ■ Suivi des ratios « nombre de demandes au 31-12 de l'année / nombre d'attributions sur l'année en cours », selon la taille des ménages pour évaluer des tensions particulières ■ Nombre et statut des logements réalisés dans les quartiers de la politique de la ville (indicateur de diversification)

Action 2 : Promouvoir l'accession sociale et l'accession à prix maîtrisé à la propriété

Descriptif de l'action	■ Développer une offre en accession à la propriété aidée, réglementée ou à prix maîtrisé : - Contribuer au développement d'une offre en accession sociale à hauteur de 460 logements par an, à répartir entre les différents produits : accession sociale ; accession sociale sécurisée ; PSLA ; accession en zone ANRU et QPV bénéficiant de la TVA à taux réduit) et accession à prix maîtrisé (c'est-à-dire prix de vente inférieur à celui du marché lors de la promesse de vente) ; - Accompagner au sein des dispositifs opérationnels (PNRQAD, OPAH RU), une accession sociale dans l'ancien sécurisée et de qualité. ■ Accompagner le développement de l'accession sociale à la propriété dans les quartiers de la politique de la ville (en cœur de quartiers et aux abords) en saisissant l'opportunité de la TVA à taux réduit ; ■ Veiller à la mise en place de clauses anti spéculatives, en rapport avec la décote dont auront bénéficié les ménages. ■ Poursuivre le dialogue avec les aménageurs et les opérateurs pour intégrer aux programmes de logements les prescriptions et les préconisations de la politique de développement de l'habitat (conditions, mobilisation et maîtrise du foncier, charge et surcharge foncière, engagements et droit à construire) telles que : - Encadrer les prix de sortie et définir le cadre financier ; - Fixer des règles et des modalités de commercialisation des opérations en accession sociale et en accession à prix maîtrisé ; cadrer en phase amont de la programmation, la pré commercialisation des programmes neufs en direction des habitants et salariés du territoire (primo accédant) ; - Promouvoir des programmes et des formes urbaines et architecturales durables, diversifiés et de qualité ; ■ Informer les ménages candidats à l'accession (locataires HLM, demandeurs de logements sociaux, salariés des entreprises locales, etc.) des conditions et modalités d'accession.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Définir les secteurs (notamment les ZAC d'intérêt communautaire) susceptibles de permettre le développement de ces logements et la nature des produits à favoriser, tout en veillant à un équilibre géographique de la programmation. ■ Mobiliser les chartes promoteurs existantes. ■ Approfondir les dispositifs de foncier différé, de location - attribution. ■ Etablir des partenariats avec les Organismes HLM qui s'engagent dans les dispositifs PSLA et d'accession sociale (OPH, Coopératives d'HLM, ESH). ■ Inciter le recours aux opportunités fiscales (TVA à taux réduit dans les quartiers de la politique de la ville). Une attention particulière sera portée à ce que la programmation ne cible pas exclusivement la bande de 300 mètres, au détriment des quartiers prioritaires eux-mêmes ou de leurs franges directes. ■ Etablir des cahiers des charges de cession de terrain sur la base d'un pré programme intégrant le PSLA, l'accession sociale et des objectifs de prix de sortie minorés (accession à coûts maîtrisés). ■ Examiner l'opportunité et la faisabilité d'instaurer une décote foncière pour les opérations de PSLA et accession sociale dans les ZAC d'intérêt communautaire, en complément des dispositifs fiscaux.

	■ Identifier les ménages en lien avec Action Logement (fichiers salariés des entreprises locales et des fichiers de demandeurs de logements des CIL). ■ Réévaluer chaque année des valeurs de référence en matière de prix en accession aidée, réglementée ou à prix maîtrisé, compte tenu des variables prises en compte dans les simulations du PLH.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Projets de renouvellement urbain. ■ Opérations programmées d'Est Ensemble (ZAC, OPAH RU, PNRQAD). ■ Référentiel Aménagement Durable Est Ensemble. ■ Action 25 : Mettre en place des actions de prévention dans le parc existant et dès la conception et commercialisation des nouvelles copropriétés.
Localisation de l'action	■ Villes-membres d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres.
Partenaire(s)	■ Etat ; Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) ; ANRU ; Action Logement ; Région Ile-de-France ; AORIF - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France ; SACICAP ; Département Seine-Saint-Denis ; EPFIF ; ADIL 93 ; ALE de l'Est Parisien – MVE ; Foncière Publique ; Aménageurs ; Organismes d'HLM ; Opérateurs privés.
Budget de l'action	■ Mobilisation de ressources humaines internes à Est Ensemble et ingénierie des dispositifs opérationnels. ■ Contribution au titre de Convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble). ■ Recours aux dispositifs fiscaux existants. ■ Chiffrage de la décote foncière à effectuer si faisabilité concluante.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Nombre et nature des ventes en accession abordable réalisées, type de ménages concernés, nombre de logements locatifs sociaux libérés. ■ Prix de sortie des opérations / Ecart de prix de vente par rapport au marché. ■ Insertion de clauses anti spéculatives.

Action 3 : Développer une offre en logements locatifs intermédiaires

Descriptif de l'action	■ Programmer un volume annuel d'une centaine de logements locatifs intermédiaires (LI) dans les objectifs de production, dans le respect des objectifs de production du logement abordable. Destinés aux classes moyennes ou salariés d'entreprise, le logement locatif intermédiaire (dispositif Pinel) se situe entre le secteur social et le secteur libre, avec une décote moyenne de 20% par rapport au loyer du marché.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Identifier les ménages ciblés pour des logements intermédiaires avec les partenaires Action Logement, Organismes d'HLM (fichier numéro unique des demandeurs de logement social) afin de faciliter leur programmation, leur commercialisation. ■ Réunir les conditions de mixité en intégrant les logements intermédiaires dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements neufs (PLUS, PLAI, PLS, PSLA ; structures pour personnes âgées ou handicapées ; logements de l'AFL ou filiales de CIL ; structures financées en produit spécifique hébergement). ■ Veiller au maintien des prix de vente des logements inférieurs aux prix du marché, à la diversité des typologies de logements et à la transparence des processus de commercialisation de ces opérations et à la mise en place de clauses anti-spéculatives et d'encadrement ■ Mobiliser les chartes promoteurs existantes ■ Privilégier la mobilisation du foncier aux investisseurs publics et institutionnels ■ Mobiliser l'ensemble des acteurs et contractualiser des objectifs territorialisés
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Opérations programmées d'Est Ensemble (ZAC, OPAH RU, PNRQAD). ■ Projet régional de relance de la construction. ■ Programme d'action foncière mis au service du logement social. ■ PNRU et NPNRU. ■ Référentiel Aménagement Durable Est Ensemble. ■ Contribution au titre de Convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble) ■ Encadrement des loyers du parc privé et création de l'observatoire local des loyers
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble, particulièrement dans les secteurs où le marché est particulièrement tendu et à proximité de bonnes dessertes en transport en commun.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres.
Partenaire(s)	■ Etat ; CDC ; Action Logement ; EPFIF ; Région Ile-de-France ; Aménageurs (établissements publics, SEM) ; Organismes HLM ; Promoteurs privés ; Secteur bancaire.

Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Mobilisation du « bail réel immobilier » (dissociation foncier – bâti). ■ Mobilisation des dispositifs fiscaux pour les particuliers et pour les investisseurs institutionnels (TVA intermédiaire à 10% et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) d'une durée maximale de 20 ans) et avantages fiscaux.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Nombre et nature des logements locatifs intermédiaires programmés et réalisés ■ Niveaux de loyers pratiqués ■ Insertion de clauses anti spéculatives

Action 4 : Mobiliser l'ensemble des soutiens financiers à la production de logements et aux équipements publics

Descriptif de l'action	■ Poursuivre le partenariat avec les financeurs du logement social : Etat, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations, Région Ile de France ■ Evaluer le besoin financier en investissement en équipements supplémentaires ■ Inscrire le besoin en financement lié au développement de l'offre de logements au sein des documents conventionnels (CPER).
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Capter l'aide de l'Etat aux maires bâtisseurs pour l'aide à la réalisation des équipements publics ■ Capter l'aide de la Région (volet territorial du CPER) bonifiant l'aide de l'Etat aux maires bâtisseurs ■ Mobiliser les leviers de la politique foncière pour faciliter la sortie des opérations de logements sociaux. ■ Mettre en œuvre la convention-cadre Action Logement/Est Ensemble pour faciliter le financement de la production neuve (locative sociale et accession sociale) et la requalification du parc HLM existant. ■ Etablir une analyse prospective des besoins en équipements scolaires liés au développement de l'offre en logements
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Opérations programmées (PRU ; PNRQAD ; ZAC). ■ Projet de relance de la construction (DRIHL). ■ Programme d'action foncière et ses outils fiscaux.
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Villes membres ; Etat ; Caisse des Dépôts et des Consignation ; Inspection Académique ; Action Logement et Collecteurs ; Bailleurs HLM ; Métropole du Grand Paris ; Région Ile-de-France ; Département Seine-Saint-Denis ;
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Mobilisation à prévoir dans le cadre de la MGP de financements dédiés. ■ Mobilisation des dispositifs fiscaux existants.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Signature des conventions de partenariats financiers. ■ Montants des aides et recettes contractualisés et versés. ■ Evolution du nombre de logements et évolution démographique ■ Evolution du nombre de logements et effectifs scolaires

Action 5 : Promouvoir une approche intégrée de l'aménagement durable

Descriptif de l'action	■ En 2015, Est Ensemble s'est engagé dans l'élaboration d'un référentiel d'aménagement durable, démarche-projet qui mobilise l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire d'Est Ensemble pour co-produire un outil opérationnel, socle commun d'un cadre d'intervention, de négociation afin de garantir une certaine cohérence et qualité des opérations communautaires en cherchant l'équilibre budgétaire.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Gouverner la démarche avec la mise en place de plusieurs instances de travail, mobilisées au cours de la phase d'élaboration et rédaction du référentiel sous différentes configurations en fonction des étapes-clés du projet. ■ Mobiliser les partenaires par l'animation d'une série d'ateliers thématiques et méthodologiques recoupant les champs de l'aménagement et de l'habitat durables. ■ Formaliser un référentiel partagé qui intègre les objectifs d'aménagement durable pour les opérations d'aménagement urbain et leur gestion future.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Contrat de développement territorial ; ■ Projet Urbain ■ Démarche territoriale de la Plaine de l'Ourcq ; ■ Schéma de trame verte et bleue ; ■ Plan local de déplacements ; ■ Contrat de Ville ■ Schéma de développement économique ; ■ Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ; ■ Chartes promoteurs des villes membres et chartes des ZAC communautaires
Localisation de l'action	■ Ensemble des opérations d'aménagement communautaires (ZAC, NPRU) et ouverture à d'autres projets d'aménagement du territoire et d'autres acteurs (diffus, promotion privé).
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes membres ; aménageurs ; promoteurs ; Organismes d'HLM ; équipes de maîtrise d'œuvre et bureaux d'études ; entreprises ; partenaires institutionnels du territoire (Etat ; Caisse des Dépôts et Consignations ; Région Ile-de-France ; Département de Seine-Saint-Denis ; Ville de Paris ; CAUE).
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour l'élaboration du référentiel d'aménagement (mission en cours).
Echéances	■ 2015-2016 : Elaboration du référentiel ■ Dès 2016 : Mise en application du référentiel
Indicateur de suivi	■ Elaboration effective du référentiel ■ Nombre d'opérations respectant le référentiel

Action 6: Promouvoir les formes d'habitat innovant et participatif

Descriptif de l'action	■ Faire émerger une diversité d'opérations d'habitat participatif sur le territoire pour développer de nouveaux modes de conception, production et gestion du logement (production neuve et réhabilitation). ■ Poursuivre l'engagement national au sein du réseau des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) et contribuer aux instances de partage d'expériences et d'expertises. ■ Développer les supports de connaissance autour de ces pratiques émergentes de fabrique urbaine, capitaliser et diffuser (ateliers d'urbanisme, communication, information, balades urbaines). ■ Enrichir la conception, la production et la gestion de logements à partir des expérimentations menées.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Accompagner les villes membres et les organismes HLM pour développer des projets innovants et participatifs. ■ Inscrire dans l'ensemble des documents de planification, contrat et charte la programmation de tels projets et identifier les potentialités foncières. ■ Communiquer et diffuser les supports de connaissance. ■ Poursuivre le travail de lobbying auprès du Gouvernement et des instances nationales (Ministère du logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, Réseau National des Collectivités pour l'habitat participatif, Union Sociale pour l'Habitat, etc) en vue de l'application des décrets de loi ALUR relatifs aux sociétés d'habitat participatif et de la promotion du développement de l'habitat social participatif
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Programme National pour la Rénovation Urbaine ; Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ; Plan Local d'Urbanisme des villes (PLU) ; Référentiel d'aménagement durable ; Projets urbain ; Plaine de l'Ourcq ; Plan d'Action Foncière. ■ Contribution au titre de Convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble).
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres.
Partenaire(s)	■ Ministère du logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité (MLETR) ; Etat (DGALN, DHUP) ; Caisse des Dépôts et Consignations ; EPFIF ; AORIF - l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France ; Réseaux des acteurs de l'habitat ; Action Logement ; Région Ile-de-France ; MGP ; RNCHP ; Fondation de France ; Département ; Aménageurs ; promoteurs ; Organismes d'HLM ; Réseau des architectes ; Réseau des CAUE ; ADIL93 ; Compagnons bâtisseurs ; associations thématiques et de démocratie locale ; professionnels du secteur financier ; notarial et assurantiel ; monde de la recherche.

Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Adhésion au Réseau National des Collectivités pour l'habitat participatif, 2000€/an. ■ Optimisation des financements dans les opérations programmées.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Nombre de projets déclarés / réalisés. ■ Nature des produits programmés (autopromotion/promotion ; coopératif ; habitat social).

2 : AGIR SUR LE FONCIER POUR MAINTENIR DANS LA DUREE L'EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE

Action 7 : Elaborer un Programme d'Action Foncière

Descriptif de l'action	■ L'action foncière communautaire doit continuer à s'appuyer sur les moyens d'intervention et l'expertise de l'EPFIF pour mener une politique d'acquisition ciblée et active. ■ Établir une stratégie d'intervention cohérente à l'échelle d'Est Ensemble, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France pour garantir un niveau de production du logement fixé par les orientations du CDT (TOL) au-delà de la durée du PLH, en vue de : - Maintenir l'équilibre habitat/activités du territoire d'Est Ensemble ; - Faciliter la production de logements abordables (locatif social et accession sociale) ; - D'initier et soutenir le renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux (intensification autour des axes de transports, interventions sur les secteurs d'habitat dégradés) ; - Poursuivre la réalisation des opérations prévues dans l'échéance du PLH notamment dans les secteurs de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). ■ Constituer des réserves foncières de moyen et de long terme pour alimenter les capacités résidentielles sur le territoire d'Est Ensemble : - Définir avec les communes et l'EPFIF de nouveaux périmètres opérationnels pour des acquisitions ciblées et dont les valeurs foncières sont issues de faisabilités (constructibilité et bilan) ; - Harmoniser, suivre et évaluer les interventions foncières pour assurer une cohérence d'ensemble notamment vis-à-vis du Projet Urbain en cours d'élaboration ; - Cibler l'acquisition foncière publique sur les tènements complexes ou à « effet levier » pour le renouvellement, intervenir là où l'initiative privée ne peut assurer seule le renouvellement urbain. ■ Mutualiser et mettre en place un outil d'observation du fonctionnement des marchés locaux de l'immobilier et du foncier
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Elaborer une convention avec l'EPFIF avec l'élargissement des périmètres de veille et de maîtrise pour des interventions au cas par cas sur des sites ciblés et pour créer des valeurs de référence et (ou) de bénéficier des opportunités foncières. ■ Adapter en fonction des nouvelles conventions tripartites le montant des engagements financiers avec l'EPFIF.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Mise en compatibilité des PLU ou PLU-I avec les orientations du PLH et du CDT et harmonisation des politiques foncières communales ; ■ Promotion des chartes promoteurs existantes dans lesquelles sont coordonnés les outils, les interventions et la fiscalité de l'aménagement (participation et Taxe d'Aménagement) et le développement de ces pratiques à l'échelle du territoire.

