



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

14 FEVRIER 2022

Conseil Municipal Habitat



Le projet municipal

4 ambitions pour Saint-Ouen :

- Une **ville sûre**, où l'on se sent bien
- Une ville référente en matière de **démocratisation de l'excellence**
- Une ville qui **rayonne**
- Une ville **belle**

Le projet municipal

En une année, l'équipe municipale a réalisé :

1) L'augmentation de la part du logement social :

- Sur la ZAC des Docks, modification du programme permettant de passer à plus de **30% de LS** sur les dernières tranches de la ZAC (et même **43 %** sur une partie du secteur 3, si on intègre le logement spécifique)
Au global, sur l'ensemble de la ZAC, Les Docks compteront **30 %** de Logement Social
- Sur le Village Olympique, **60** Logements sociaux en plus des 140 initialement prévus en PLS + diversification des logements (PLAI, PLUS,...).
- Ainsi que dans le diffus, par exemple :
au 17/19 Jules Vallès (**40 LS**)
ou dans le Secteur Charles Schmidt (**20 LS**)

Le projet municipal

En **une année**, l'équipe municipale a réalisé :

2) La relance du dossier ANRU et l'important travail mené pour limiter les démolitions à 500 logements et aux seuls immeubles très dégradés de Cordon et du Vieux Saint Ouen (l'Etat et l'ANRU demandaient un volume de démolitions de près de 1000 logements)

3) L'engagement pris par le Maire dans le cadre de l'ANRU de reloger tous les locataires des logements démolis à Saint-Ouen, s'ils le souhaitent

4) L'engagement d'un plan de réhabilitation et de travaux dans le patrimoine SEMISO représentant 30 M€ sur le mandat

5) Le traitement de plusieurs adresses insalubres ou dangereuses

- 17/19 Vallès
- 56 Anselme
- Démolition des Boute-en-Train (relogement de **tous les locataires -200 locataires-** sur Saint-Ouen)
- Rue Pierre

Le projet municipal

En une année, l'équipe municipale a réalisé :

6) L'attribution d'un logement social à 248 Audoniens en un an et demi dont 77 sur le contingent Ville

7) La relance de la lutte contre l'habitat indigne et la mise en œuvre du PRIR

8) 330 logements en accession maîtrisée (BRS ou accession à prix modéré) programmés sur la ZAC des Docks

Une politique de l'habitat et du logement c'est :

- Un **diagnostic** et un **contexte**
- L'analyse de la marge de manœuvre possible pour la Municipalité
- Des **objectifs de régulation**
- Des **actions** mises en œuvre

L'héritage : éléments de contexte et de diagnostic

A) Éléments de contexte et de diagnostic

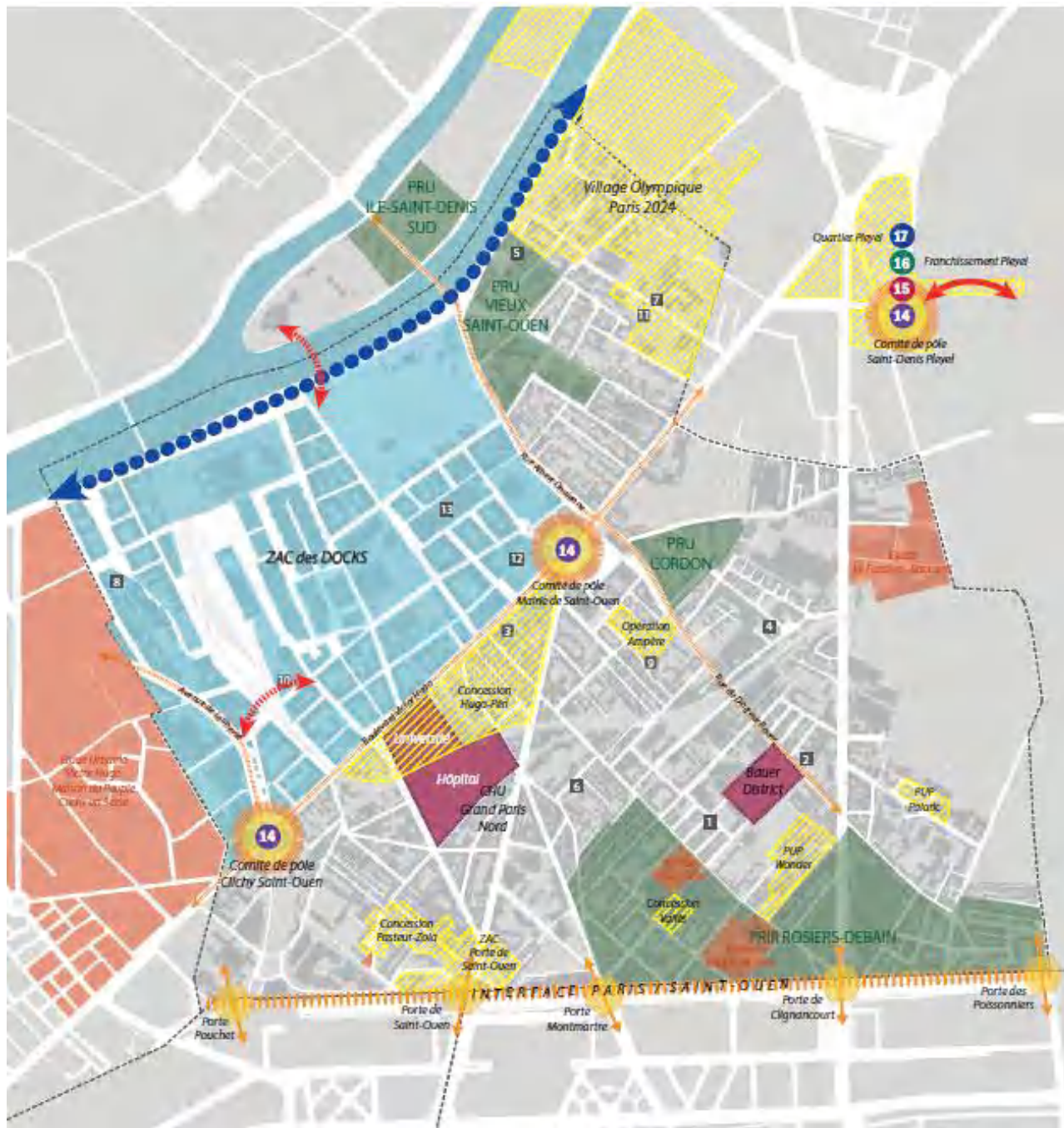
Saint-Ouen dans la métropole :

