



**Programme local de l'habitat de la
Communauté d'Agglomération Seine Défense**

**Document d'Orientations Stratégiques et
Programme d'actions**



Crédits photo : Yann Arthus-Bertrand



Sommaire

Le document d'orientations stratégiques	5
1.1. Résumé des enjeux issus du diagnostic	5
1.2. La déclinaison des enjeux en axes stratégiques.....	6
1.3. Un objectif de programmation de logements qui s'inscrit dans une stratégie de développement local des communes et répondant aux enjeux du Grand Paris	6
1. Axe 1 : produire des logements adaptés au territoire.....	10
1.1. Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme..	11
1.2. Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale.....	13
1.3. Fiche-Action n°3 : Développer une offre de logements intermédiaires	17
2. Axe 2 : Développer des réponses nouvelles aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense	21
2.1. Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement	23
2.1. Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense.....	25
2.2. Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements	27
2.3. Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle	28
3. Axe 3 : Veiller à l'équilibre social de l'habitat et favoriser la fluidité des parcours résidentiels	31
3.1. Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.....	32
3.2. Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés.....	35
3.3. Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage	37
4. Axe 4 : Assurer la qualité du parc de logement.....	39
4.1. Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable.....	40
4.2. Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social	42

4.3. Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne.....	45
4.4. Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire.....	49
5. Axe n°5 - Suivre et piloter le PLH	52
5.1. Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH.....	53
5.2. Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération.....	55
6. Territorialisation des actions par commune	58
FICHE COMMUNALE DE COURBEVOIE.....	58
FICHE COMMUNALE DE PUTEAUX	62
7. Annexes	66
ANNEXE 1 – AIDES MOBILISABLES POUR LA REQUALIFICATION DU PARC	66



Le document d'orientations stratégiques



Crédits photo : Ville de Courbevoie



Le document d'orientations stratégiques

1.1. Résumé des enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic du PLH, présenté en comité de pilotage le 8 décembre 2014, a mis en évidence une série d'enjeux partagés par les deux villes :

- Une ambition politique forte visant à déployer une politique du logement cohérente sur le long terme en intervenant sur les points clefs de la chaîne de production du logement (de la maîtrise foncière aux grandes orientations de la programmation logement) pour contribuer au développement d'un cadre de vie de qualité et équilibré
- La volonté de contribuer, à leur échelle, à la production de nouveaux logements nécessaires dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris.
- La nécessité d'inventer dans le contexte d'un marché tendu des réponses nouvelles pour faciliter les parcours résidentiels ascendants, notamment en facilitant la mobilité dans le parc social (produire une offre locative sociale équilibrée) et en introduisant une offre intermédiaire nouvelle dans la location et l'accession pour répondre à l'enjeu du maintien des classes intermédiaires au sein du territoire.
- Une attention particulière a été accordée aux enjeux résidentiels liés à la présence sur leur territoire du premier quartier d'affaire européen que constitue La Défense afin de veiller à l'équilibre habitat emploi.
- L'exigence de préserver un parc de logement de qualité en soutenant la réhabilitation du parc social et du parc privé, en particulier concernant l'amélioration de la performance énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.
- Le développement des stratégies de réponses aux besoins spécifiques : adapter le parc de logements au vieillissement et au handicap, faciliter l'accès au logement des jeunes en insertion professionnelle et des étudiants, adapter l'offre d'hébergement aux besoins du territoire, répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage.
- Une réflexion menée sur le partenariat, l'information, la coordination des acteurs et les outils d'observation et de suivi de mise en œuvre du PLH.

1.2. La déclinaison des enjeux en axes stratégiques

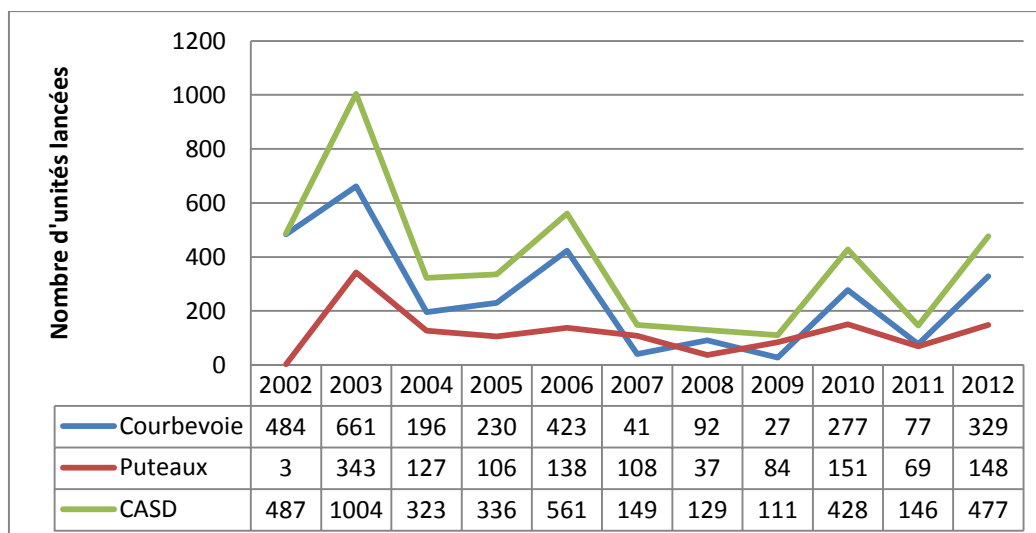
Ces enjeux ont permis d'identifier 4 axes stratégiques prioritaires. Des fiches actions permettront de décliner ces axes de manière opérationnelle.