	■ Contribution au titre de Convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble). ■ Conventions d'équilibre habitat-activités des villes membres qui concourent à l'objectif d'Est Ensemble pour le maintien l'équilibre de développement habitat / emploi en optimisant les ressources foncières et en recherchant la mixité sociale et fonctionnelle. ■ Création de la Foncière Publique, dissociation foncier/bâti (organisme foncier solidaire, bail emphytéotique administratif). ■ PNRU et NPNRU ■ Projet Urbain d'Est Ensemble. ■ Schéma de Développement Economique d'Est Ensemble.
Localisation de l'action	■ Les secteurs d'investigation dans les villes et à enjeux pour le projet de territoire (dans les opérations programmées et dans le diffus)
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, élabore, anime et évalue le programme d'action foncière, en collaboration avec les villes-membres. ■ L'EPFIF apporte son expertise opérationnelle et porte le foncier.
Partenaire(s)	■ EPFIF ; Aménageurs ; Promoteurs ; Organismes HLM ; CDC
Budget de l'action	■ Mobilisation de ressources humaines internes d'Est Ensemble ■ Engagement financier de l'EPFIF à définir dans le cadre des conventions d'intervention foncière tripartite avec Est Ensemble et les villes membres
Echéances	■ Durée du PLH et selon les modalités de durée de portage de l'EPFIF.
Indicateur de suivi	■ Nombre d'opérations et nombre de logements potentiels et réalisés.

Action 8 : Mettre en place des outils de maîtrise foncière

Descriptif de l'action

- Sur les secteurs à forts enjeux en termes de maîtrise des prix de sortie des logements (notamment secteurs à proximité des nouvelles infrastructures de transports et des gares du Grand Paris Express) :
 - Mettre en cohérence les dispositifs développés par les villes membres et les outils d'intervention spécifique aux périmètres à enjeux ;
 - Créer une Foncière Publique pour agir sur les secteurs stratégiques d'intervention foncière à long terme ;
 - Mettre en place une Maîtrise d'œuvre de Développement Urbain et Économique (MODUE) sur les secteurs stratégiques d'intervention foncière qui comprennent un tissu économique important pour favoriser un équilibre habitat/activités dans le respect des orientations du Schéma de Développement Economique d'Est Ensemble et pour favoriser les péréquations financières entre le logement et l'immobilier d'activités dans l'économie d'aménagement ;
- Traduire dans les PLU ou PLU-I les outils d'intervention de maîtrise foncière permettant :
 - De lutter contre la spéculation et la rétention foncière ;
 - D'encadrer les prix de sortie des opérations ;
 - De favoriser la mixité sociale dans les programmes de logements ;
 - De financer une part des équipements nécessaires.

Moyen(s) et outil(s) à mobiliser

- L'ensemble des outils présentés ci-après seront renforcés et/ou expérimentés :
- Les outils d'acquisition foncière :
 - Inscrire dans les PLU des secteurs contribuant à lutter contre la spéculation foncière (procédures du Droit de Préemption Urbain, DPU ; de la Zone d'Aménagement Différé, ZAD ; « DUP réserve foncière ») et réaliser des préemptions ciblées afin de créer des valeurs de référence.
 - Utiliser l'outil ZAD pour anticiper les acquisitions sur de grands périmètres (notamment pour le renouvellement de parcs d'activité) et pour bénéficier de prix de référence antérieurs de 2 ans. Les secteurs concernés restent à identifier via les orientations du CDT, le référentiel foncier du PLH, le Projet Urbain et le schéma de développement économique ;
 - Procéder à des opérations de restructuration foncière pour la valorisation et la requalification du patrimoine bâti qui attestent de l'obsolescence de leurs structures (démolition, remembrement urbain) afin de redonner aux sites concernés une valeur urbaine.
 - Les outils de préparation de la réalisation des opérations :
 - Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées permettant aux opérateurs d'établir la valeur du foncier sur la base d'un compte à rebours d'opération ;
 - Compléter les OAP par des périmètres couverts par les chartes promoteurs des villes membres ;
 - Utiliser les OAP et les chartes pour mettre en place une démarche d'urbanisme négocié avec les opérateurs, leur donner toutes les orientations urbaines, les attendus programmatiques et montants des taxes ou contributions avant l'acquisition du foncier ;

	■ Les outils fiscaux et financiers : - Associer France Domaine à la démarche d'élaboration de projet afin de tendre vers des évaluations aux prix d'opération - Poursuivre sur des îlots tests des ateliers de travail entre partenaires et aménageurs/promoteurs, associer France Domaine et la DNID afin de tendre vers des évaluations en valeur de bilan et d'intégrer dans les négociations avec les propriétaires des valeurs issues des bilans d'opération; - Ouvrir l'élaboration de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec participation conjointe opérateurs – collectivités ; - Afficher en amont une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) dans les périmètres d'influence des opérations publiques pour le financement des aménagements et équipements afin que les opérateurs puissent l'intégrer dans leurs bilans prévisionnels ; - Sanctionner les positions spéculatives et la rétention foncière avec l'utilisation de versement pour sous densité, taxe sur les propriétés non bâties constructibles, sur les locaux vacants depuis plus de 5 ans.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Réflexion sur l'intervention foncière de la Métropole du Grand Paris (MGP) et sur les dispositifs de portage foncier. ■ Projet Urbain d'Est Ensemble. ■ Schéma de Développement Economique d'Est Ensemble. ■ PNRU et NPNRU.
Localisation de l'action	■ Secteurs à enjeux identifiés et quartiers politiques de la ville (QPV).
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, avec la collaboration des villes-membres
Partenaire(s)	■ Commission nationale de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) ; La Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) ; France domaine ; Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) ; Etat ; Établissement Public Foncier Île-de-France ; Grands propriétaires fonciers publics et privés ; la Foncière Publique ; Sequano Aménagement ; Opérateurs ; Villes membres.
Budget de l'action	■ Inscription dans la démarche de révision des documents d'urbanisme. ■ Budget dédié à la participation au capital de la Foncière Publique (pour mémoire) ■ Budget dédié à la MODUE (pour mémoire)
Echéances	■ Durée du CDT
Indicateur de suivi	■ Nombre de documents d'urbanisme mis en compatibilité. ■ Identification et définition des secteurs à enjeux.

Action 9 : Mettre en conformité les PLU ou le PLU-I avec le PLH

Descriptif de l'action	■ Afin de renforcer la cohérence de la politique de l'habitat avec celle de l'urbanisme, il est possible d'intégrer les dispositions du programme local de l'habitat (PLH) dans le plan local d'urbanisme (code de l'urbanisme : art. L.123-1). La loi Notre dispose qu'à compter du 1^{er} janvier 2016, les établissements publics territoriaux élaborent de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal (PLU-I). ■ Dans cette perspective, il est proposé que la mise en compatibilité des PLU et ultérieurement du PLU-I avec le PLH recherche : - L'adéquation des stratégies de développement communal et celle des objectifs de production de logements fixés par le PLH ; - L'adéquation de la stratégie de développement du logement social sur l'ensemble du territoire communal ; - L'adéquation des politiques publiques d'accueil des publics spécifiques : la traduction politique des fiches actions dédiées (étudiants, seniors, handicapés, travailleurs du territoire, gens du voyage). ■ La traduction des orientations du PLH dans les PLU et le PLU-I, veillera à : - S'assurer que le règlement et le zonage permettent la réalisation des programmes de logements prévus et le plan d'action foncière du PLH, notamment à travers les constructibilités offertes, la réutilisation du foncier, l'identification des secteurs et tènements à enjeux sur lesquels une action foncière publique est attendue ; - Privilégier autant que possible les orientations d'aménagement (OAP) et de programmation pour assurer la mise en œuvre des actions territorialisées du PLH ; - Mettre en place une servitude de mixité sociale (SMS) conformément objectif de mixité sociale et de rééquilibrage territorial du PLH, consistant à affecter un pourcentage des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés dans les programmes de logements ; - La possibilité de traduire ces orientations réglementairement et graphiquement (tels que les emplacements réservés, la création de secteurs spécifiques pour l'accueil des gens du voyage, les secteurs et les taux de logements sociaux). ■ La mise en œuvre des orientations du PLH sera déclinée par la traduction d'outils formels dans les PLU ou le PLU-I (délibérations pour instaurer les outils fonciers et fiscaux). ■ Les modalités d'évaluation de la compatibilité du PLU-I avec le PLH lors des bilans triennaux prévus : - Pour le PLU concernant la satisfaction des besoins en logement; - Pour le PLH concernant l'atteinte des objectifs fixés par le programme. Cette évaluation permettra une vérification complète de l'adéquation du PLU avec l'ensemble des objectifs du PLH et la vérification de la mise en œuvre des objectifs de la territorialisation de l'offre de logements (TOL), issue du CDT.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Prise en compte des orientations du PLH lors des procédures de révision et modification des PLU et d'élaboration du PLU-I

Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Etat ; Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
Budget de l'action	■ Mise en compatibilité des PLU et du PLU-I.
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Approbation des PLU révisés, modifiés et du PLU-I

3 : AMELIORER LA QUALITE ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC HLM

Action 10 : Contribuer à la définition de la politique métropolitaine d'aides à la pierre en direction du logement locatif social

Descriptif de l'action	■ La loi Notre dispose que la métropole du Grand Paris exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres à compter du 1^{er} janvier 2017, la compétence habitat, notamment la politique du logement et les aides financières au logement social. ■ Est Ensemble et les villes membres soutiennent la mise en place d'une politique métropolitaine d'aides à la pierre en direction des bailleurs HLM, pour soutenir l'effort de production de logements et la réhabilitation du parc existant, répondant aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. ■ Dans cette perspective, il est proposé d'apporter une contribution pour définir les modalités de la future politique métropolitaine en la matière.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Créer et animer un groupe de travail partenarial villes, bailleurs HLM, Etat et Action Logement avec l'appui de l'expertise des bailleurs HLM, permettant - d'identifier les produits-logements et les secteurs prioritaires à aider de façon prioritaire, en production neuve ou en réhabilitation / rénovation thermique sur le territoire d'Est Ensemble, - de préciser les modalités de soutien (subventions, garanties d'emprunt, etc) selon les capacités financières des bailleurs HLM et évolution des conditions réglementaires de certains produits spécifique, - de proposer les contreparties des aides financières des bailleurs HLM (contributions aux relogements, réservations de logements, etc) ■ Examiner la possibilité pour le futur établissement public local, d'accorder des garanties d'emprunts aux bailleurs HLM afin de pouvoir constituer un contingent de logements dédié au relogement des ménages, dans le cadre des opérations de résorption d'habitat insalubre
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Elaboration du Plan métropolitain habitat et hébergement ■ Conventions d'utilité sociale des bailleurs HLM
Localisation de l'action	■ Identification de secteurs prioritaires.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes membres ; bailleurs HLM ; Etat ; Caisse des Dépôts ; Action Logement ; AORIF ;
Budget de l'action	Sans objet

Echéances	■ 1^{er} trimestre 2016 : mise en place du groupe de travail ■ Fin 2016 : rédaction de la contribution partenariale
Indicateur de suivi	■ Elaboration de la contribution partenariale

Action 11: Mettre en place une conférence intercommunale du logement

Descriptif de l'action	■ L'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (article L. 441-1-5 du CCH) introduit pour tout EPCI doté d'un PLH exécutoire de créer une conférence intercommunale du logement, afin de déterminer les orientations sur l'attribution des logements sociaux au sein de l'Agglo. Cette conférence est co-présidée par le préfet et le président de l'EPCI. ■ La conférence intercommunale fixe les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations dans le parc social, les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaire, les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Les orientations approuvées par l'EPCI et le préfet sont mises en œuvre par convention. Cette conférence doit élaborer la convention sur les attributions prévues par l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 (convention de mixité sociale) qui doit être cohérente avec la politique intercommunale en matière d'attributions, que les orientations élaborées par la conférence concrétisent, ainsi qu'avec les objectifs du contrat de ville, auquel elle sera annexée.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Instauration par le préfet et le président d'Est Ensemble de la conférence intercommunale du logement ■ Mettre en place des groupes de travail avec les communes, les bailleurs HLM et les réservataires pour partager le diagnostic et les priorités, notamment concernant les ménages relevant du droit au logement opposable. ■ Tenir une fois par an une conférence sur une thématique en lien avec le logement social. ■ Mettre en place une journée d'échange avec les professionnels de l'habitat lors du bilan à mi-parcours du PLH
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Accord collectif Départemental ■ DALO ■ PDALPD ■ Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs ■ Convention de mixité sociale ■ Observatoire de l'habitat
Localisation de l'action	■ Ensemble du parc HLM du territoire d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes-membres, Etat, Organismes HLM ; Action Logement ; Réservataires ; Associations de locataires ; organismes agréés (CCH L.635-2) ; associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées ; ADIL 93 ; AORIF
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble.

Echéances	■ 1^{er} trimestre 2016 : Instauration de la CIL ■ Groupes de travail trimestriels et séance plénière annuelle.
Indicateur de suivi	■ Respect du calendrier de mise en œuvre ■ Suivi du respect de chacune des orientations inscrites dans la convention

Action 12 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande

Descriptif de l'action	■ A l'échelle d'Est Ensemble, près de 30 000 demandes de logements HLM sont en attente, contre près de 4 000 logements attribués par an (données 2014). Dans un tel contexte de tensions d'accès au logement HLM ou de mutations au sein du parc, l'information des demandeurs est primordiale pour gérer la file d'attente en offrant de la lisibilité sur le circuit des demandes. ■ Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de Logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID-CCH L. 441-2-8 et L. 441-2-9) ■ Mettre en place le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL). ■ Encourager l'ensemble des initiatives pour une meilleure satisfaction de la demande en logements ■ Le projet de plan est soumis pour avis aux communes et au préfet avec un délai pour rendre les avis de 2 mois après la saisine. Sa mise en œuvre fait l'objet de conventions entre les différents partenaires et permet la délégation de la compétence aux Conseils de Territoire pour conclure les conventions.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	Mettre en place un groupe de travail avec les services logement des villes-membres pour la bonne cohérence et coordination de l'action sur les points suivants : ■ Définir les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit d'information des demandeurs dans un document cadre ■ Fixer le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. ■ Expérimenter la participation des agents immobiliers à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles, notamment PLS (compte tenu de la faiblesse des ménages dans les plafonds PLS inscrits dans le SNE). ■ Déterminer le souhait ou non d'expérimenter un système de cotation des demandes de logements (principe et modalités à définir dans le plan partenarial, le cas échéant). ■ Recenser les lieux d'accueil des demandeurs de logement social à l'échelle du territoire d'Est Ensemble et s'assurer de la bonne couverture du territoire ■ En accord avec les villes-membres, identifier l'offre en logements accessibles aux personnes âgées et personnes handicapées et répertorier les besoins, ■ Disposer d'un fascicule court (deux pages) donnant les grands chiffres en terme d'attribution, de demandes (délais d'attente, rapport Demande / Attribution...) selon les communes réalisés à partir du bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux, établi chaque année par les Organismes d'HLM (CCH L.441-2-5), à l'intention de présidents des EPCI.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Conférence intercommunale du logement ■ Convention de mixité sociale ■ PRU et dispositifs de relogement ■ Observatoire de l'habitat ■ Charte de partenariat avec les OPH et la SAEM du territoire d'Est Ensemble

Localisation de l'action	■ Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Villes-membres, Etat, bailleurs HLM, réservataires ; Action Logement, professionnels de l'immobilier, associations de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion.
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble.
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Bilan des demandes et des attributions établi chaque année.