- En 2018, la Ville comptait **50 670 habitants**, aujourd'hui près de **53000 habitants**.
- Fin 2017, **42,6 % des ménages audoniens ont moins de 5 ans d'ancienneté** sur la ville
- Saint-Ouen a le **taux de renouvellement** de la population **le plus élevé** de la Métropole (sur 131 communes)

Sur la période 1999-2017 :

- **un effort de construction de 6389 logements** neufs
- le nombre d'habitants a augmenté de **+ 11 000 habitants**
- la taille moyenne des ménages a un peu baissé (de **2,268 à 2,172 personnes par ménage**)

Une grande dynamique de projets qui se poursuit :



Légende

- ZAC des DOCKS
- Principaux projets (concessions, projets urbains partenariaux)
- Projets de renouvellement urbain (PRUR et NPNRU)
- Périmètres de réflexion
- Projets d'équipements structurants, d'échelle métropolitaine
- Réaménagement ou création de voiries (Boulevard V. Hugo, Avenue de la liberté, Rue A. Dhallenne, Rue ...)
- Objectif de réaménagement des berges de Seine
- Comités de pôle gare : Réaménagements des espaces publics autour des stations du prolongement de la ligne 14
- Objectif de réaménagement des portes parisiennes en vue d'une meilleure articulation entre les deux communes
- Projets ou besoins identifiés de franchissements : Ile-Saint-Denis, Voies SNCF Docks, Voies SNCF Pleyel

Equipements municipaux projetés

- 1 Conservatoire
- 2 Ecole Bauer
- 3 Ecole Renan
- 4 Ecole Eurosite
- 5 Ecole Anatole France
- 6 Ecole Lumières d'automne
- 7 Ecole Jeux Olympiques
- 8 Ecole Docks Secteur 6
- 9 Gymnase Biron
- 10 Collège et gymnase des Docks
- 11 Gymnase Jeux Olympiques
- 12 Siège de la Région Ile-de-France
- 13 Halle Gourmande

A) Éléments de contexte et de diagnostic

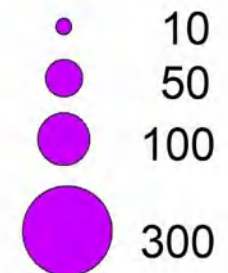
Une grande attractivité de la Ville...

- Renforcée par l'ouverture de la ligne 14
- Une densité de projets aboutissant à une production de logements très importante :
→ une estimation de **7 à 10 000 logements supplémentaires potentiellement livrables en 2030**
- Une augmentation de la population : **+ 25 000 habitants en 25 ans, Soit 70 000 habitants en 2030/2035**
- Générant des besoins sociaux supplémentaires (écoles, crèches, équipements divers, espaces verts...) et **une demande de services publics supplémentaires à financer.**

**Les nouveaux
logements
réalisés sur la
période
2010-2021 :**



**Nombre de
logements**



A) Éléments de contexte et de diagnostic

mais par ailleurs...

La commune a perdu une grande partie de sa ressource fiscale et budgétaire sur la période : transfert de la fiscalité économique, suppression de la TH, baisse des dotations...

Il faudra donc développer la recherche de financements et recettes supplémentaires :

- subventions départementales, métropolitaines, régionales, nationales,
- recettes de cessions foncières,
- financements européens spécifiques,

A) Éléments de contexte et de diagnostic

A Saint-Ouen, comme dans toute la petite couronne,
un foncier élevé

Des prix de l'immobilier **qui ont fortement augmenté** ces dernières années :

- Au troisième trimestre 2021 : **6 860 € /m²**, - derrière le Pré Saint Gervais (7 120 € / m²), mais devant Montreuil (6 570 € / m²) et Les Lilas (6 570 € / m²)
- Dans le neuf, la moyenne se situe autour de **7 000 € / m²**
- Des disparités fortes de prix entre quartiers (**de 5000 euros à 9000 euros/m²**)

A) Éléments de contexte et de diagnostic

Pourquoi une telle hausse ?