Action 13 : Préparer et mettre en œuvre le rattachement des offices publics de l'habitat au futur établissement public territorial

Descriptif de l'action	■ En application de la Loi Notre, les offices publics de l'habitat rattachés aux communes ou à leurs groupements situés dans le périmètre des établissements publics territoriaux seront rattachés à ces derniers à compter de l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, et au plus tard le 31 décembre 2017. Les SAEM ne sont pas concernées par la disposition de rattachement aux futurs EPT. ■ Préparer la mise en œuvre de cette disposition en renforçant les relations entre les OPH et Est Ensemble, ■ Mettre en œuvre la charte de partenariat entre Est Ensemble, les OPH et la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Instaurer une conférence des présidents des OPH et de la SAEM et Est Ensemble ■ Etablir un programme de travail pour la mise en œuvre de la charte et alimenter la conférence des présidents
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Conférence intercommunale du logement ■ Développement de la construction neuve ■ Convention de mixité sociale ■ Charte intercommunale d'engagement liée à l'abattement FPB ■ PRU ■ Plan partenarial de gestion de la demande
Localisation de l'action	■ Les communes dotées d'un OPH (Bagnole, Bobigny, Bondy, Montreuil, Pantin, Romainville) ou d'une SAEM (Noisy-le-Sec)
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes membres ; Bondy Habitat, OPH de Bobigny, Montreuil Habitat, OPH de Bagnole, Pantin Habitat, Romainville Habitat, SAEM de Noisy-le-Sec
Budget de l'action	■ Mobiliser les moyens internes à Est Ensemble.
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Nombre de réunions de la conférence des présidents ■ Nombre d'actions mises en œuvre de la charte

Action 14 : Appliquer l'exonération au supplément de loyer de solidarité dans une partie du parc HLM du territoire d'Est Ensemble

Descriptif de l'action

- Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources sont supérieures d'au moins 20% aux plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux. Ce dispositif de droit commun créé par la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement, a été modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui a renforcé les modalités de son application.
Le SLS s'applique aux logements locatifs sociaux à usage d'habitation personnelle ou usage mixte (habitation et professionnelle), aux logements loués à des personnes morales et donnés en sous-location à des personnes physiques. Sont exclus du champ d'application du SLS, les logements foyers et les résidences sociales (entre autres) ainsi que les logements situés dans les quartiers de la politique de la ville.
Les plafonds de ressources sont fixés par arrêté et révisés annuellement en fonction de l'évolution du SMIC, par référence au nombre de personnes à charge, à la catégorie du ménage et à la localisation du logement.
- Sur le territoire d'Est Ensemble, le parc HLM représente près de 70 000 logements, soit environ 43% des résidences principales et il se caractérise par une part importante de ménages à faibles revenus. Par ailleurs, témoignant de la fragilité sociale du territoire, près de 149 000 habitants, soit 37% de la population d'Est Ensemble, vivent dans un des 19 quartiers de la politique de la ville délimités par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Cela concerne près de 40 000 logements HLM. Précédemment, seulement 84 000 habitants résidaient dans une zone urbaine sensible (ZUS). Ainsi, l'enjeu de mixité sociale constitue un enjeu majeur pour Est Ensemble.
- A ce titre, la possibilité offerte aux ménages dépassant les revenus des loyers HLM d'être maintenus dans leur logement sans application du supplément de loyer de solidarité est de nature à maintenir la diversité sociale au sein du parc HLM et à favoriser la stabilité des quartiers. L'application du SLS implique des hausses de loyers s'élevant parfois à plusieurs centaines d'euros pour les ménages concernés, pouvant remettre en cause la mixité au sein des quartiers d'habitat social du territoire.
- Afin de maintenir la diversité sociale au sein du parc locatif social, les villes-membres et Est Ensemble appliqueront l'exonération du supplément de loyer de solidarité du parc HLM :
 - Dans la bande de 300 mètres autour des quartiers de la politique de la ville, en cohérence avec la bande des 300 mètres permettant de favoriser l'accession sociale à la propriété avec l'application de la TVA à taux réduit, mesure également destinée à favoriser la mixité sociale. Lorsque la limite de la bande des 300 mètres autour d'un quartier de la politique de la ville se situe au sein d'un même groupe immobilier, les locataires de l'ensemble de ce groupe immobilier seront exonérés du supplément de loyer de solidarité, afin de garantir l'égalité de traitement des locataires dudit groupe immobilier.

- Dans les sections cadastrales comportant au moins 10% de logements potentiellement indignes (taux moyen observé à l'échelle d'Est Ensemble).

Un volume estimatif représentant près de 87% du parc social sera ainsi exonéré au SLS (voir cartographie en annexe 3), y compris le parc HLM exonéré de droit dans les quartiers de la politique de la ville.

Part de logements locatifs sociaux exonérés au SLS (estimatif)

	QPV+300+PPPI
Bagnolet	86%
Bobigny	100%
Bondy	99%
Les Lilas	42%
Montreuil	90%
Noisy-le-Sec	95%
Pantin	77%
Pré-Saint-Gervais (Le)	50%
Romainville	100%
Total	87%

Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Géolocaliser les périmètres d'exonération au SLS du parc HLM d'Est Ensemble ■ En complément de cette mesure, mise en place des mesures destinées à fluidifier les parcours résidentiels des ménages au sein du parc HLM
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Conférence intercommunale du logement ■ Convention de mixité sociale ■ Conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs ■ Observatoire de l'habitat
Localisation de l'action	■ Ensemble du parc HLM du territoire d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes-membres, Etat, bailleurs sociaux
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Suivi statistique annuel du nombre de ménages assujettis au SLS et ménages payant le SLS dans les parties du parc HLM non exonérées ■ Analyse de l'évolution de la demande et des attributions récentes pour évaluer le maintien des équilibres sociaux

4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT POUR REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES

Action 15 : Contribuer au développement de l' offre en hébergement et logement pour les plus démunis

Descriptif de l'action

- Poursuivre le partenariat avec les services de l'Etat et du Département Seine-Saint-Denis pour contribuer à l'identification des besoins (quantitativement et qualitativement) sur le territoire d'Est Ensemble et acter une programmation territoriale, en déclinant les préconisations du plan départemental d'accès au logement des plus démunis (en couvrant l'ensemble des publics vulnérables)
- Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, ouverture du dialogue partenarial pour :
 - Accompagner la mise œuvre du programme de création de places d'hébergement (urgence et insertion), en volume et typologie adaptés à la diversité des besoins, avec un objectif de rééquilibrage géographique ;
 - Inciter à la mobilisation d'opérateurs compétents (maitrise d'ouvrage et maitrise d'ouvrage d'insertion) pour garantir l'opérationnalité de ces opérations ;
 - Mener une réflexion sur les conditions de création des résidences sociales et de son fonctionnement, en s'assurant du maintien de l'accompagnement social ;
 - Poursuivre les projets en cours de création et relocalisation de places d'hébergement d'urgence en « diffus » et en structures d'hébergement d'insertion le plus souvent financées en PLAI ;
 - Favoriser la sortie des structures d'hébergement afin de redonner de la fluidité à ce segment en améliorant les passerelles entre ces structures et le parc locatif social ;
 - Etudier l'opportunité de la production d'une offre nouvelle et de qualité en hébergement et logement temporaire avec les acteurs sociaux (comprenant l'offre spécifique à destination du relogement des ménages sortant d'insalubrité) notamment pour répondre à des besoins ponctuels d'hébergement identifiés (type hôtellerie à vocation sociale pour les jeunes actifs, les ménages en mobilité, etc.).
- Poursuivre le rééquilibrage de l'offre en répondant à ces besoins spécifiques dans les opérations d'aménagement communautaire, et dans le diffus par le partenariat avec les villes membres.

Moyen(s) et outil(s) à mobiliser

- Mobiliser le contingent de l'Etat à l'échelle du territoire pour favoriser l'accès au logement autonome des sortants de structures spécifiques et des publics les plus vulnérables (notamment ceux suivis par les services départementaux) par le biais de conventions tripartites Etat, bailleurs HLM, villes-membres et Est Ensemble
- Intégrer cet objectif dans le cadre de la veille foncière pour favoriser la production de logements sociaux à loyers très minorés
- Insérer cette offre à la programmation des opérations d'aménagement concerté.

Articulation avec d'autres dispositifs	■ Droit au logement opposable (DALO), Droit à l'Hébergement opposable (DAHO), Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI), Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientatation des sans-abris (SIAO), Observatoire départemental des femmes victimes de violence, Conférence intercommunal du logement, Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), Accord Collectif Départemental, Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble et géographie prioritaire à définir pour un rééquilibrage territorial, notamment dans les villes membres qui en sont dépourvues (Bobigny, Romainville, Les Lilas).
Conduite de l'action	■ Etat et Département Seine-Saint-Denis, pilotes des plans départementaux ■ Est Ensemble et villes membres, pilotes de la déclinaison territoriale des plans départementaux
Partenaire(s)	■ Région Ile-de-France ; Agence régionale de Santé ; propriétaires / gestionnaires de structures d'hébergement ; Organismes d'HLM (dont en insertion) ; CAF ; SIAO ; Interlogement 93 ; Agences immobilières à vocation sociale (AIVS) et agences immobilières sociales (AIS).
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ FEDER / FSE ; Aides à la pierre pour le financement de PLA-I.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Programmation territorialisée de places d'hébergements.

Action 16 : Soutenir l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement

Descriptif de l'action	■ Veiller au principe d'accessibilité et d'adaptabilité du parc de logements <i>Dans le parc social :</i> - Accompagner la dynamique inter-bailleurs pour encourager l'adaptation des logements, recenser le parc adapté et ses réservataires pour faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande des ménages <i>Dans le parc privé :</i> - Positionner Est Ensemble comme partenaire des services de l'Etat dans le cadre du plan départemental de l'habitat pour définir les actions sur l'ensemble des problématiques liées à l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement de la population ; - Renforcer les exigences lors de la conception des programmes neufs ■ Inciter à l'adaptation des logements du parc privé dans les secteurs opérationnels à partir des remontées de terrain ; à l'orientation des ménages rencontrés vers les acteurs et dispositifs adéquates ; ■ Intégrer la dimension du vieillissement et du handicap à l'aménagement du territoire en participant à la démarche de coopération territoriale auprès du département pour définir la programmation de logements / hébergements adaptés et accessibles dans le cadre du Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées (production neuve et réhabilitation). ■ Contribuer au développement d'une offre diversifiée, adaptée et accessible pour anticiper les besoins en offre de logements, de services, en promouvant l'habitat adapté à l'évolution des modes de vie (diffus et collectif) par le soutien à des opérations innovantes (telles que les appartements groupés ou les maisons-relais), aux pratiques émergentes de fabrique de la ville. ■ Mobiliser le Département pour le renforcement des actions de maintien à domicile.
Moyen(s) et outil(s) à mobiliser	■ Accompagner les bailleurs au recensement des logements adaptés/adaptable, sur la base d'une définition commune, et capitaliser l'information (par exemple au sein du fichier RPLS) ■ Optimiser les financements à mobiliser : abattement TFPB dans le parc HLM, aides de l'ANAH et les dispositifs mis en place par la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie) ■ Diffuser l'information et relayer la communication sur les dispositifs, les acteurs institutionnels compétents au grand public ■ Contribuer au repérage des quartiers vieillissants à l'échelle infra communale à l'aide de données statistiques (INSEE, Occupation du Parc Social) et qualitatives (CCAS, associations) ■ Inciter les organismes gestionnaires et bailleurs à recourir au Plan d'Aide à Investissements dédié (loi sur l'adaptation de la société au vieillissement).

Articulation avec d'autres dispositifs	■ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ; ■ Schéma Départemental 2013-2017 en faveur des Personnes Agées ; ■ Conférence Intercommunale du Logement ; ■ Plans stratégiques de Patrimoine (PSP) des Organismes HLM ; ■ Plan d'aide à l'investissement (PAI); ■ OPAH ■ PNRU et NPNRU
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble dit « Bassin gérontologique Sud-Ouest ».
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, avec la collaboration des villes-membres
Partenaire(s)	■ Etat, Département, ANAH, AORIF ; CDC ; Caisses de retraite ; CODERPA ; CNAV ; Région Ile-de-France ; Est Ensemble ; CCAS ; Organismes HLM gestionnaires-propriétaires de logements foyers dont FTM ; opérateurs agréés ; Associations spécialisées
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble. ■ Mobilisation des aides financières ANAH, CNSA
Echéances	■ Duré du PLH
Indicateurs de suivi	■ Nombre de logements sociaux adaptés ■ Nombre de logements privés adaptés dans les OPAH ■ Recensement et suivi des logements adaptés dans le parc social. ■ Nombre de logements programmés adaptés au vieillissement et au handicap

Action 17 : Soutenir l'offre en logements pour les jeunes et les étudiants

Descriptif de l'action	■ Dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, ouvrir le dialogue partenarial pour : - Inciter l'ensemble des réservataires à dédier un pourcentage de leur contingent à l'accueil des moins de 30 ans (dans le parc existant ou à construire); - Mobiliser une part des financements PLAI et PLUS pour la production de logements de petites tailles (T1 et T2) dans les opérations sociales et veiller au rééquilibrage territorial ; - Poursuivre le partenariat avec Action Logement pour le logement des jeunes salariés. ■ Dans le cadre des opérations d'aménagement communautaire, poursuivre l'effort de production pour créer une offre locative diversifiée et accessible notamment pour les revenus modestes : - S'assurer d'une part des financements (PLAI, PLUS) pour la promotion d'une offre de logements temporaires ; - Soutenir le développement d'initiatives innovantes (co-location, logement intergénérationnel et autres projets solidaires) ; ■ Améliorer la connaissance des besoins en logement des jeunes dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.
Moyen(s) et outil(s) à mobiliser	■ Etablir une convention de partenariat entre le CROUS et Est Ensemble sur la production, la gestion et la réhabilitation de l'offre de logement étudiant à faible coût. ■ Privilégier la mobilisation du foncier aux investisseurs publics et institutionnels. ■ Dégager un accord inter-bailleurs pour mobiliser une fraction de leur contingent au logement autonome des jeunes (parc existant ou à construire). ■ Réaliser les engagements réciproques de la convention cadre de territoire pour le logement des salariés (Action Logement et Est Ensemble) pour amplifier l'offre de production abordable et diversifiée. ■ Diffuser l'information et sensibiliser les communes et les Organismes HLM au développement de la colocation et autres projets solidaires portés par les associations.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Conférence intercommunale du logement, Convention de mixité sociale, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), Accord collectif départemental, Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des Organismes HLM, Foncière communautaire et aide à la pierre.
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres
Partenaire(s)	■ Action Logement ; CIL ; CDC ; Région Ile-de-France ; AORIF ; Département Seine-Saint-Denis ; EPFIF ; Organismes d'HLM ; Aménageurs ; Centres de formation ; CROUS ; propriétaires et gestionnaires de résidences sociales et FTJ ; associations thématiques (AFTJ, ALTJ, PASS93, AFEV).

Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble ■ Mobilisation des aides à la pierre de droit commun et des dispositifs fiscaux
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Nombre de places dédiées créées ■ Nombre de logements programmés dans les opérations de constructions neuves ■ Suivi de l'évolution de la demande / de l'offre dédiée créée.

Action 18 : Veiller à la poursuite de la requalification des Foyers de Travailleurs Migrants

Descriptif de l'action	■ Assurer le suivi de la réalisation du Plan de de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (4 FTM concernés d'ici 2020) piloté par la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI). ■ Identifier les besoins de requalification des autres FTM en vue de leur inscription dans le Plan national de traitement des FTM ou tout autre dispositif national. ■ Mettre en cohérence la requalification des FTM avec les projets de développement de résidences sociales prévus dans le cadre du PLH pour veiller au dimensionnement de l'offre en adéquation avec les nouveaux et au rééquilibrage social et territorial et au maintien de l'accompagnement social ■ Capitaliser les expériences des gestionnaires et propriétaires pour les transformations de Foyers de Travailleurs Migrants en Résidences Sociales, notamment sur le champ de la concertation avec les résidents, du déroulement des relogements, de la conduite de l'accompagnement social et de la prise en compte des besoins spécifiques des migrants vieillissants.
Moyen(s) et outil(s) à mobiliser	■ Sollicitation de la CILPI, en appui des villes-membres et des propriétaires et gestionnaires des FTM. ■ Participation aux travaux des réseaux de partenariats. ■ Prise en compte des besoins de requalification des FTM dans les projets urbains communautaires (ZAC, PRU), en tant que de besoin.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Dispositifs de droit commun : Programme régional d'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies (PRAPS) ; Programme régional d'intégration des populations immigrées (PRIPI) ; Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ; Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées ; Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des organismes HLM
Localisation de l'action	■ Inscrits au PTFTM : trois FTM ont été traités : République à Bobigny, Lenain de Tillemont et Ruffins à Montreuil ; deux sont en cours de traitement : Vaillant à Bondy, Bara à Montreuil; trois sont prioritaires : Rochebrune, La Noue et Branly à Montreuil; ■ Non inscrits au PTFTM : Bagnolet (Robespierre), Bondy (Ourcq), Noisy-le-Sec (Les Noyers), Romainville (Paul de Koch), Pantin (foyer Adoma des 4 chemins)
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en soutien aux villes-membres et opérateurs.
Partenaire(s)	■ Etat, Action Logement ; CDC ; Région Ile-de-France ; Département Seine-Saint-Denis ; Organismes HLM ; Propriétaires et Gestionnaires de foyers (ADOMA, ADEF, COALLIA, POUR LOGER, RSF, OPH de Bondy, OSICA, OPH de Montreuil, Antin Résidences) ; Associations d'insertion par le logement ; Le Collectif pour l'avenir des foyers (COPAF) ; réseau gérontologique.
Budget de l'action	■ Mobilisation des financements existants (Etat, Région)