→ **effet mécanique** de l'augmentation des prix à Paris (350% en 25 ans à Paris) et effet anticipé de l'excellente desserte permise par la ligne 14

→ **effet de rattrapage** à Saint-Ouen, après la fin de la politique de préemption en 2014

=> **les salariés, les jeunes ménages, ont du mal à se loger et les prix au m² se répercutent sur les loyers**

A) Éléments de contexte et de diagnostic

Profil de la population

Une **majorité de locataires**, une minorité de propriétaires, en particulier de propriétaires occupants (seulement 22 % de propriétaires occupants à Saint-Ouen)

Aujourd'hui à Saint-Ouen :

- environ **25 000 résidences principales** dont **1800 logements indignes**
- dont **9 643 logements sociaux familiaux**
- **Taux officiel LS / SRU** est à **44%** (en réalité plutôt 40 %, les services de Plaine Commune estimant que ce taux est sans doute **surévalué**)

A) Éléments de contexte et de diagnostic

Evolution des revenus des habitants de 2009 à 2017 :

- **baisse** de la part de population ayant **les revenus les plus précaires** (< 30% PLUS): - 1%
- **baisse** des ménages à **revenus modestes** (30 à 60% du PLUS) : - 3% **sur la période**
- **baisse** des **revenus moyens** (60 à 100% du PLUS) : -2,2%
- **augmentation** des ménages à **revenus aisés** (> PLUS) : +6,2%

L'enjeu:

→ Préserver l'identité et la cohésion sociale de la Ville malgré les différences de revenus et accompagner cette diversification des profils, tout en œuvrant pour une politique sociale de l'habitat.

A) Éléments de contexte et de diagnostic

Le parc locatif social : une forte demande

En janvier 2022, **21 057 demandeurs** de logements sociaux :

- **5 963** demandeurs **audoniens** dont 746 demandeurs ayant un dossier depuis plus de 6 ans, 848 demandes de mutation, 676 indiquant des conditions de logement dégradées...
- **15 094** demandeurs **extérieurs** par le numéro unique d'enregistrement (soit la moitié des 30 000 demandeurs sur tout Plaine Commune ce qui témoigne de la grande attractivité de Saint-Ouen)

En moyenne, entre 250 et 300 attributions par an, tous bailleurs confondus (le contingent de la Ville représente 50 à 70 attributions annuelles)

A) Éléments de contexte et de diagnostic

L'habitat privé ancien : le parc locatif privé

données INSEE 2017, PPPI

- **8 085 résidences principales** du parc locatif privé (7 890 appartements et 195 logements individuels) soit **35,3 % du total**.
- **26,7 % de studios** au sein du parc locatif privé audonien
- **Facteur de dégradation potentielle du bâti**, la part des résidences principales du parc locatif privé construites **avant 1915 représente 37,4 %** (soit 3 000 logements), ce qui constitue un **taux très élevé**.

A) Éléments de contexte et de diagnostic

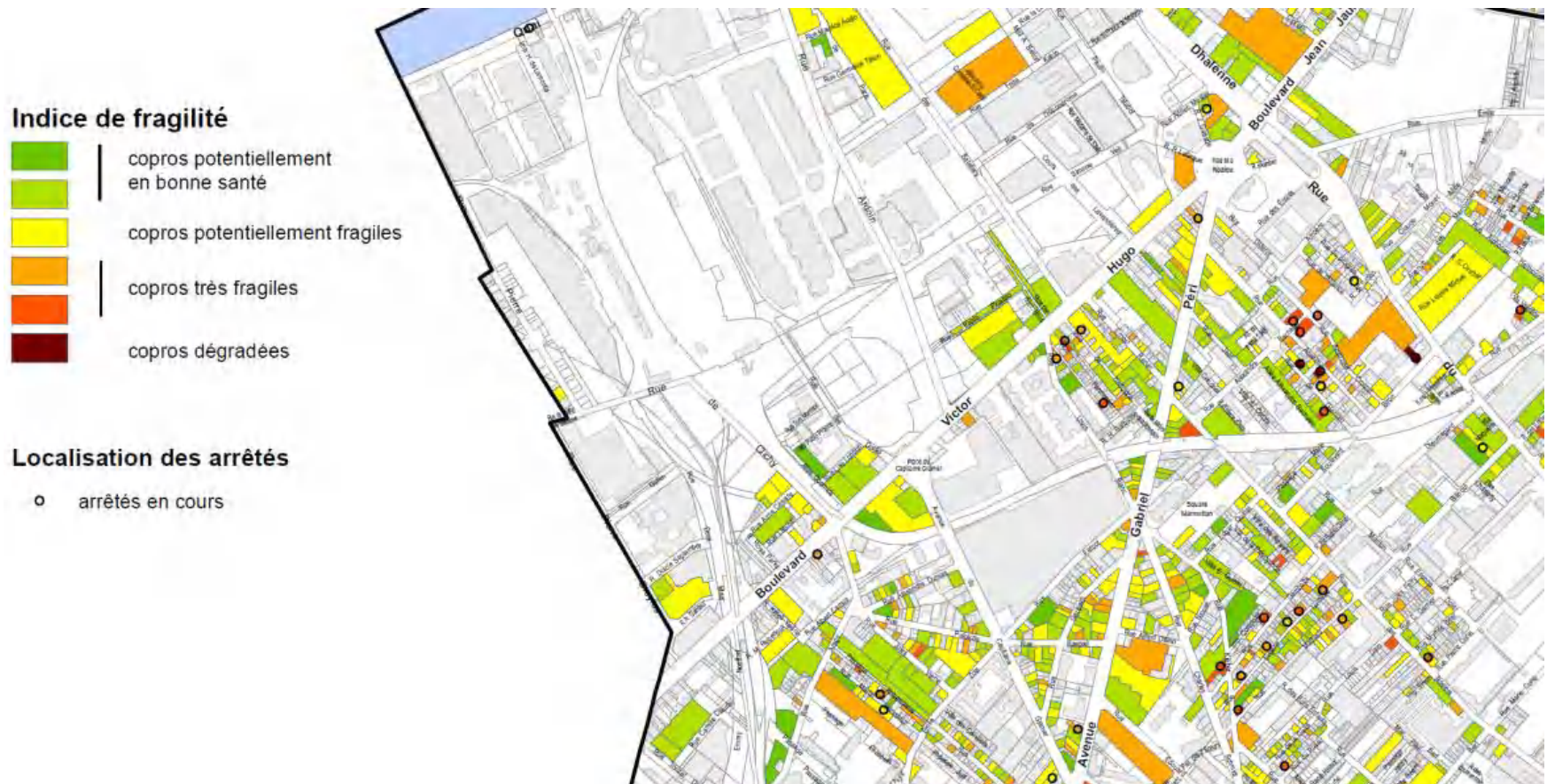
L'habitat privé ancien : les copropriétés