Echéances	■ Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. ■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Nombre de nouveaux FTM inscrits dans le Plan Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants ■ Respect du calendrier du Plan Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants ■ Nombre total de lits de résidences sociales / nombre de lits avant traitement et après traitement

Action 19 : Soutenir le développement des modalités d'accueil des gens du voyage

Descriptif de l'action	■ La loi Notre dispose que la métropole du Grand Paris devient compétente en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage à compter du 1^{er} janvier 2017. ■ Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage approuvé le 16 février 2016, définit des objectifs d'accueil des gens du voyage sur le territoire d'Est Ensemble. ■ Considérant la nécessaire cohérence du schéma départemental avec les orientations partagées par les neuf villes du territoire d'Est Ensemble, le programme local de l'habitat vise à accompagner, de manière équitable et adaptée aux réalités et contraintes de chaque territoire, le développement de la réalisation des aires d'accueils, d'habitat adapté et terrains familiaux à destination des gens du voyage. En complément de leur engagement, Est Ensemble et les villes-membres expriment une attente forte vis-à-vis de la solidarité métropolitaine en la matière. ■ Dans ce cadre, Est Ensemble interviendra aux côtés des villes-membres pour la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, par les moyens suivants : - Apporter un soutien technique, en tant que de besoin ; - Aider au repérage des possibilités foncières de constitution de parcelles en terrains familiaux ; - Encourager la participation des gens du voyage à la définition de leur cadre de vie afin de produire une offre adaptée aux besoins spécifiques et évolutifs fonction des modes de vie, - Veiller à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un accueil et d'un habitat adapté.
Moyen(s) et outil(s) à mobiliser	■ Définir les prérequis du foncier recherché et susceptibles d'évoluer dans le temps pour accompagner l'évolution des modes de vie (des aires d'accueil en terrains familiaux par exemple). ■ Définir les montages financiers pour les aires d'accueil et les terrains familiaux et identifier les possibilités de création d'aires intercommunales. ■ Capitaliser les expériences de montage d'opérations en logement adapté et terrains familiaux (notamment en termes de montages financiers et de modalités de gestion à terme).
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage ; ■ PDALPD ; ■ PLU des Villes membres ; ■ Conventions avec les Organismes d'HLM ; ■ Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement.
Localisation de l'action	■ En fonction du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage et des réalités et contraintes du territoire d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Etat et Département Seine-Saint-Denis : pilotes du futur Schéma départemental des Gens du voyage

Partenaire(s)	■ Etat ; Région Ile-de-France ; Département de Seine-Saint-Denis, Caisse d'allocations familiales ; Centres Communaux d'Action Sociale; Organismes HLM ; Propriétaires fonciers ; Gestionnaires ; Associations spécialisées (FNASAT, AFGVIF, Fondation Abbé Pierre, Association des Cités du Secours Catholique, ADEPT93, etc.), Caisse des Dépôts et Consignations
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble et des villes-membres ■ Mobilisation des financements suivants : Etat ; CAF ; CRIF ; Département
Echéances	■ Durée du PLH. ■ Calendrier du schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage.
Indicateur de suivi	■ Nombre de places en aire d'accueil programmées ou créées. ■ Nombre de ménages logés dans un logement adapté ou un terrain familial.

5 : AGIR SUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT PRIVE ET PREVENIR SA DEGRADATION

Action 20 : Poursuivre et engager les nouvelles opérations

Descriptif de l'action	Est Ensemble déploie des opérations qui visent à traiter sur un mode incitatif, coercitif ou curatif, des segments ou fragments du parc privé jugés prioritaires pour l'action publique. Le PLH donne pour objectif de poursuivre et achever les opérations engagées, en articulation avec les politiques de la ville et d'aménagement conduites à l'échelle du territoire. ■ 1/ Poursuivre les opérations engagées : - Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – CD (Le Pré-St Gervais, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Montreuil et Bagnolet) - Plan de Sauvegarde de copropriétés en difficulté (La Bruyère à Bondy). - Résorption de l'Habitat Insalubre (Pantin, Le Pré, 54 Lefebvre à Montreuil). - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et OPAH-RU (Montreuil/ Bagnolet). ■ 2/ Engager de nouvelles opérations, notamment dans le cadre des futurs PRU : - POPAC/OPAH Copropriétés de la dalle Paul Eluard et Chemin vert à Bobigny (PRU centre ville) - Opération des 4 Chemins à Pantin, - Copropriétés de la Noue (PRU la Noue-Malassis à Montreuil et Bagnolet) - Opération des 7 Arpents (PRU 7 arpents-Stalingrad au Pré et Pantin). - Opération de résorption de l'habitat insalubre multi-sites pour traiter les adresses prioritaires au titre de la lutte contre l'habitat indigne
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Pour les opérations en cours de définition : - Finalisation des études préalables ou pré-opérationnelles et pilotage du processus de décision - Conventionnement avec les partenaires. - Désignation des opérateurs. ■ Pilotage des opérations en cours et à venir : - Préparation des futures études ou dispositifs, notamment dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU pour les sites en PRU - Pilotage des conventions en veillant au respect des engagements partenariaux contractuels. - Mobilisation et préservation des moyens financiers prévus et engagés par les partenaires. ■ Coordination opérationnelle : - Traitement volontariste des points de blocage et des points durs (procédures coercitives, relogement, moyens financiers...). - Coordination des projets à l'échelle urbaine pertinente. - Coordination avec les services des Villes, en particulier en ce qui concerne les procédures coercitives, le relogement, les projets d'aménagement (habitat, hygiène, urbanisme, aménagement).
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Projets de Renouvellement Urbain. ■ Opérations d'aménagement.

Localisation de l'action	■ OPAH-RU, OPAH-CD, Plans de sauvergarde et RHI en cours ou à engager dès 2016, notamment dans les quartiers PRU2
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Villes membres ; Etat ; ANAH ; ARS ; Région Ile-de-France ; Département Seine-Saint-Denis ; opérateurs.
Budget de l'action	■ Chiffrage estimatif issu de la CLECT habitat privé ■ Exécution budgétaire en cours ■ Inscription des études sur les quartiers PRU2 dans le protocole de préfiguration ANRU
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Production des études en cours. ■ Signature des conventions, traités de concession... ■ Production de bilans annuels et finaux mesurant le degré d'atteinte des objectifs conventionnels et les obstacles à lever : respect du calendrier des opérations, respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs. ■ Mise en place d'outils de suivi des financements et de leur consommation.

Action 21 : Développer les solutions de sortie de l'habitat indigne en hébergement et relogement

Descriptif de l'action	Lutter efficacement contre l'habitat indigne implique de disposer des moyens nécessaires au relogement ou à l'hébergement des ménages concernés : ■ Le relogement peut intervenir par la mobilisation des logements du parc social mais aussi du parc privé, conventionné ou non et le cas échéant par le recours à des dispositifs d'intermédiation locative qui sécurisent le propriétaire et proposent au locataire l'accompagnement social adapté. Les besoins liés aux opérations sont estimés à environ 80 relogements par an. ■ Les besoins en hébergement, qui doivent répondre à des situations d'urgence et des besoins transitoires, peuvent être satisfaits par la mobilisation de structures existantes et la création durable ou transitoire de structures dédiées, par la captation de logements en diffus ou par la mise à disposition de logements ou terrains dans le cadre des opérations d'aménagement. Les besoins liés aux opérations sont estimés à environ 20 hébergements /an.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Le développement des possibilités de relogement dans le parc social : - Négociation avec les Organismes HLM d'engagements de relogements contre des droits à construire dans le cadre de conventions relatives à des opérations spécifiques (RHI, opérations d'aménagement en quartier ancien, ZAC communautaires) ; - Mobilisation des contingents réservataires (contingent des villes, Action Logement) ; - Mobilisation des garanties d'emprunt d'Est Ensemble en vue de constituer un contingent communautaire dédié. ■ Le développement des solutions de relogement dans le parc privé : repérage dans le parc privé, via le réseau des professionnels (AIVS, notaires ...) et dans le cadre des opérations programmées, des opportunités d'acquisitions-amélioration par les Organismes d'HLM ou des maître d'ouvrages d'insertion ; recherche de conventionnement de logements privés dans le cadre des OPAH ; mise en place de dispositifs de gestion sécurisée et d'accompagnement par des associations agréées. ■ Etudier les possibilités de mobilisation du parc privé des villes. ■ Le développement de solutions d'hébergement à hauteur d'une vingtaine de possibilités d'hébergement par an qui pourront prendre différentes formes : - Logements temporaires créés dans le cadre de mises à disposition de fonciers ou bâtiments sous maîtrise foncière publique en attente d'urbanisation ; - Négociation et établissement de conventions avec les maîtres d'ouvrage et gestionnaires de résidences sociales du territoire ; - Captation de logements et recours à une association d'intermédiation locative ; - Etude de création d'un ou plusieurs équipements pérennes répartis sur l'agglomération à proximité des secteurs à enjeux pour répondre aux besoins des opérations et de l'urgence sanitaire. ■ Mettre en place des conventions avec des associations spécifiques pour conduire des dispositifs d'accompagnement des ménages, des dispositifs d'intermédiation locative de type sous-location, baux glissants (recensement des outils existants, contractualisation avec les partenaires compétents dans ce domaine)

Articulation avec d'autres dispositifs	■ Opérations programmées. ■ Opérations d'aménagement de type RHI. ■ Opérations d'aménagement. ■ Mise en œuvre des mesures de police du Préfet et du Maire en diffus.
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble, à proximité des secteurs à enjeux (Faubourgs) et sur le foncier à urbaniser.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Etat ; Anah ; CDC ; Villes membres ; Organismes HLM et Bailleurs spécialisés ; Aménageurs ; Réservataires de logements sociaux ; Notaires ; agents immobiliers ; Opérateurs spécialisés (associations agréées, AIVS...).
Budget de l'action	■ 70 000€ en fonctionnement par an (3500€ par hébergement x 20). ■ Relogement : voir aides à la pierre (autres actions sans financements spécifiques). ■ Etude en vue de la création d'une structure ad hoc (ou multisite) et déclinaison des différentes solutions (sous-traitée ou en régie).
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Production actualisée de l'évaluation des besoins. ■ Production d'un benchmark et d'un recensement communautaire. ■ Tableau de bord des conventions avec les bailleurs publics et privés, avec les opérateurs spécialisés. ■ Nombre de places créées. ■ Nombre des relogements /hébergements effectués. ■ Nombre de sorties d'hébergement vers relogement définitif.

Action 22 : Mettre en réseau les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

Descriptif de l'action	La lutte contre l'habitat indigne, notamment la conduite des opérations de résorption d'habitat indigne nécessite le renforcement des outils opérationnels de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit donc : - D'améliorer les conditions de repérage de l'habitat indigne, de ses propriétaires et des filières d'accès à ces logements ; - D'optimiser les partenariats indispensables à la lutte contre l'habitat indigne (avec l'Etat, les Ministères de l'Intérieur et de la Justice, l'ARS) ; - De réfléchir à l'évolution des compétences permise par la loi ALUR dans la perspective de la future Métropole du Grand Paris ; - De mieux articuler les outils opérationnels de lutte contre l'habitat indigne à la conduite des opérations de résorption de l'habitat insalubre/indigne. Pour ce faire il s'agit : ■ De définir une stratégie de repérage et de lutte contre les « marchands de sommeil » à l'échelle de l'agglomération et les conditions de partenariat, notamment en direction des ménages victimes des marchands de sommeil (renforcement des dispositifs d'aides juridiques, etc) ■ De mettre en réseau les services assurant la mise en œuvre des pouvoirs de police (ARS, préfecture, SCHS et services hygiène municipaux), à l'échelle communautaire (échange d'informations et de bonnes pratiques entre services des Villes, homogénéisation des pratiques pour rendre efficaces les actions à l'échelle communautaire, éviter les effets de report, appuyer les Villes dans les prises d'arrêt) ■ De tester la faisabilité d'une éventuelle prise de compétence des pouvoirs de police par Est Ensemble ■ De proposer une réflexion sur les modalités de mise en place du permis de louer, tel que le prévoit l'article 92 de la loi ALUR) dans certains secteurs du territoire d'Est Ensemble ■ De formaliser les engagements des partenaires dans le cadre d'un protocole communautaire de lutte contre l'habitat indigne.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Constituer des groupes de travail techniques avec les acteurs compétents en matière de police, l'ARS et les opérateurs pour en analyser les pratiques, capitaliser et promouvoir les bonnes pratiques en les articulant à l'échelle communautaire. ■ Mettre en place un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux d'office en tant que de besoin ■ Quantifier, qualifier et prioriser les cibles (repérage des situations d'indignité, lutte contre les propriétaires indélicats et les marchands de sommeil, lutte contre la précarité énergétique) à partir des travaux de l'observatoire de l'habitat. ■ Elaboration et signature du protocole s'appuyant sur les protocoles préexistants dans les villes.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Ensemble des dispositifs de la lutte contre l'habitat indigne : opérations programmées Anah en cours ou à l'étude, RHI, appel à projet régional de stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne. ■ Dispositifs de relogement et d'hébergement.

Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, en collaboration avec les villes-membres (SCHS)
Partenaire(s)	■ Ministère de la Justice ; Ministère de l'Intérieur ; Etat ; ANAH ; CDC ; Agence régionale de santé Ile de France ; ARS ; Opérateurs.
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble.
Echéances	■ Durée du PLH. ■ 2018 : signature du protocole.
Indicateur de suivi	■ Formation du groupe de travail partenarial. ■ Production du recensement des bonnes pratiques. ■ Production d'un schéma organisationnel et procédural à l'échelle communautaire. ■ Signature d'un marché d'AMO ■ Nombre de logements traités ■ Signature du protocole communautaire de lutte contre l'habitat indigne.

Action 23 : Développer le recours à des moyens complémentaires pour optimiser les dispositifs incitatifs

Descriptif de l'action	■ Les subventions octroyées par les partenaires financiers dans le cadre des opérations programmées ne suffisent souvent pas à en assurer le bouclage : le préfinancement des subventions, le financement des restes à charges doivent parfois faire l'objet de montages spécifiques, en lien avec des partenaires mobilisant des ressources distinctes de celles des circuits bancaires classiques. Il importe qu'Est Ensemble noue des partenariats avec ces acteurs spécialisés pour permettre ou faciliter la réalisation des opérations et mobilise ses propres moyens de manière adaptée : - Mobilisation des dispositifs de préfinancement des subventions pour les propriétaires et les syndicats de copropriétaires ; - Mobilisation de dispositifs de financement des restes à charges pour les propriétaires les plus modestes ; - Adaptation des règles et des moyens du Fonds d'aide à l'Amélioration de l'Habitat Privé (FAAHP) mis en place par Est Ensemble qui permet compléter les aides de l'ANAH et des autres financeurs et de garder une certaine souplesse dans les montages financiers. ■ Compléter les outils d'aides financières classiques par des solutions complémentaires : portage ciblés de lots permettant d'accélérer le désendettement des copropriétés s'engageant dans un programme de travaux, baux à réhabilitation pour un objectif de 10 logements par an.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Mettre en œuvre la convention Est Ensemble / groupe Arcade pour le préfinancement via les SACICAP agissant au titre de ses missions sociales ■ Elaborer une convention avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France. ■ Etudier la mise en place de micro-crédits avec des partenaires comme la Fondation Abbé Pierre ou le Crédit Municipal de Paris, CAF, CCAS pour aider les propriétaires impécunieux à financer les restes à charge ■ Etudier les conséquences opérationnelles des changements de politiques et de règles des partenaires financeurs (Anah, Région) et proposer les ajustements du FAAHP le cas échéant. ■ Etablir une comptabilité analytique du FAAHP permettant d'évaluer son efficacité et d'anticiper la consommation des crédits ; effectuer un bilan annuel du FAAHP et un bilan annuel et final de l'usage du FAAHP pour chaque opération. ■ Rechercher au cas par cas des partenaires tels que Coprocoop, pour le portage de lots de copropriété et les dispositifs de baux à réhabilitation (objectif visé : 10 logements/an) en veillant à la sécurisation du dispositif (notamment sortie du portage)
Articulation avec d'autres dispositifs	■ OPAH, Plan de sauvegarde
Localisation de l'action	■ Opérations existantes ou à programmer
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.