données INSEE 2017, PPPI

- 873 copropriétés à Saint-Ouen, dont 492 immatriculées au Registre national des copropriétés (RNI).
 - **51%** des copropriétés ont **moins de 10 logements**
 - **40 %** des copropriétés ont une **taille moyenne de logement de 39m²**
 - **73%** des copropriétés ont été construites **avant 1949**
- Dans une étude de l'APUR en **décembre 2018**, il ressortait que la Ville de Saint-Ouen faisait partie des 10 communes de la métropole qui accueillait **le plus de copropriétés fragiles**
(FILOCOM 2013 ; fichier de repérage des copropriétés fragiles ANAH)

A) Éléments de contexte et de diagnostic

L'habitat privé ancien : les copropriétés



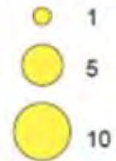
Observatoire des copropriétés (MAGIC (cadastre) et RNI)_ Plaine commune)

A) Éléments de contexte et de diagnostic

L'habitat privé ancien : les copropriétés

Localisation des arrêtés

nombre d'arrêté en cours



LES ARRETES (SCHS)

→ **164 procédures**
d'hygiène en cours
(plusieurs procédures
possibles sur une seule
adresse)

→ **42 adresses**
concernées par un ou des
arrêtés de péril



A) Éléments de contexte et de diagnostic

Les phénomènes métropolitains à Saint Ouen

- Difficulté de **parcours résidentiel** sur la commune du fait des **prix de l'immobilier pour les salariés, les jeunes, les personnes à faibles revenus, les retraités**
 - L'habitat indigne reste **présent**
 - Néanmoins il est possible que la **crise sanitaire** ait un **effet de stabilisation sur les prix immobiliers** de la proche couronne nord (au bénéfice de la 2nde couronne: Val d'Oise, Seine et Marne, Yvelines)
 - L'état de la **demande en locatif social demeure très forte** et suscite une **pression**
- Néanmoins une politique ambitieuse et des actions concrètes et déterminées sont **possibles**.

L'avenir : Les objectifs à poursuivre

B) Les objectifs à poursuivre

Développer une politique de logements **diversifiés** afin d'améliorer les **parcours résidentiels** sur la commune

En particulier pour les **salariés**, les **jeunes**, les **séniors**, les **personnes souffrant de handicap**, les ménages disposant de **faibles ressources**

→ Locatif intermédiaire, accession à coût maîtrisé, accession sociale (PSLA) sur les secteurs ANRU, BRS (Bail Réel Solidaire), locatif social

→ **Poursuivre la construction de locatif social :**

- dans les futures opérations d'aménagement
- dans le **diffus** avec la « **charte promoteur** » **locale** en cours de révision : imposer 25% de Logement Social à partir d'un certain seuil de constructibilité pour maintenir une offre de logement social qualitative

B) Les objectifs à poursuivre

→ **Conformément au schéma directeur de la Ville Durable élaboré par la Ville, limiter la densité et végétaliser :**

- par le **PLUI**
- par la **Charte Promoteur**

→ **Réhabiliter, protéger et améliorer** le logement social

→ **Reconstruire à neuf** en nombre équivalent les logements démolis

→ **Poursuivre la lutte** contre le logement indigne

→ **Agir pour limiter la hausse foncière :**

- ralentir la hausse des prix en maîtrisant le foncier (EPFIF, BRS...)
- permettre le développement d'opérations d'aménagement public dans le centre-ville (étude centre-ville en cours)

B) Les objectifs à poursuivre

Un effort sans précédent pour la nature en ville :

- A Saint-Ouen, environ 250 000 m² d'espaces verts sur 4,3 km², soit environ 5 m² par habitant
- Le Grand Parc : 12 ha soit 120 000 m²
- Recommandation OMS : 10 m² par habitant soit pour Saint-Ouen, une recommandation de 530 000 m² qui n'est techniquement pas accessible
- Pour répondre concrètement aux défis de la nature en ville et de la lutte contre le réchauffement climatique, le schéma directeur de la ville durable prévoit de :
 - Développer les espaces verts dans toute la ville à proximité des lieux de vie : une quinzaine d'espaces identifiés aujourd'hui,
 - Végétaliser au maximum les friches industrielles existantes qui sont par nature très largement minérales : ZAC des Docks, Village Olympique,
 - Promouvoir des constructions HQE avec une place plus importante laissée aux espaces verts sur rue,
 - Planter mille arbres d'ici la fin du mandat (280 depuis juillet 2020)

C **L'avenir : Les actions**

C) Les actions

Adapter l'offre de logement aux différentes étapes d'un parcours de vie

→ **Développer le PSLA** (prêt social location accession)

Qu'est-ce-que c'est ?

- Le PSLA permet à **des locataires du logement social** d'accéder progressivement à la propriété avec un filet de sécurité
- Si un **accident de vie** se produit et que la personne ne peut plus **assumer le remboursement** de ses mensualités, elle **redevient locataire** du logement social.
- C'est un **organisme de logement social** (bailleur) qui en **assure la réalisation**
- **Il faut néanmoins un foncier maîtrisé pour que de telles opérations soient possibles (secteurs ANRU, opérations publiques d'aménagement)**

C) Les actions

Adapter l'offre de logement aux différentes étapes d'un parcours de vie

→ **Développer le BRS** (bail réel solidaire)

Qu'est-ce-que c'est ?

- Une **nouvelle formule d'accession à la propriété**, sous plafond de ressources
 - Qui permet aux ménages **de devenir propriétaires** et de **trouver un logement dans des quartiers où l'achat est plus coûteux, à cause d'un foncier cher**, en **dissociant le prix de celui-ci du bâti**
- Des prix de vente au m² **inférieurs de 20 à 30% du prix / m² de l'accession libre**
- L'organisme habilité à ce type de montage est un **Office Foncier Solidaire (OFS)**, Plaine Commune va en créer un **en 2022**

C) Les actions

Adapter l'offre de logement aux différentes étapes d'un parcours de vie

→ Développer le logement des jeunes et les résidences étudiantes

En lien avec l'implantation du campus hospitalo-universitaire soit 12 000 étudiants médicaux et paramédicaux de l'Université de Paris

→ Développer le logement des séniors

- adaptabilité des logements
- maintien à domicile
- résidences séniors conventionnées

C) Les actions

Le Plan Stratégique du Patrimoine de la SEMISO

- Développement, Promotion, Déconstruction et Réhabilitation énergétique,
- Amélioration et embellissement des résidences,
- Programmation pluriannuelle des travaux de Gros Entretien et renouvellement des composants,
- Développer le parcours résidentiel, tout type de produit du locatif social au libre, vente dans le neuf, vente à l'occupant,
- Acquisition en bloc (parc ancien et neuf) pour accroître l'offre locative à tous,
- Suivi de la transition énergétique et renouvellement urbain,
- Maintenance préventive et curative des gros équipements collectifs,
- Sécurité du bâti.

Priorité 1

→ Maintenir l'attractivité des résidences et améliorer le cadre de vie de nos locataires

- Près de 30 M€ d'investissement sur 5 ans (hors NPNRU)
- Renouveler les équipements collectifs vétustes,
- Rénover les parties communes dégradées
- Adapter les résidences aux occupants
- Renforcer la sécurité (résidentialisation, vidéoprotection, ..)



Près de **8** Millions € en 2021, dont :



RÉNOVATION ASCENSEURS
pour un montant global

> 1 MILLION €

CHAUFFAGE
pour un montant d'environ

> 710 000 €

PEINTURE-PARTIES COMMUNES
pour un montant d'environ

> 770 000 €

MODERNISATION DE LA VIDÉO PROTECTION
pour un montant d'environ

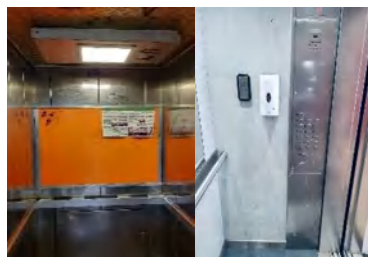
> 400 000 €

PLAN DE VÉGÉTALISATION AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS
pour un montant d'environ

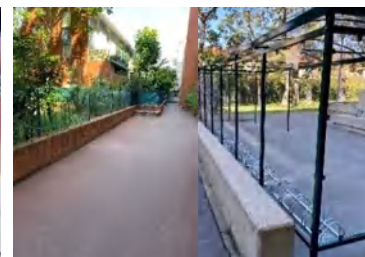
> 310 000 €



Végétalisation Avant/Après



Modernisation des Ascenseurs Avant/Après



Abris vélos et nouveaux

Priorité 1 (suite)

→ Un Plan de Végétalisation & Aménagement des Espaces Extérieurs

Près de **450 k€** d'investissement en moyenne par an, sur 6 ans

Chantiers entamés fin 2021 et des livraisons dès le 1^{er} trimestre 2022 pour un montant total d'environ **520 k€**

→ Au global, le périmètre concerné s'étend sur les surfaces suivantes: **3 hectares de surfaces**

végétales

→ Plantation de **32** arbres et de **970** arbustes (isolés, en massifs, en haies linéaires...)

→ Création de prairies fleuries

→ **26 résidences** qui ont fait l'objet de réfection voire de création d'aires de jeux, de bancs, mobilier urbain et espace de partages pour un montant de **200 k€**



Priorité 2

→ **Lutter contre la précarité énergétique de nos résidences – Plan de relance « restructuration lourde et rénovation thermique ». (hors ANRU)**

- **Plus de 17 M€ de coût de travaux sur les 5 années à venir**

- Renforcer la performance thermique et technique des résidences énergivores (objectif : gain de deux étiquettes énergétiques minimum de nos résidences).