Partenaire(s)	■ Groupe Arcade, SACICAP, Caisse d'Épargne, Crédit Municipal, Fondation Abbé Pierre, CAF, CCAS ■ Pour le portage de lots de copropriétés et la mise en place de baux à réhabilitation : OSICA, COPROCOOP, bailleurs spécialisés
Budget de l'action	■ Mobilisation du FAAHP (Est Ensemble) ■ Action en régie pour la conduite générale et mobilisation des opérateurs dans le cadre de leurs missions de suivi-animation. ■ Financement du portage, bonification de prêts le cas échéant, portage /baux à réhabilitation. Coût estimé à 15 000€/an pour Est Ensemble en investissement, 30 000€/an en fonctionnement.
Echéances	■ 2015 : mise en place des conventions des dispositifs de préfinancement. ■ Durée du PLH, actions de portage ou soutien à des projets en maîtrise d'ouvrage d'insertion.
Indicateur de suivi	■ Production d'un bilan annuel général du FAAHP. ■ Production de bilans d'opérations. ■ Tableau de bord des conventions et de leur suivi. ■ Nombre de logements mobilisant le pré-financement

Action 24 : Mettre en place des outils d'alerte dans le parc privé

Descriptif de l'action	■ Un dispositif d'alerte doit être mis en place pour assurer le repérage et le suivi de l'habitat dégradé ou fragile qui ne fait pas encore l'objet d'une connaissance fine et consolidée par la communauté d'agglomération. Ce dispositif d'alerte s'appuiera sur le croisement des informations recueillies par les services des villes et partenaires dans la perspective d'alimenter la stratégie, les choix opérationnels, et de développer les moyens d'intervention adaptés. ■ Ce dispositif opérationnel sera complété et recoupé avec les éléments d'observation de l'habitat privé relevant de l'observatoire de l'habitat (action 42).
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ S'appuyer sur les données constituées par la DRIHL (copropriétés en catégorie D, PPPI) pour assurer le pré-repérage des secteurs à enjeux ■ Recueillir auprès des partenaires et exploiter les observations et données issues du terrain et des services afin de repérer des adresses ou des secteurs concentrant les signaux de fragilité : - signalements, - plaintes, - arrêtés, - contrôles de décence, - coupures d'eau, - demandes de logements sociaux, - aide sociale ... ■ Consolider les données recueillies et identifier les adresses ou secteurs à risque relevant des différents types d'intervention : approfondissement des études, prévention, information, actions incitatives, action coercitive. ■ Communiquer ces informations aux partenaires concernés selon la nature des interventions à engager.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Observatoire de l'habitat. ■ Opérations programmées. ■ Etudes pré-opérationnelles.
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes membres, Etat ; ANAH ; ARS ; CAF ; services sociaux du Département
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes à Est Ensemble.
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Respect du calendrier. ■ Instruction /mise à jour de l'outil de recueil.

Action 25 : Mettre en place des actions de prévention dans le parc existant et dès la conception et commercialisation des nouvelles copropriétés

Descriptif de l'action	■ Intervenir dès la phase de conception, avec les aménageurs et les promoteurs de résidences destinées à la mise en copropriété afin d'éviter les erreurs de conception et les dysfonctionnements futurs : complexité juridique, domaniale et technique. ■ Développer l'information et la formation en direction des syndics bénévoles, conseils syndicaux et des (futurs) copropriétaires dans le but d'améliorer leurs connaissances de la copropriété, de son fonctionnement et de sa gestion et les amener à s'impliquer. ■ Structurer et animer le réseau des professionnels : établir et structurer des échanges avec les professionnels de la gestion locative ; étudier la faisabilité de la labellisation de syndics ou de copropriétés bien gérées ; soutenir la création d'un syndic à vocation sociale. ■ Mettre en place des dispositifs préventifs en direction des copropriétés fragiles.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Identifier les copropriétés fragiles à l'aide des outils du dispositif d'alerte et de l'observatoire de l'habitat. ■ Animer le réseau des professionnels (services des villes, syndics...) ■ Garantir le bon fonctionnement des copropriétés dès la conception par la définition et l'insertion de recommandations dans le référentiel de l'aménagement durable, les projets d'aménagement et de construction en amont et les cahiers des charges de cession de terrains et cahiers de prescription (ZAC). ■ Elaborer un guide de la copropriété à l'usage des acquéreurs ; organisation de formations en partenariat avec l'ADIL et les acteurs spécialisés (associations type ARC, chambres de propriétaires) ; ingénierie d'accompagnement à la mise en copropriété pour la définition du règlement, le choix du syndic etc. formation des syndics bénévoles ; aide au développement de syndics à vocation sociale. ■ Assurer une veille des copropriétés fragiles identifiées (participation aux AG, rencontre du syndic bénévole, mise en place de procédures d'alerte...) ■ Mettre en place un ou des POPAC et d'aides à la gestion, sous réserve de l'adéquation de ces dispositifs avec les dysfonctionnements observés (<i>moyens et outils à prioriser dans la durée du PLH</i>)
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Dispositif d'alerte habitat privé. ■ Observatoire de l'habitat. ■ Charte promoteurs. ■ ZAC, PRU
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.

Partenaire(s)	■ Villes membres : ANAH ; ADIL93 ; ARC ; ; Aménageurs ; Promoteurs ; Agents immobiliers ; Chambres professionnelles ; Syndics ; partenaires associatifs et institutionnels.
Budget de l'action	■ Information, formation et AMO mise en copropriété en tant que de besoin ■ POPAC cofinancés par l'ANAH en tant que de besoin ■ Mobilisation des moyens internes d'Est Ensemble
Echéances	■ 2015 : lancement de l'étude du référentiel aménagement durable. ■ 2016 : Conception d'un mini-guide et étude du dispositif partenarial de formation. ■ 2016 : Travail préventif avec les promoteurs sur les copropriétés neuves et création du réseau professionnel. ■ A la suite de l'élaboration du dispositif d'alerte (soit un an), mise en place des actions de préventions adéquates sur les adresses relevant de ce type d'intervention.
Indicateur de suivi	■ Classement effectif et orientation des copropriétés. ■ Production des chartes promoteurs, utilisation des chartes en annexe de documents contractuels, contrôles de conformité. ■ Sortie et diffusion du guide sur support physique et électronique, organisation des formations, fréquentation et mesure de la satisfaction ■ Nombre de logements en POPAC. ■ Instruction des outils de suivi des copropriétés identifiées dans le dispositif d'alerte.

Action 26 : Définir une stratégie prospective d'interventions

Descriptif de l'action	■ Dans la perspective de l'entrée dans la Métropole du Grand Paris, de l'élaboration du plan métropolitain habitat et hébergement et de la définition de l'intérêt métropolitain concernant l'amélioration du parc immobilier bâti et de la résorption de l'habitat insalubre, réaliser une analyse prospective des besoins ou thématiques émergentes et contribuer à la définition de l'intérêt métropolitain en la matière
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Mobilisation du diagnostic du PLH et des productions de l'observatoire dans ses différents volets et les compléter par des échanges avec les différents acteurs de terrain et les communes (croisement de données, remontée des informations de terrain). ■ Lancer les études préalables ou pré opérationnelles sur les secteurs ou adresses fragiles ou en difficulté prioritaires identifiés dans le cadre de l'observatoire et du dispositif d'alerte, et/ou des études thématiques sur les divisions pavillonnaires, les mono-propriétés et les hôtels meublés, en concertation avec l'Anah
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Observatoire du foncier. ■ Opérations d'aménagement et projets urbains.
Localisation de l'action	■ Selon les priorités définies
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes membres, Etat, ANAH, Région Ile-de-France ;
Budget de l'action	■ Coût des études à définir ■ Financements ANAH et CDC
Echéances	■ 2016 - 2017 : Elaboration des besoins prospectifs et prise en compte dans le PMHH ■ 2018 : Engagement des nouvelles opérations
Indicateur de suivi	■ Lancement et réalisation des études. ■ Respect du calendrier de démarrage des opérations.

Action 27: Expérimenter l'encadrement des loyers du parc privé

Descriptif de l'action	■ Dans le cadre de la loi ALUR, un dispositif d'encadrement des loyers applicable aux zones dites tendues où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements est créé. Il repose sur la mise en place préalable d'un observatoire local des loyers (OLL) permettant de fixer des loyers de référence qui peut prendre la forme d'un GIP ou d'une association. Il est alimenté par les professionnels de l'immobilier, bailleurs ou locataires, selon une méthodologie validée par une instance scientifique. L'ensemble du territoire d'Est ensemble répondant aux critères de définition des zones tendues, il est prévu de : ■ Mettre en place d'un observatoire local des loyers. ■ Sur la base de l'observation des loyers pratiqués sur chaque secteur du territoire de la communauté d'agglomération, identifier les zones les plus tendues et définir des loyers de référence applicables lors de la remise en location des logements ou du renouvellement des baux sur ces secteurs prioritaires. ■ Se doter des outils de suivi des effets de cette mesure dans le cadre de l'observatoire local des loyers.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Mise en place d'un Observatoire local des loyers en testant l'opportunité d'une mutualisation des moyens avec d'autres établissements publics territoriaux, afin de couvrir un territoire plus large qu'Est Ensemble et de fiabiliser les données ■ Information / communication auprès des professionnels de l'immobilier, des bailleurs et du public
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Observatoire de l'habitat
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Etat ; CDC ; Ville de Paris ; OLAP, ADIL93, villes-membres, professionnels de l'immobilier
Budget de l'action	■ En cours de chiffrage.
Echéances	■ Mise en place de l'Observatoire local des loyers : 2016-2017 ■ Opérationnalité de l'observatoire local des loyers : 2018
Indicateur de suivi	■ Evolution des loyers pratiqués dans les zones tendues.

6. RESTRUCTURER L'OFFRE ET AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE

Action 28 : Préparer et mettre en œuvre les conventions d'application de renouvellement urbain

Descriptif de l'action	Le renouvellement urbain poursuit les objectifs suivants : ■ Formalisation d'une vision stratégique et prospective des quartiers, visant à améliorer leur insertion à leur environnement urbain élargi, sur le champ de la diversification de l'offre de logements, de la mixité fonctionnelle, de la mobilité quotidienne, de la densité... ■ Définition de secteurs prioritaires de construction neuve et de renouvellement de l'offre, prenant en compte les enjeux de fluidification des parcours résidentiels, de maintien d'une offre locative abordable à proximité et de déconcentration de l'offre locative sociale ■ Poursuivre et amplifier le renouvellement urbain en renforçant la cohésion sociale et l'intégration urbaine, sociale et économique ; ■ Réussir le renouvellement urbain en l'inscrivant au sein des dynamiques urbaines du territoire, en formalisant des projets cohérents au-delà des seules frontières communales, en mobilisant les politiques de droit commun pour une meilleure intégration urbaine ■ Contribuer à l'effort de construction dans les PRU, augmenter la diversité de l'habitat, définir une stratégie d'attribution partenariale, renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers et le développement économique, renforcer l'ouverture et l'intégration urbaine des quartiers, viser l'efficacité énergétique et la qualité environnementale, associer les habitants, maintenir et améliorer la qualité de gestion urbaine et sociale ■ Mettre en œuvre les dispositifs relatifs à l'application des clauses d'insertion, des conventions de mixité sociale, de charte intercommunale d'engagements réciproques liée à l'abattement de la TFPB, de convention de gestion urbaine de proximité ■ Renforcer la participation des habitants par le biais notamment des conseils citoyens pour développer les modalités de concertation
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Préparation et mise en œuvre du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, puis préparation des futures conventions d'application de renouvellement urbain ■ Définition d'une stratégie communautaire de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux en cohérence avec la programmation des logements dans les ZAC, et solliciter en tant que de besoin une dérogation auprès de l'Etat et de l'ANRU pour réaliser une partie de la reconstitution de ces logements en PLUS-PLAI dans les quartiers de la politique de la ville, afin de répondre aux aspirations résidentielles des ménages à reloger souhaitant rester dans leur quartier tout en accédant à un logement locatif social neuf, tout en s'assurant de la cohérence avec les ambitions de rééquilibrage et de diversification de l'offre.

Articulation avec d'autres dispositifs	■ Contrat de Ville ■ PLU ■ Projet de territoire communautaire ■ Projet urbain ■ PLD ■ Schéma directeur de développement économique ■ CDT : Participer à l'effort de construction (2800 logements annuels) ■ Convention de mixité sociale ■ Charte d'application des clauses d'insertion ■ Charte intercommunale d'engagements réciproques liée à l'abattement de la TFPB et déclinaison par quartiers ■ Maisons des projets
Localisation de l'action	■ Quartiers d'intérêt national du NPNRU : Bagnole/Montreuil : La Noue-Malassis Bondy : quartiers Nord Bobigny : Abreuvoir Bobigny : centre ville (Paul Eluard, chemin vert) Noisy-le-Sec : Londeau Pantin/Aubervilliers : Quatre chemins Romainville : Gagarine ■ Quartiers d'intérêt régional du NPNRU : Bondy : Blanqui Bondy/Villemomble : Marnaude Montreuil : Les Morillons Noisy-le-Sec : Béthisy-centre ville Pantin/Pré-Saint-Gervais : 7 arpents-Stalingrad (voir carte en annexe)
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s) technique(s) ou financier(s) à mobiliser	■ Villes-membres, ANRU, DRIHL, Bailleurs HLM, CDC, Région, Département, Conseils de citoyens
Budget de l'action	■ Chiffrage en cours dans le cadre du protocole de préfiguration
Echéances	■ Dès 2015
Indicateur de suivi	■ Signature du protocole de préfiguration ■ Signature des conventions d'application de renouvellement urbain

Action 29 : Elaborer et mettre en œuvre la convention d'équilibre territorial dans les quartiers de la politique de la ville

Descriptif de l'action	■ En application de l'article 8 de la loi du 21 février 2014, il s'agira d'élaborer une convention d'équilibre territorial à l'échelle des 19 quartiers de la politique de la ville d'Est Ensemble, pour définir des objectifs de mixité sociale à l'échelle des quartiers et des villes, harmoniser les pratiques d'attributions entre les réservataires, encourager la fluidité au sein du parc social, améliorer la transparence du processus d'attributions et définir des modalités de relogement et d'accompagnement social menées dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Compte tenu de la part conséquente de logements HLM dans les QPV, les deux démarches (conférence intercommunale du logement et convention d'équilibre territorial) seront menées en étroite coordination et intégreront les dispositions législatives définies par la loi Egalité et Citoyenneté (vote attendu fin 2015).
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Partager le diagnostic de l'état du parc social existant et de son occupation actuelle ■ Définir les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ■ Disposer d'une évaluation annuelle sur l'occupation des résidences et les attributions ■ Se doter d'indicateurs d'équilibre de peuplement à l'échelle des quartiers, permettant de fixer des objectifs de mixité sociale et d'équilibre à prendre en compte dans les attributions de logements sociaux, dont les mutations ■ Instaurer des instances de coordination préalables aux commissions d'attribution, groupes de relogement, d'insertion et de suivi social ■ Définir des principes généraux du relogement (transparence, accompagnement personnalisé selon les cas...) et le pilotage des relogements en partenariat large (solidarité inter-bailleurs et/ou intercommunale)
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Contrat de Ville ■ Conférence intercommunale du logement ■ Accord Collectif départemental en cours d'élaboration
Localisation de l'action	■ Quartiers de la politique de la ville d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s) technique(s) ou financier(s) à mobiliser	■ Villes membres, Bailleurs sociaux, Etat, Département de Seine-Saint-Denis, ANRU ; Action Logement ; Réservataires

Budget de l'action	■ Etude estimée à 70 000€ (inscription dans le volet général du protocole de préfiguration)
Echéances	■ 2016 : Lancement de la mission ■ Fin 2^{ème} semestre 2016 : Aboutissement de la convention d'équilibre territorial
Indicateur de suivi	■ Ménages sous le seuil de pauvreté dans les attributions et dans l'occupation du parc social, à l'échelle des quartiers ; ■ Part des publics prioritaires dans les attributions, à l'échelle communale ■ Suivi quantitatif et qualitatif des relogements

Action 30 : Elaborer et mettre en œuvre la charte de gestion urbaine de proximité

Descriptif de l'action	■ Elaborer une charte de gestion urbaine de proximité, élaborée à l'échelle intercommunale (convention-cadre) puis déclinée par des conventions locales d'utilisation d'abattement TFPB et des conventions GUP à l'échelle des quartiers de la politique de la ville mobilisant les organismes HLM, l'Etat, les collectivités et les représentants des habitants, au plus près des réalités locales. ■ La gestion urbaine de proximité vise à améliorer la vie quotidienne des habitants et l'attractivité du territoire, en identifiant un véritable projet de gestion partagé. Des axes seront à développer et renforcer autour d'objectifs territorialisés et des modalités d'association des habitants (dans le cadre des conseils de citoyens). Afin de pérenniser et développer les actions entreprises dans le contexte de transformation et renouvellement des quartiers prioritaires, les objectifs visent à améliorer et entretenir le cadre de vie, rapprocher les institutions des habitants. ■ Les conventions locales d'utilisation de l'abattement TFPB seront annexées au contrat de ville et devront s'articuler avec les démarches de Gestion urbaine de proximité.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Rédaction de la charte intercommunale d'engagement, des conventions locales d'utilisation de l'abattement TFPB (programmes d'actions par quartiers) et des conventions GUP ■ Mise en place d'instances participatives et d'une gouvernance à l'échelle intercommunale et communale (comité de pilotage et comité technique, les modalités d'associations des représentants des locataires) ■ Travail partenarial avec les associations, les bailleurs, les collectivités, l'Etat ■ Définir un socle commun d'exigences en matière de gestion urbaine de proximité et mutualiser les pratiques existantes ■ Définir les modalités d'élaboration de déclinaisons des programmes d'actions GUP, d'intervention et de suivi et spécifier localement les besoins ■ Définir les modalités de suivi et d'évaluation
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Contrat de ville ■ PRU, PNRQAD
Localisation de l'action	■ Ensemble des quartiers de la politique de la ville
Conduite de l'action	■ Est Ensemble : pilotage de la charte intercommunale ■ Villes : pilotage des conventions GUP par quartiers ■ Bailleurs : pilotage des programmes d'actions (contreparties de l'abattement TFPB)

Partenaire(s) technique(s) ou financier(s) à mobiliser	■ Associations de locataires ; Bailleurs sociaux, Etat, AORIF, conseils citoyens
Budget de l'action	■ Mobilisation de moyens internes à Est Ensemble
Echéances	■ 1^{er} trimestre 2016 : Charte intercommunale ■ Fin 1^{er} semestre 2016 : Signature des conventions locales d'abattement TFPB et des conventions GUP
Indicateur de suivi	■ Qualité du partenariat ■ Plan d'actions et tableau d'indicateurs

7. ENCOURAGER LA TRANSITION ENERGETIQUE DE L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

Action 31 : Soutenir l'accompagnement social des ménages en précarité énergétique

Descriptif de l'action	La lutte contre la précarité énergétique constitue une orientation importante du Plan climat air énergie territorial (PCAET) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble. Des dispositifs existent pour permettre aux ménages en difficulté de maintenir leur fourniture d'énergie et régler leurs factures : tarifs sociaux des fournisseurs de gaz et d'électricité (tarif de première nécessité, tarif spécial de solidarité), aides publiques (des CCAS, du Conseil général). Il s'agit cependant d'améliorer l'information des ménages concernant ces aides, d'adapter le dimensionnement des enveloppes aux besoins, mais aussi d'amorcer, via le réseau des travailleurs sociaux du territoire, l'accompagnement technique de ces ménages. Cette action peut prendre forme dans le cadre d'un programme SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) ou d'un FSATME (Fonds Social d'Aide aux Travaux de la Maîtrise de l'Energie). La précarité énergétique a des conséquences sur la santé des personnes. Il en résulte un coût pour la collectivité, à mettre en regard d'une action de remédiation sur les logements ou bâtis concernés. L'expérimentation conduite par la Fondation Abbé Pierre et la ville de Montreuil sera étendue à l'échelle du territoire, afin de disposer d'un référentiel en la matière.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	- Développer par l'information l'accès à leurs droits des ménages en précarité énergétique. - Compléter les dispositifs existants pour permettre à l'ensemble des ménages les plus précaires d'accéder à l'énergie. - Proposer aux ménages bénéficiant d'une aide la visite d'un conseiller technique (diagnostic de la situation du logement, des usages du ménage) et financier (financement des améliorations à prévoir à court terme). - Organiser ces visites et leur suivi dans le cadre de l'Espace Info Energie ou de l'intervention de l'ANAH en diffus.
Articulation avec d'autres dispositifs	Mobilisation des outils à destination du grand public ; Observatoire de l'habitat (volet précarité énergétique) ; PIG précarité énergétique ; PDALPD.
Localisation de l'action	Ensemble des ménages en situation de précarité énergétique résidant sur le territoire d'Est Ensemble (parc privé et parc social).
Conduite de l'action	Est Ensemble.
Partenaire(s)	ANAH ; Fondation Abbé Pierre ; Fournisseurs d'énergie ; ARENE ; ADEME ; ARS ; Département Seine-Saint-Denis ; Agence Locale de l'Energie de l'Est Parisien – MVE ; CCAS des villes membres.

Budget de l'action	■ Chiffrage en cours.
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Définition d'une stratégie de communication. ■ Etablissement d'une convention avec les fournisseurs d'énergie. ■ Définition et organisation des conditions de transfert des informations. ■ Formation des travailleurs sociaux. ■ Nombre de ménages en situation de précarité énergétique identifiés la première année de mise en œuvre de l'action. ■ Evolution du nombre de ménages en situation de précarité énergétique.

Action 32 : Inciter à l'amélioration thermique du parc privé

Descriptif de l'action

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, dont les objectifs devront être déclinés sur le territoire dans le cadre du Plan climat air énergie territorial (PCAET) fixe des objectifs ambitieux à l'horizon de 2020 en matière de rénovation énergétique de l'habitat pour permettre de tenir les engagements du « 3 x 20 » et positionner le territoire dans une dynamique « Facteur 4 »¹. Pour cela, il s'agit d'améliorer la qualité de la rénovation pour atteindre 25 % des réhabilitations de type BBC.

Ainsi, les objectifs de rénovation du SRCAE d'Île-de-France déclinés sur le territoire d'Est Ensemble sont estimés à environ 4400 logements chaque année d'ici 2020 selon la répartition suivante :

- 900 pour le parc individuel privé ;
- 1400 pour le parc collectif privé ;
- 2100 pour le parc social.

Ces estimations très ambitieuses indiquent à l'ensemble des acteurs de l'habitat (collectivités, bailleurs, promoteurs...) une tendance à suivre.

Par ailleurs et conformément aux enjeux du Plan Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), les objectifs de la région Ile de France en matière de rénovation thermique du parc privé s'élèvent à 26.456 logements par an. Enfin la déclinaison à l'échelle du département de la Seine-Saint-Denis dans le cadre du Contrat Local d'Engagement, vise une rénovation énergétique dans le parc privé de 750 logements par an qui peut se traduire à l'échelle du territoire d'Est Ensemble par la rénovation énergétique d'environ 200 logements par an.

En vue de répondre à cet enjeu sur le parc privé, Est Ensemble et les villes du territoire interviennent d'ores et déjà à différents titres dans les démarches opérationnelles engagées visant à l'amélioration thermique des logements du parc privé :

- Conventions passées et financement des actions entreprises par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat - MVE telles que :
 - Informations générales et sensibilisation aux particuliers (Points Rénovation Info Services et Espace Info Energie, animations d'ateliers liés à la lutte contre la précarité énergétique) et aux copropriétés (Conf' Copro), actions liées à la lutte contre la précarité énergétique...
 - Accompagnement technique et financier à l'élaboration des projets de réhabilitation (Coach Copro).
 - Dispositif Pass'Réno Habitat 93, Plateforme d'accompagnement et de services de la rénovation énergétique dans l'habitat individuel et micro-collectif dont le but est d'accompagner les particuliers (appui à la définition des projets) et d'assurer la montée en compétences des professionnels.
- Pilotage des OPAH, Plan de sauvegarde qui intègre des objectifs de lutte contre la précarité énergétique se traduisant notamment par la réalisation de travaux sollicitant des financements « Habiter Mieux » de l'ANAH, et par la

¹ La France s'est fortement engagée dans le protocole de Kyoto et au plan européen à travers le paquet Energie/Climat dit « 3 fois 20 », c'est-à-dire à réduire de 20% ses émissions de gaz à effet de serre, à améliorer son efficacité énergétique de 20% et enfin, à faire en sorte que 23% de sa consommation énergétique finale soit couverte par des énergies renouvelables. À l'horizon 2050, elle se fixe l'objectif ambitieux d'une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre (Facteur 4).

	mobilisation des aides bonifiées du fonds d'aide à l'amélioration pour l'habitat privé d'Est Ensemble, pour les travaux à économie d'énergie. ■ Participation financière à la SEM Energie Positif sur les copropriétés : intervenant sur les questions de financement et/ou sur les questions techniques (étude amont et/ou réalisation des travaux), et préparation de dispositifs de tiers financement. ■ Réalisation d'une analyse d'opportunité relative au développement d'un dispositif d'aides aux particuliers Il s'agira dans un premier temps de poursuivre, consolider et amplifier ces actions. Dans un second temps, il s'agira de mettre en œuvre un ou des dispositifs spécifiques (appel à projet, PIG...) sur des segments particuliers du parc de logements privés en fonction des résultats des démarches préalablement engagées et des éléments issus de l'observation.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Consolidation des actions engagées : - Faire connaître les outils de type Espace Info Energie, Plateforme Locale ... au grand public via les vecteurs maîtrisés par Est Ensemble ainsi qu'auprès des services communautaires et communaux en contact avec le public : services habitat, logement, urbanisme, CCAS ... - Organiser une communication spécifique auprès des professionnels de la gestion immobilière (gestion locative, syndics, ...). - Suivre et analyser les résultats des démarches opérationnelles actuelles des partenaires d'Est Ensemble rappelées ci-avant. - Orienter, ajuster l'action des partenaires au travers des documents contractuels les liant à Est Ensemble (convention avec MVE notamment). En fonction des résultats des démarches engagées et de la nécessité de compléter ces actions, les outils suivants pourront être mis en œuvre : ■ Appel à projet copropriétés semi-récentes : Mise en œuvre d'un dispositif expérimental de repérage et d'accompagnement de copropriétés modestes d'après-guerre ciblées dans le cadre d'un appel à projet en raison de leurs caractéristiques techniques (année de construction, nombre de logements, besoins de travaux ...), et d'un état de santé ne justifiant pas une intervention de type OPAH ou plan de sauvegarde. Ce dispositif aurait principalement pour vocation d'appuyer techniquement les copropriétés dans leur démarche de rénovation thermique (aide à la réalisation d'audit, à la désignation d'un maître d'œuvre, au montage financier du programme de travaux) : - Repérage, au moyen de l'observatoire des copropriétés, des copropriétés semi-récentes présentant un profil « bon » à « moyen » et choix de copropriétés cible en fonction de priorités à définir. - Recensement avec l'appui de MVE des partenaires et des dispositifs de droit commun mobilisables (aides directes/prêts, CPE, SEM Energie Positif). - Organisation et mise en œuvre d'un appel à projet. - Accompagnement des copropriétés. ■ PIG précarité énergétique secteurs pavillonnaires : - Définir le périmètre opérationnel du PIG en fonction des secteurs identifiés comme à enjeux spécifiques à la suite des travaux de l'observatoire. - Adaptation le cas échéant des règles et les moyens du FAAHP.

Articulation avec d'autres dispositifs	■ Création de l'observatoire de l'habitat, notamment volet parc privé et précarité énergétique. ■ Réhabilitation du parc social et rénovation urbaine. ■ Etude sur la création d'un réseau de chaleur portée par Est Ensemble (DEEU), en vue de favoriser le raccordement au chauffage urbain
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble et identification de secteurs prioritaires.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Villes-membres, ANAH ; Région Ile-de-France ; ADEME ; l'Agence Locale de l'Energie de l'Est parisien - MVE ; SEM Energie Positif et autres opérateurs.
Budget de l'action	■ Convention de partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie de l'Est parisien - MVE : 10 000€/an. ■ Mobilisation du fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble ■ Etudes préalables à la mise en œuvre de dispositifs complémentaires et PIG / appel à projet : estimation 300 000€ en fonctionnement (pour 2018-2020), et coût en investissement (2019-2020) à préciser. ■ Mobilisation du FEDER ■ Pour mémoire, participation d'Est Ensemble au capital de la SEM Energie Positif (100 000€).
Echéances	■ Dès 2016 : consolidation des actions actuelles et lancement en 2016 d'une étude ■ 2018 : Lancement de dispositifs complémentaires selon les besoins
Indicateur de suivi	■ Suivi des financements Habiter Mieux et FAAHP concernant les travaux à économie d'énergie. ■ Indicateurs de suivi de l'activité de MVE sur le territoire. ■ Signature de conventions portant sur de nouveaux dispositifs. ■ Nombre de dossier de demande d'aides déposées auprès du CRIDF

Action 33 : Accompagner la transition énergétique du parc locatif social

Descriptif de l'action	Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SCRAE) fixe des objectifs ambitieux à l'horizon de 2020 en matière de rénovation énergétique du parc social pour permettre de tenir les engagements du « 3 x 20 » et positionner le territoire dans une dynamique « Facteur 4 ». Pour cela, il s'agit d'améliorer la qualité de la rénovation pour atteindre 25 % des réhabilitations de type BBC. Ainsi, les objectifs de rénovation du SRCAE d'Île-de-France déclinés sur le territoire d'Est Ensemble sont estimés à environ 4400 logements chaque année d'ici 2020, dont 2100 pour le parc social. Ces estimations très ambitieuses indiquent à l'ensemble des acteurs de l'habitat (collectivités, bailleurs, promoteurs...) une tendance à suivre. Le territoire d'Est Ensemble compte près de 70 000 logements locatifs sociaux construits à différentes époques, avec des niveaux de performance thermique variables. Est Ensemble souhaite accompagner l'engagement des opérations de rénovations thermiques des logements locatifs sociaux des bailleurs HLM. En cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), l'objectif est fixé à 200 logements sociaux/an pendant la durée du PLH. ■ Inciter les bailleurs HLM à engager la rénovation thermique du parc social. ■ Renforcer l'accompagnement des locataires pour optimiser l'usage des logements réhabilités.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Renforcer l'accompagnement des locataires pour optimiser l'usage des logements rénovés (réunion d'information, fiche technique simplifiée, suivi de consommation). Cette étape sera menée en partenariat avec l'agence MVE. Identifier, avec l'appui de l'ensemble des bailleurs HLM, la localisation et les volumes de logements HLM à faibles performances énergétiques. ■ S'assurer de l'inscription des travaux de rénovation thermique dans les futurs PRU et de l'impact sur les baisses de charges locatives. ■ Inciter les bailleurs HLM à suivre et évaluer le montant des charges dans le cadre d'un dispositif d'observation.
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Plans stratégiques du patrimoine (PSP) des Organismes d'HLM. ■ Convention d'utilité sociale (CUS) des Organismes HLM ■ NPNRU ■ PCAET
Localisation de l'action	■ Identification des secteurs prioritaires au sein du territoire d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble, avec l'appui des villes-membres
Partenaire(s)	■ Etat; Caisse des dépôts et de consignations (CDC) ; Action Logement ; Région Ile-de-France ; Organismes HLM ; Agence Locale de l'Energie de l'Est Parisien

Budget de l'action	■ Mobilisation du FEDER ■ Mobilisation des éco-prêt de la Caisse des dépôts et de consignations (CDC) à taux bonifié
Echéances	■ Durée du PLH
Indicateur de suivi	■ Nombre de logements réhabilités par bailleur et par commune selon leur gain de consommation énergétique. ■ Montant des subventions allouées par bailleur et par commune.