- Un budget d'étude de plus de **1,5 M€** sur 2022 pour **493** logements à lancer en chantier de réhabilitation dans les 3 ans.

| Résidence à l'étude en 2022 | Nombre de lots |
|-----------------------------|----------------|
| 10 République | 101 |
| 119 Bauer | 61 |
| Résidence René Rioux | 106 |
| Bourdarias | 110 |
| Payret Massenet | 115 |
| | 493 |



Dès 2021 une première livraison de 61 logements

1/9 Berthoud Etiquette ENR de E à C

Priorité 3

Le NPNRU

- Un **ambitieux programme de réhabilitations** pour requalifier les logements sociaux des quartiers **Cordon et Vieux Saint-Ouen**
 - Sur Cordon : 278 logements de la SEMISO et 259 logements d'Antin Résidences réhabilités et résidentialisés
(résidences Claude Monet, La Motte Extension, Cordon / Taupin)
 - Sur Vieux Saint-Ouen : 744 (ou 811 avec Moutier) logements de la SEMISO réhabilités et résidentialisés
(Résidences 3/5 Dhalenne, Landy, 41 Dhalenne, Soubise, Moutier)
- Soit au total **1348 logements sociaux réhabilités et résidentialisés**

C) Les actions

Le **NPNRU**, un projet municipal au service de l'amélioration de l'offre de logement

- Une **enveloppe globale de 350 M€ d'investissement** mobilisée sur le NPNRU, avec **100 M€ de concours financiers attendus de l'ANRU** (prêts et subventions)
- 180 M€ dédiés à **l'amélioration de l'offre de logement** de Saint-Ouen (pour les réhabilitations, résidentialisations du logement social existant et les constructions neuves)

Des **engagements forts** de la Ville :

- Le **relogement à Saint-Ouen de l'ensemble des ménages** concernés par les démolitions
- La **reconstruction de tous les logements** démolis à Saint-Ouen, au « **1 pour 1** » (pas de suppression de logements sociaux à l'échelle de la commune dans le cadre du NPNRU)

C) Les actions

Le NPNRU

506 démolitions de logements (l'Etat en demandait 1000)
majoritairement **très dégradés** dont la **réhabilitation coûterait plus cher** que la **reconstruction à neuf**

- **L'ensemble du patrimoine non démoli** des quartiers Cordon et Vieux Saint-Ouen sera **réhabilité et résidentialisé**
- La **diversification de l'offre de logements** pour favoriser les parcours résidentiels (accession sociale, accession à prix maîtrisés, locatif intermédiaire, BRS...)

C) Les actions

Le NPNRU

La nature des travaux :

- Enveloppe et parties communes : Isolation thermique, remplacement des menuiseries, modernisation des ascenseurs, éclairage intérieur/extérieur et vidéoprotection
- Travaux dans les logements : pièces humides, électricité, ventilation, portes palières
(Programme par résidence en cours de définition)

→ **75 M€ d'investissements** pour la SEMISO et Antin sur les logements existants

→ Auxquels se rajoutent la **rénovation des équipements publics** et la **requalification des espaces publics, l'embellissement et la végétalisation des deux quartiers**