8. PILOTER, METTRE EN ŒUVRE, OBSERVER ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action 34 : Piloter, animer et évaluer la politique locale de l'habitat

Descriptif de l'action	■ Dans la perspective de la création de la MGP et du transfert des compétences en matière d'habitat à l'horizon de 2018, Est Ensemble pilotera, mettra en œuvre et animera la politique locale de l'habitat afin d'assurer la poursuite des actions engagées, de faire valoir les spécificités et les enjeux du territoire d'Est Ensemble lors de la définition des orientations futures de cette politique.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Instaurer un comité de pilotage annuel sous la présidence d'Est Ensemble, réunissant l'ensemble des acteurs locaux ■ Installer des groupes de travail partenarial, en tant que de besoin, pour mettre en œuvre les actions des 8 volets thématiques du PLH ■ Installer une instance de coordination entre les services habitat et logement des villes-membres et d'Est Ensemble (et toute autre service) afin d'organiser la mise en œuvre des actions en développant la mutualisation des moyens et de coopération entre services, notamment par l'identification de chefs de file thématiques dans les villes ■ Produire un bilan annuel de la mise en œuvre du PLH
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Création de la MGP et transfert progressif des compétences liées à l'habitat
Localisation de l'action	■ Territoire d'Est Ensemble
Conduite de l'action	■ Est Ensemble
Partenaire(s)	■ Ensemble des acteurs de l'habitat
Budget de l'action	■ Mobilisation des moyens internes
Echéances	■ Dès 2016
Indicateur de suivi	■ Nombre de comités de pilotage tenus ■ Nombre de réunions des groupes de travail tenus ■ Production des bilans annuels de mise en œuvre du PLH

Action 35 : Créer un observatoire de l'habitat

Descriptif de l'action	■ Conformément aux obligations législatives, le Programme local de l'Habitat (PLH) prévoit la création d'un observatoire de l'habitat. Cet observatoire est un outil structurant de pilotage de la politique de l'habitat. Il permet de suivre et évaluer le fonctionnement et les évolutions des différents segments du parc de logements (social, privé, collectif, individuel) ainsi que la construction neuve. Concernant le parc locatif, l'observatoire compare les niveaux de loyers entre le parc social, intermédiaire et privé. ■ L'observatoire jouera un rôle central pour suivre l'atteinte des objectifs de rénovations fixés par Est Ensemble et la forte dynamique de construction engagée sur le territoire. Cet observatoire concourra à l'amélioration du repérage des ménages en situation de précarité énergétique sur le territoire.
Moyen(s) et outils(s) à mobiliser	■ Définir du contenu des missions : thématiques (type de logements), indicateurs de suivi, modalités de recueil des données, rythme d'actualisation ■ Etablir des conventions d'échanges de données avec les partenaires ■ Valoriser des études locales ■ Définir les activités : de publication et diffusion, contribution au bilan à mi-parcours du PLH et au bilan à terme du PLH ■ Equiper l'observatoire : acquisition des bases de données et des logiciels de traitement des données et cartographie, réalisation d'un site internet, recrutement d'un ETP (à terme mutualisation avec Métropole Grand Paris)
Articulation avec d'autres dispositifs	■ Observatoire du logement et des loyers ■ Plan métropolitain habitat et hébergement ■ Productions locales de notes de conjonctures (ADIL 93, Crédit Foncier, etc)
Localisation de l'action	■ Tout le territoire d'Est Ensemble.
Conduite de l'action	■ Est Ensemble.
Partenaire(s)	■ Etat, Communes, bailleurs HLM, AORIF, ADIL 93, Département, Conseil Régional (IAU), OLAP, prestataire (logiciel, base de données, webmaster)
Budget de l'action	■ Acquisition des bases de données et des logiciels de traitement des données et cartographie : 10 000€ ■ Mobilisation des moyens internes ■ A terme, mutualisation avec les services de la MGP
Echéances	■ Durée du PLH.
Indicateur de suivi	■ Mise en place effective de l'observatoire de l'habitat ■ Nombre de publications de l'observatoire

ANNEXES

1 : Budget global estimatif

PROGRAMME D'ACTIONS	BP en € dépenses / an (investissement)	BP en € dépenses / an (fonctionnement)	Commentaires
1 : CONTRIBUER A L'EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE ET A LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS			
Action 1 : Mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de construction neuve			
Action 2 : Promouvoir l'accèsion sociale et l'accèsion à prix maîtrisé à la propriété			
Action 3 : Développer une offre en logement locatif intermédiaire			
Action 4 : Mobiliser l'ensemble des soutiens financiers à la production de logements			Mobilisation des aides aux maires bâtisseurs et bonifications régionales
Action 5 : Promouvoir une approche intégrée de l'aménagement durable			
Action 6 : Promouvoir les formes d'habitat innovant et participatif		2 000 €	Cotisation annuelle au réseau national de l'habitat participatif
2 : AGIR SUR LE FONCIER POUR MAINTENIR DANS LA DUREE L'EFFORT DE CONSTRUCTION NEUVE			
Action 7 : Elaborer un Programme d'Action Foncière			A définir en partenariat avec l'EPFIF
Action 8 : Mettre en place des outils de maîtrise foncière			pour mémoire, création de la Foncière publique : participation d'Est Ensemble au capital à hauteur de 1M€
Action 9 : Mettre en conformité les PLU ou le PLU-I avec le PLH			
3 : AMELIORER LA QUALITE ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC HLM			
Action 10 : Définir la politique d'aides à la pierre en direction du logement locatif social			Politique métropolitaine d'aides à la pierre en attente
Action 11: Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement			
Action 12 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande			
Action 13 : Préparer et mettre en œuvre le rattachement des offices publics de l'habitat au futur établissement public territorial			
Action 14 : Exonérer le parc HLM au supplément de loyer solidarité			
4 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT POUR REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES DES MENAGES			
Action 15 : Contribuer au développement de l'offre en hébergement et logement pour les plus démunis			
Action 16 : Soutenir l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement			

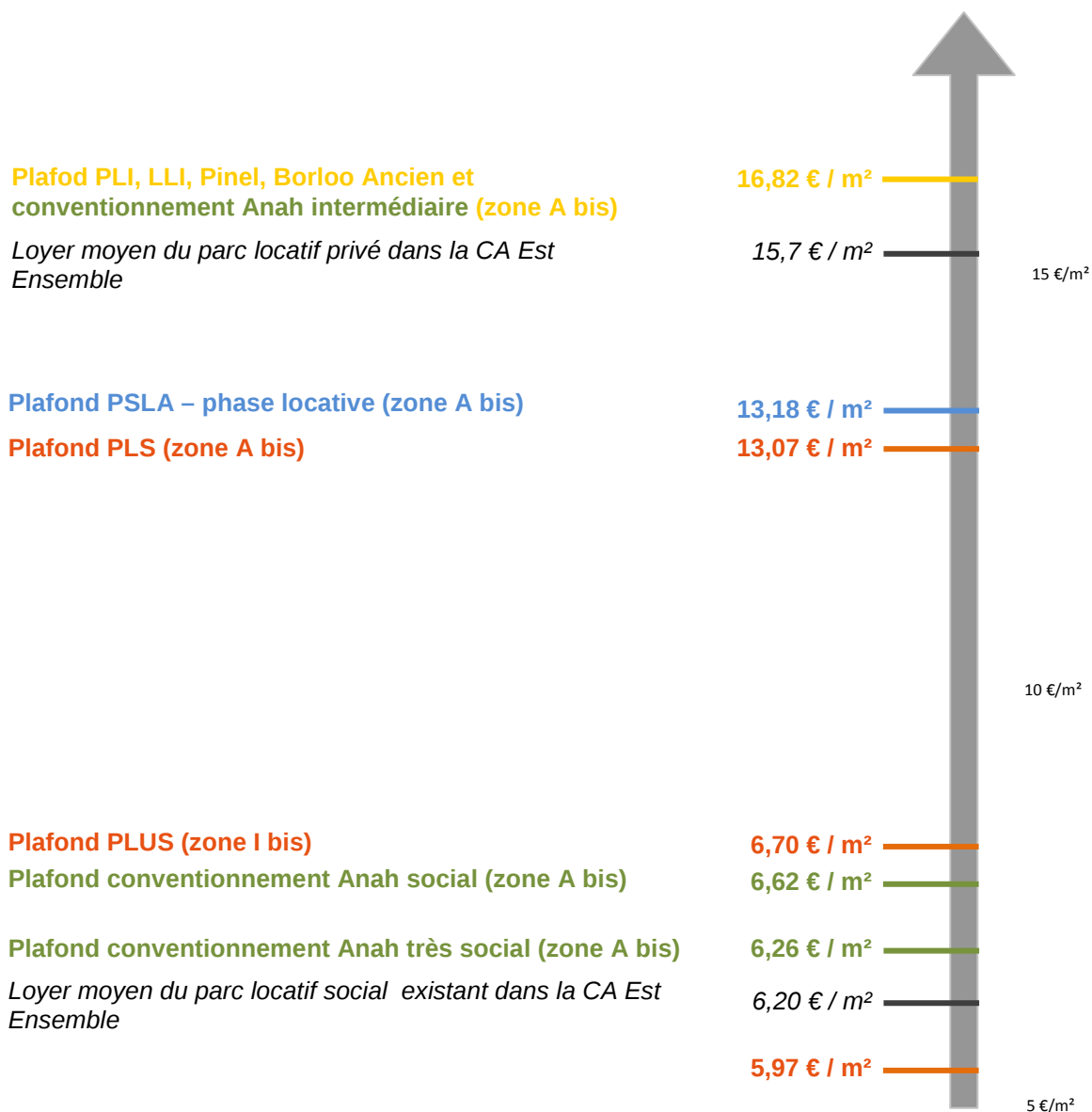
Action 17 : Soutenir l'offre en logements pour les jeunes et les étudiants			
Action 18 : Veiller à la requalification des Foyers de Travailleurs Migrants			
Action 19 : Soutenir le développement des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage			
5 : AGIR SUR LA REQUALIFICATION DE L'HABITAT PRIVE ET PREVENIR SA DEGRADATION			
Action 20 : Poursuivre et engager les nouvelles opérations	Budget en cours	Budget en cours	OPAH-RU, OPAH-CD, RHI, plans de sauvegarde en cours ou à engager en 2016
Action 21 : Développer les solutions de sortie de l'habitat indigne (hébergement/relogement)		70 000 €	Pour 20 hébergements par an estimés à 3500€/hébergement
Action 22 : Mettre en réseau les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne			
Action 23 : Développer le recours à des moyens complémentaires pour optimiser les dispositifs incitatifs	15 000 €	30 000 €	Soit 10 logements en portage ou financement d'une opération d'acquisition amélioration par an.
Action 24 : Mettre en place des outils d'alerte			
Action 25 : Mettre en place des actions de prévention dans le parc existant et dès la conception et commercialisation des nouvelles copropriétés		Chiffrage à définir	
Action 26 : Définir une stratégie prospective d'interventions		Chiffrage à définir	
Action 27 : Expérimenter l'encadrement des loyers du parc privé			
6. RESTRUCTURER L'OFFRE ET AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE			
Action 28 : Préparer et mettre en œuvre les conventions d'application de renouvellement urbain			pour mémoire, voir maquettes financières du protocole de préfiguration ANRU en cours
Action 29 : Elaborer et mettre en œuvre la convention intercommunale de mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville		70 000 €	pour mémoire, voir maquette financière du volet général du protocole de préfiguration ANRU
Action 30 : Elaborer et mettre en œuvre la charte d'engagement liée à l'abattement de la TFPB des bailleurs HLM et les plans d'actions de gestion urbaine de proximité			

7. ENCOURAGER LA TRANSITION ENERGETIQUE DE L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS			
Action 31 : Soutenir l'accompagnement social des ménages en précarité énergétique			
Action 32 : Inciter à l'amélioration thermique du parc privé	A définir	110 000 €	Participation MVE (10 000€) et PIG-appel à projet (100 000€)
Action 33 : Accompagner la transition énergétique du parc locatif social			Politique métropolitaine d'aides à la pierre en attente
8. PILOTER, METTRE EN ŒUVRE, OBSERVER ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT			
Action 34 : Piloter, animer et évaluer la politique locale de l'habitat		10 000 €	Acquisition base de données, etc
Action 35 : Créer un observatoire de l'habitat			
TOTAL	A définir	282 000 €	
Dont volet habitat privé , non compris actions en cours (OPAH, RHI, plan de sauvegarde) ou études pré-opérationnelles programmées dans le cadre du protocole de préfiguration ANRU		200 000€	
Dont volet équilibre social de l'habitat , y compris la convention de mixité sociale programmée dans le protocole de préfiguration ANRU		72 000€	

2 : Principaux produits locatifs avec les loyers plafonds applicables en 2015

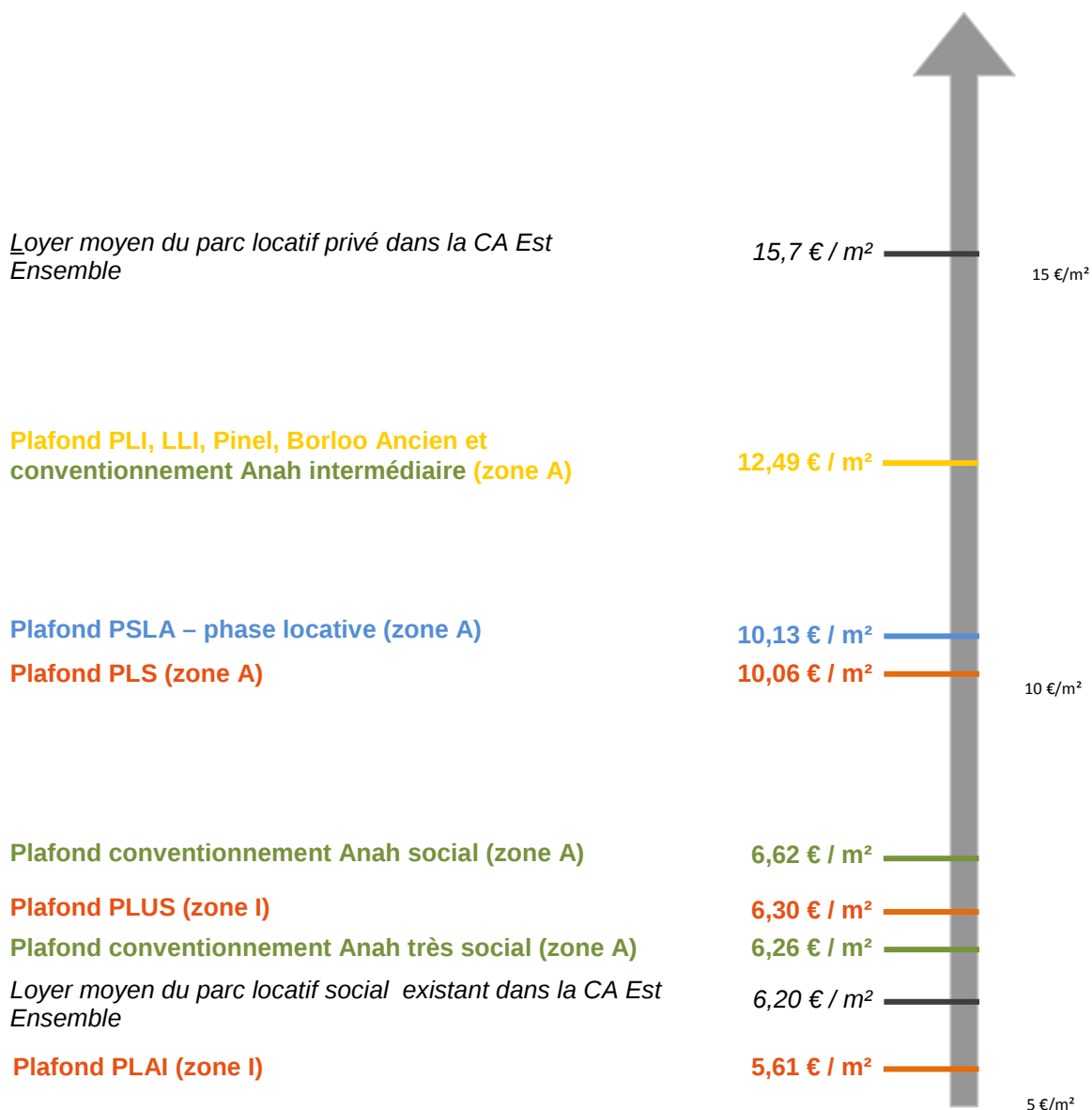
PRODUITS LOCATIFS – Loyers mensuels plafonds applicables en 2015