→ Accompagner l'aménagement des quartiers Saint-Ouen – CORDON LA MOTTE TAUPIN

CORDON LA MOTTE TAUPIN – REVISION DU PROJET

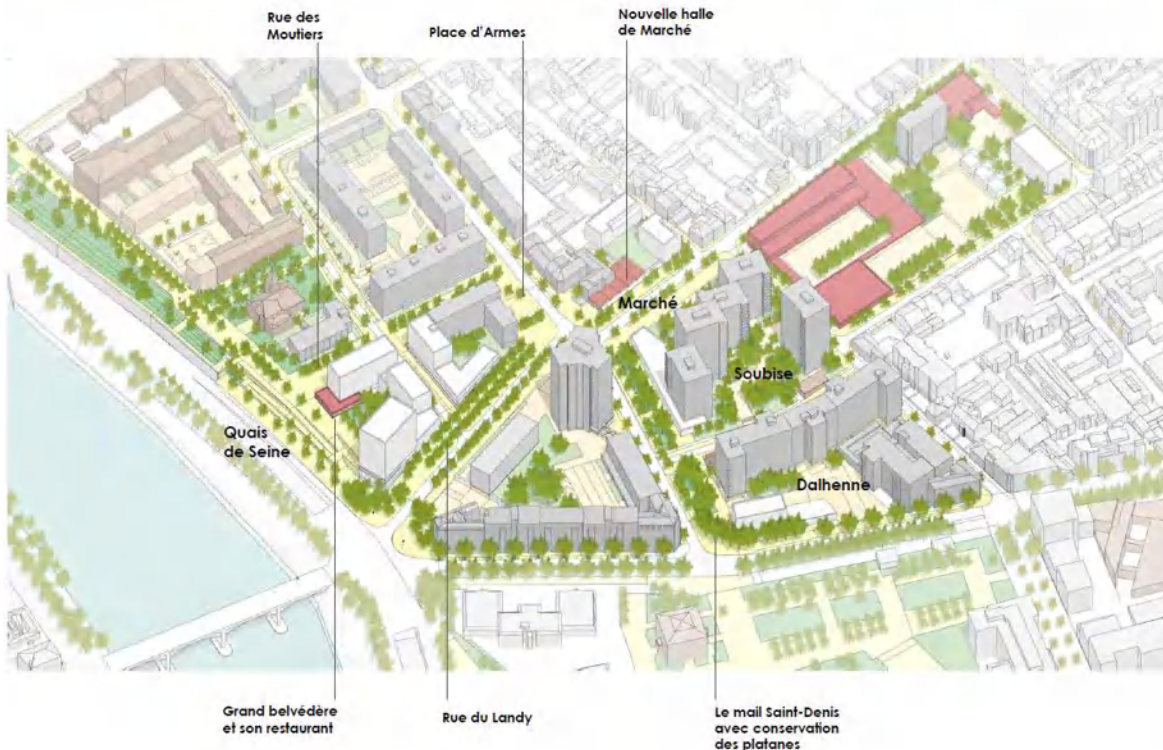


- Environ 278 logements réhabilités et résidentialisés
- Environ 246 logements démolis
- Environ 12 M€ de fonds propres



→ Accompagner l'aménagement des quartiers de Saint-Ouen – VIEUX SAINT-OUEN

VIEUX SAINT-OUEN – REVISION DU PROJET



- Environ 940 logements réhabilités et résidentialisés
- Environ 129 logements démolis
- Environ 15 M€ de fonds propres

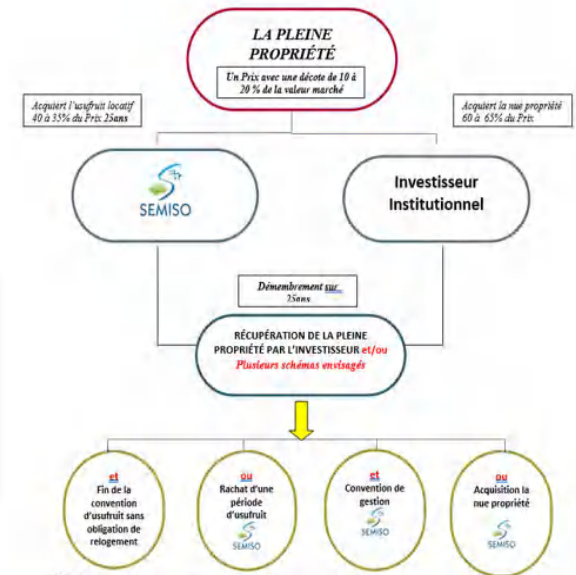


Priorité 4

→ Développer l'offre de logements sociaux et favoriser le parcours résidentiel: plus de 120 logements PLUS PLAI PLS en cours de chantier en 2022

Accompagner le parcours résidentiel, développer des produits innovants

| Reconstitution | Nombre de logements |
|------------------------------------|---------------------|
| Docks B2C - 20 PLAI 20 PLUS 19 PLS | 59 |
| Docks N7 - 21 PLAI 21 PLUS 18 PLS | 60 |
| Total reconstitution | 120 |



Investissement locatif en Usufruit Locatif Sociale
ULS

Mise en place en février 2022 d'un extranet locataires via le site internet de la SEMISO et création de « La Bourse d'Echange de Logement » (La BEL)

C) Les actions

Poursuivre la **lutte** contre l'habitat **indigne** et **dégradé**

- **Conseil, informations aux habitants** : mission Habitat, permanences **ADIL/PAD**, **DALO**, partenariat avec l'**ALEC**
- **Volet préventif du PLH** : avec l'organisation de formations aux copropriétés, d'ateliers participatifs, participation à la mise en œuvre de l'observatoire des copropriétés (outils de veille)
- **Travail partenarial** sur le patrimoine diffus de la Ville avec l'analyse des convocations d'Assemblées Générales
- **Marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage**, lancement diagnostics, accompagnement de plusieurs dizaines de copropriétés en difficultés

C) Les actions

Poursuivre la **lutte** contre l'habitat **indigne** et **dégradé**

→ Une **OPAH copropriétés dégradées** (2016-2022) :
vers la réhabilitation pérenne de 20 copropriétés (env. 300 lgts) :

- ✓ **10 252 936 €** de travaux votés en AG (estimatifs ou définitifs),
6 583 756 € de subventions notifiées ou demandées ANAH
et Plaine commune dont **1 421 790€** déjà attribués par Plaine commune
- ✓ Suivi du lancement d'un Programme de Prévention et
d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) d'une durée
prévisionnelle de 2 ou 3 ans pour accompagner les 20 copropriétés dans
le suivi des travaux.

→ Un fond d'aide aux travaux et au fonctionnement des immeubles
privés : le **Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ)** de Plaine
Commune, doté de **1,5M€** par an.

C) Les actions

Poursuivre la **lutte** contre l'habitat **indigne** et **dégradé**

→ Des **concessions d'aménagement** :

- Pasteur-Zola
- ZAC Porte de St Ouen
- Concession d'aménagement Vallès

→ Concession du **PRIR Rosiers-Debain** (2019-2025) :

- **traitement de 10 îlots d'habitat dégradé**
(28 adresses / **110 logements insalubres**)
- **création de logements neufs et de qualité**
- **requalification de la place Debain**
- **coût d'opération d'environ 26 M€**

→ **Intégrer les besoins en relogement** des ménages du parc indigne dans les échanges avec les bailleurs et la Préfecture