ZONES A BIS ET 1 BIS : BAGNOLET, LE PRE-SAINT-GERVAIS, LES LILAS, MONTREUIL, PANTIN



PRODUITS LOCATIFS – Loyers mensuels plafonds applicables en 2015

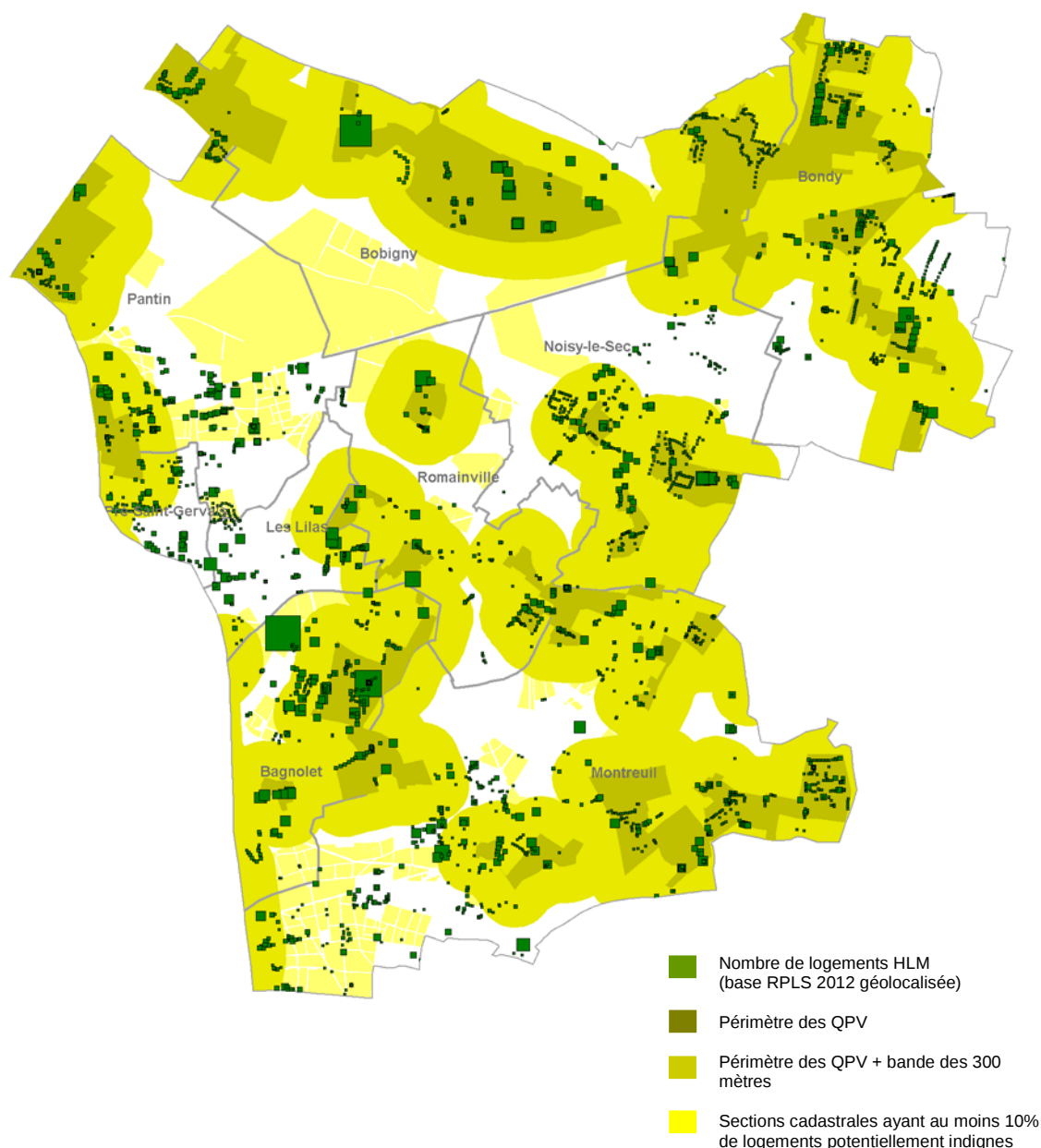
ZONES A ET 1 : BOBIGNY, BONDY, NOISY-LE-SEC, ROMAINVILLE



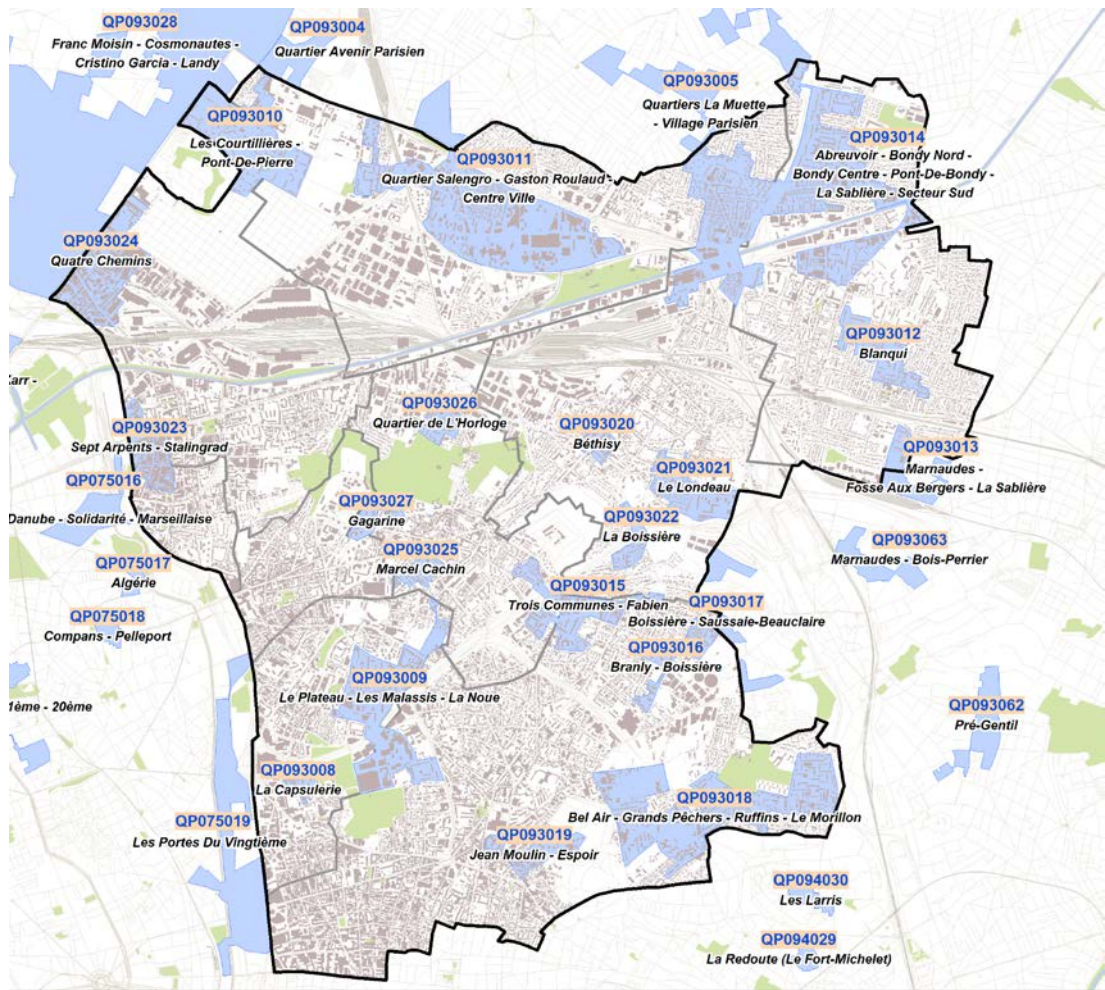
3 : Détermination des secteurs d'exonération du parc HLM au SLS

METHODE RETENUE :

- Utilisation de la base RPLS (Résidences Principales Locatives Sociales –) à l'adresse, géolocalisée permettant de reporter sur une carte les adresses des résidences HLM*
- Rappel : exonération de droit au SLS de l'ensemble du parc HLM situé dans les 19 quartiers de la politique de la ville (QPV), soit près de 40 000 logements
- Périmètres complémentaires retenus comme critères d'exonération :
 - bande de 300 mètres autour des quartiers de la politique de la ville, en cohérence avec la bande des 300 mètres permettant de favoriser l'accession sociale à la propriété avec l'application de la TVA à taux réduit, mesure destinée à favoriser la mixité sociale
 - sections cadastrales comportant au moins 10% de logements potentiellement indignes, soit le taux moyen observé à l'échelle d'Est Ensemble
- Prise en compte de la superposition de cette géographie en cas de combinaison de plusieurs critères (un logement social ne peut pas être compté deux fois) et calcul du % de logements sociaux inclus dans ces périmètres



4 : Cartographie des quartiers de la politique de la ville d'Est Ensemble



5 : Cartographie des quartiers du NPNRU d'Est Ensemble



7 QUARTIERS D'INTERET NATIONAL

4 quartiers déjà en PRU :

- La Noue-Malassis à Bagnolet /Montreuil
- Quartiers Nord de Bondy
- Le Londeau à Noisy-le-Sec
- Quatre-Chemins à Pantin/Aubervilliers

3 « nouveaux » quartiers :

- L'Abreuvoir à Bobigny/Drancy
- Paul Eluard à Bobigny
- Gagarine à Romainville

5 QUARTIERS D'INTERET REGIONAL

- Quartier Blanqui à Bondy
- Quartier Sablière à Bondy/Villemomble
- Les Morillons à Montreuil
- Centre-Ville Béthisy à Noisy-le-Sec
- Sept-Arpents – Stalingrad à Pantin/Pré-Saint-Gervais

6 : Focus sur les différents volets thématiques de l'observatoire de l'habitat

■ Habitat privé :

En complément du dispositif d'alerte mis en place, des données statistiques devront être exploitées dans le cadre de l'observatoire général du PLH en ciblant particulièrement :

- les « grandes » copropriétés d'après-guerre (à partir de 50 logements environ), qu'il s'agira de classer en fonction de leur état et de leur évolution ;
 - les tissus potentiellement fragiles où domine le parc privé. Il importe de les repérer, de les qualifier, mais aussi de suivre leurs tendances d'évolution afin d'alimenter tant la stratégie urbaine que la stratégie d'habitat d'Est Ensemble, et le cas échéant de mettre en œuvre des actions appropriées : de temporisation ; de renouvellement dans la perspective de mutations ; d'accompagnement dans la perspective d'une consolidation ;
 - les divisions pavillonnaires inappropriées. Il va s'agir de les repérer, de quantifier et qualifier le phénomène par des moyens qui restent largement à inventer et expérimenter ;
 - les mono-propriétés résistant ou ayant résisté aux actions incitatives de type OPAH, souvent fragiles, voire insalubres. L'enjeu de l'observation est d'éviter les mises en copropriétés non contrôlées, et aussi de favoriser le conventionnement de logements ;
 - les hôtels meublés, qui constituent parfois un habitat insalubre à résorber, à mettre aux normes, et sur lequel mettre en œuvre des actions de prévention ;
- les petites copropriétés dégradées, au statut souvent mal établi car résultat de divisions spontanées (absence de règlement), et ne bénéficiant pas d'une gestion professionnelle).
- Disposer d'un tableau de bord dédié pour repérer les « grandes » copropriétés (s'interroger sur le seuil) dans l'espace et leur environnement urbain, disposer d'éléments descriptifs et d'indicateurs de base (nombre de logements, année de construction, typologie, statuts d'occupation, revenus ...), classer les copropriétés en fonction de leur état présumé ou d'un niveau de risque, disposer d'une approche en volume, les suivre dans la durée et définir les stratégies les plus adaptées.
 - Pour les tissus fragiles, mesurer à intervalles réguliers (périodicité triennale) les évolutions de l'habitat et de la population à l'échelle infra-communale (IRIS ou section cadastrale) afin de disposer de données comparatives dans l'espace et dans le temps, d'identifier et de montrer les tendances d'évolution des tissu potentiellement fragiles où domine le parc privé, croiser ces données avec les données foncières et l'état des projets en cours et programmés ;
 - Pour les divisions pavillonnaires, viser des quartiers cibles du territoire et suivre les DIA, les projets de travaux créant de la SHON, et les fichiers fonciers qui permettront de mesurer l'évolution du nombre des logements.
 - Pour les hôtels meublés, établir un recensement communautaire, de manière à disposer d'une base de données quantitative et qualitative ;
 - Les mono-propriétés, les petites copropriétés anciennes, éventuellement à majorité de bailleurs, au classement cadastral médiocre, peuvent également faire l'objet d'un repérage via les fichiers fonciers.

■ Observatoire local des loyers

A construire selon les recommandations ministérielles et après un rapprochement avec la ville de Paris.

■ Précarité énergétique et performances énergétiques de l'habitat

La notion de précarité énergétique recouvre différentes réalités qui se conjuguent : des revenus faibles, et qui empêchent de se chauffer suffisamment ou de faire face au paiement de factures d'énergie ; des logements aux qualités techniques médiocres (mal isolés), mal équipés (mode de chauffage) ; des problèmes de santé générés par cette conjugaison de facteurs.

Les indicateurs statistiques issus de sources directement accessibles pour repérer et quantifier la précarité énergétique dans ces différentes dimensions font défaut, ou demeurent trop imprécis pour bien cerner le

phénomène et intervenir efficacement auprès des ménages et sur le logement/bâti dans la cadre d'une stratégie territorialisée.

Il importe donc de développer une connaissance qui s'appuie sur de nouvelles sources, de nouveaux indicateurs, de nouveaux partenaires, et permette de mieux cerner l'ampleur de la précarité énergétique, les ménages, les secteurs géographiques et types de parcs concernés. Il importe également de créer le réseau de terrain à même de faire remonter des alertes.

Modalités de mise en œuvre proposées :

- Développement, via les services de l'Etat, l'Observatoire National de la Précarité Energétique, l'Arene, d'échanges avec l'INSEE afin de développer un volet « précarité énergétique » dans le recensement et les enquêtes ménages. Est Ensemble pourrait être territoire pilote.
- Développement d'échanges avec les fournisseurs d'énergie afin de disposer de données sur les consommations, ruptures de fourniture, incidents de paiement, bénéficiaires des tarifs sociaux ...
- Organisation des remontées d'information en provenance des services sociaux du département et des communes (aides distribuées, ménages suivis au titre du logement, ...).
- Organisation des remontées d'information en provenance de l'ALEC MVE et de l'ANAH.
- Définition d'indicateurs
- Cartographie de la précarité énergétique
- Enquêtes auprès d'un échantillon de ménages afin de mieux cerner les ressorts de la précarité énergétique et les situations types (types de ménages, revenus, types de bâtis, performance, mode de chauffage, mode d'occupation du logement).

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AFEV : Association de la fondation étudiante pour la ville
AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale
AIS : Agence Immobilière et Sociale
ALE : Agence Locale de l'Energie
ALJT : Association Logements Jeunes Travailleurs
AORIF : Association des Organismes hlm de la Région Ile-de-France
APL : Aide Personnalisée au Logement
AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
ARC : Association des responsables de copropriétés
ARS : Agence Régionale de Santé
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
CAF : Caisse d'Allocation Familiale
CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé au Travail
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CDT : Contrat de Développement Territorial
CGET : Commissariat général à l'égalité des territoires
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale
CIL : Conférence Intercommunal du Logement
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)
CNAUF : Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
CODERPA : Comité Départemental des Retraités et Personnes Agées
CPE : Contrat de Performance Energétique
CUS : Convention d'Utilité Sociale (convention signée entre l'Etat et un organisme HLM)
DAHO : Droit A l'Hébergement Opposable
DALO : Droit Au Logement Opposable
DPU : Droit de Prémption Urbain
DNID : Direction nationale d'interventions domaniales
DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EIE : Espace Info Energie
EPFIF : Etablissement Public Foncier
ERL : Emplacement Réservé pour le Logement
ESH : Entreprise Sociale de l'Habitat
FAAHP : Fonds d'aide à l'Amélioration de l'Habitat Privé
FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements
FEDER : Fonds européen de développement régional
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM : Foyer de Travailleurs Migrants
FSE : Fonds de Solidarité Energie
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
GUP : Gestion Urbaine de Proximité
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LI : Loyer Intermédiaire
MGP : Métropole du Grand Paris

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NQU: Nouveau Quartier Urbain
OAP: Orientations d'Aménagement et de Programmation
OIN: Opération d'Intérêt National
OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH: Office Public de l'Habitat
OLAP: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
OLL: Observatoire Local des Loyers
PAI: Plan d'Aide à l'Investissement
PCAET: Plan Climat Air Energie Territorial
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDAHI : Plan Départemental Accueil, Hébergement, Insertion
PDS : Plan De Sauvegarde
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
PPPI : Propriété Privée Potentiellement Indigne
PRAPS : Programmes Régionaux pour l'Accès à la Prévention et aux Soins des plus démunis
PRIPI : Programme Régional d'Intégration des Populations Immigrées
PRU : Projet de Rénovation Urbaine
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PSP : Plan Stratégique de Patrimoine
PTFTM : Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants
PUP : Projet Urbain Partenarial
QPV : Quartier Politique de la Ville
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RNCHP : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif
RPLS : Répertoire sur le parc locatif social
SEM : Société d'Economie Mixte
SIAO : Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation
SMS : Secteur de Mixité Sociale
SLS : Supplément de Loyer de Solidarité
SRCAE : Schéma Régional Climat, Air et Energie
TAM : Taxe d'Aménagement Majorée
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TOL : Territorialisation de l'Offre de Logements
USH : Union Sociale de l'Habitat
VEFA : Vente en Etat Futur D'achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAD : Zone d'Aménagement Différé