C) Les actions

Poursuivre la **lutte** contre l'habitat **indigne** et **dégradé**

- Des procédures d'hygiène, travaux d'office et substitution financière
- Lutte contre **le saturnisme**
- Lutte contre **les marchands de sommeil** : signalement au procureur SCHS en lien avec le service droits des sols et la Mission Habitat
- La mise en œuvre du **Permis de louer** à partir de juin 2022

- Mobilisation d'outils fonciers avec des procédures de RHI, ORI, DUP, etc :
 - Lancement d'une étude RHI sur le 56 rue Anselme

- **2022/2023** : Lancer une **évaluation de l'OPAH** et une étude sur l'habitat privé

C) Les actions

Utiliser l'EPFIF comme **outil de réserve foncière et de maîtrise du foncier**

L'extension du périmètre d'intervention de l'EPFIF à l'ensemble de la commune doit permettre :

- de **maîtriser le développement** de la ville par la constitution de **réserve foncière**
- de **limiter la spéculation** foncière
- de **diversifier la production de logements** (accession à prix maîtrisé, logement social,...) par une **définition concertée de la programmation** sur les terrains acquis par l'EPFIF

C) Les actions

Favoriser la production de logements diversifiés et accessibles par la **charte promoteur**

- Imposer **25% de logement social** pour tout programme de logements supérieur à **2500 m² SDP**
- Octroyer un **bonus de constructibilité pour la production de logements à coût maîtrisé** (90% du plafond PLUI au lieu de 80%)
- **Ces obligations auront également un effet correctif à la baisse sur le foncier**

C) Les actions

Renforcer la végétalisation. Limiter la **densité**

- **Le PLUI sera en révision à partir de 2023**

Objectifs pour Saint-Ouen :

- **réduire la densité, les hauteurs, végétaliser**
- **privilégier la reconstitution de la ville sur elle-même**
- **renouveler les friches urbaines et l'habitat dégradé**
- **dans le but de limiter à l'horizon 2030 la population à un seuil d'environ 70 000 habitants** et aussi dans l'objectif de mieux insérer les nouvelles constructions dans l'ambiance urbaine de Saint-Ouen

C) Les actions

Limiter la densité

- **Limiter la densité urbaine et constituer des réserves foncières avec l'aide de l'EPFIF**
- **Contraindre les constructibilités à 80% du plafond du PLUI à travers la charte promoteur**

E.

Annexes

Les différents types de logements sociaux

- Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à **des logements à loyer modéré.**

Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements **LLI, PLS, PLAI, ou PLUS.**

- En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Les différents types de logements sociaux

- **Les logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en **situation de grande précarité**.
- **Les logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent **aux locations HLM à prix moyen**.
- **Les logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social, ils correspondent aux prix de location les plus élevés du Logement Social.
- **Les logements LLI** financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, ne sont pas intégrés au domaine du Logement Social et ces logements sont attribués aux candidats locataires **ne pouvant prétendre aux locations HLM** mais ne disposant **pas de revenus suffisants** pour se loger dans le privé. Les tarifs de location sont intermédiaires entre le Logement Privé et le Logement Social.

Les différents types de logements sociaux

- **Conditions de ressources** sont définies en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement) et la localisation du bien.

→ Exemple de plafonds de ressources en 2021 pour une personne seule résidant à Paris ou dans une commune limitrophe



Plafonds de ressources PLAi

| Catégories de ménage | Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Autres régions (en €) |
|---|--|--|--------------------------|
| 1 personne seule | 13 268 | 13 268 | 11 531 |
| 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾ | 21 626 | 21 626 | 16 800 |
| 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 28 348 | 25 995 | 20 203 |
| 4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 31 029 | 28 543 | 22 479 |
| 5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 36 912 | 33 792 | 26 300 |
| 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 41 539 | 38 024 | 29 641 |
| Par personne supplémentaire | +4 628 | + 4 235 | + 3 306 |

Plafonds de ressources PLUS

| Catégories de ménage | Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Autres régions (en €) |
|---|--|--|--------------------------|
| 1 personne seule | 24 116 | 24 116 | 20 966 |
| 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾ | 36 042 | 36 042 | 27 998 |
| 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 47 247 | 43 325 | 33 670 |
| 4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 56 410 | 51 897 | 40 648 |
| 5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 67 116 | 61 435 | 47 818 |
| 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 75 523 | 69 134 | 53 891 |
| Par personne supplémentaire | + 8 416 | + 7 703 | + 6 011 |

Plafonds de ressources PLS

| Catégories de ménage | Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Autres régions (en €) |
|---|--|--|--------------------------|
| 1 personne seule | 31 351 | 31 351 | 27 256 |
| 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾ | 46 855 | 46 855 | 36 397 |
| 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 61 421 | 56 323 | 43 771 |
| 4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 73 333 | 67 466 | 52 842 |
| 5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 87 251 | 79 866 | 62 163 |
| 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 98 180 | 89 874 | 70 058 |
| Par personne supplémentaire | + 10 941 | + 10 014 | + 7 814 |

Plafonds de ressources PLI

| Catégories de ménage | Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €) | Autres régions (en €) |
|---|--|--|--------------------------|
| 1 personne seule | 43 409 | 33 546 | 29 352 |
| 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou une 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾ | 64 876 | 44 797 | 39 197 |
| 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 77 985 | 53 872 | 47 138 |
| 4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 93 415 | 65 037 | 56 907 |
| 5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 110 583 | 76 509 | 66 945 |
| 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾ | 124 441 | 86 226 | 75 447 |
| Par personne supplémentaire | + 13 865 | + 9 618 | + 8 415 |