- **Axe 1 – Produire des logements adaptés au territoire**
- **Axe 2 – Développer des réponses nouvelles aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense**
- **Axe 3 – Veiller à l'équilibre social de l'habitat et favoriser la fluidité des parcours résidentiels**
- **Axe 4 – Assurer la qualité du parc de logement**
- **Axe 5 – Suivre et piloter le PLH**

1.3. Un objectif de programmation de logements qui s'inscrit dans une stratégie de développement local des communes et répondant aux enjeux du Grand Paris

La Communauté d'Agglomération de Seine Défense est au cœur des enjeux de la production de logement en Ile-de-France. Depuis le début des années 2000, les villes de Courbevoie et de Puteaux ont déjà fait preuve de leur forte contribution dans la production de logements, comme en témoigne le graphique ci-dessous.

Nombre de logements commencés de 2002 à 2012 en date réelle (source : Sitadel2)



Cet effort de construction, la Communauté d'Agglomération Seine Défense souhaite le voir se pérenniser dans le temps : dans l'accord-cadre du Contrat de Développement Territorial (CDT), l'objectif de production sur le territoire est porté à 600 logements neufs par an répartis de la façon suivante : production annuelle de 400 logements à Puteaux et 200 à Courbevoie.

Cette contribution est importante au regard de la taille de leur territoire car nous rappelons que le SDRIF et la Loi du Grand Paris du 3 juin 2013 fixent un objectif annuel de production de 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France, il se décline sur le territoire des six communes autour de l'OIN Défense Seine Arche par un objectif de production de 3 650 logements neufs/an.

Pour répondre à l'enjeu de production de logement adapté à son territoire, la Communauté d'Agglomération de Seine Défense a choisi de mettre en œuvre au cours du PLH le scénario de production suivant :

**Objectifs de production par période triennale
de logements neufs
2016 - 2021**

	Total logement	Logement social
Courbevoie	600	180
Puteaux	1200	207
CASD	1800	387

Ce scénario correspond au gain de 1500 habitants supplémentaires par an environ soit 1,1%/an et près de 150 000 habitants à la fin du PLH.

La Communauté d'Agglomération Seine Défense a réalisé un travail de référencement des opérations en développement sur son territoire de manière à établir un calendrier prévisionnel de production de logements neufs et de logements sociaux neufs.

Le travail effectué montre une bonne adéquation entre les objectifs fixés et la production prévisionnelle de logements puisque l'ensemble des objectifs sont atteints à l'échelle de l'agglomération.

Calendrier prévisionnel de production de logements neufs
(et part des objectifs atteints)

	2016-2018	2019 -2021
Courbevoie	562 <i>(94%)</i>	527 <i>(88%)</i>
Puteaux	1208 <i>(100%)</i>	1211 <i>(101%)</i>
CASD	1770 <i>(98%)</i>	1738 <i>(96%)</i>

**Calendrier prévisionnel de production
de logements sociaux neufs**
(et part des objectifs atteints)

	2016-2018	2019 -2021
Courbevoie	150 <i>(83%)</i>	156 <i>(86%)</i>
Puteaux	245 <i>(118%)</i>	217 <i>(105%)</i>
CASD	395 <i>(102%)</i>	373 <i>(96%)</i>



Axe 1 : produire des logements adaptés au territoire



Crédits photo : Ville de Puteaux



1. Axe 1 : produire des logements adaptés au territoire

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Seine-Défense, le marché immobilier demeure particulièrement attractif, malgré le contexte de la crise. Cette attractivité engendre une demande en logement toujours plus forte et des niveaux de prix de vente et de loyers très élevés : le prix médian des logements anciens au premier trimestre 2015 s'élève à 5 780 €/m² à Courbevoie et à 5 880 €/m² à Puteaux (respectivement en hausse de 27.8% et de 33.1% en 5 ans) selon la base BIEN des notaires d'Ile-de-France. Cette augmentation considérable des prix des transactions immobilières rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété pour les ménages du territoire de Seine-Défense.

La tension immobilière se fait également particulièrement ressentir dans le parc locatif avec des niveaux moyens de loyers sur la Communauté d'Agglomération de Seine Défense de 20.9 €/m² en 2015 (source Clameur). Alors que les loyers en Ile-de-France s'orientent en 2015 pour la première fois à la baisse depuis le début des années 2000, il est important de noter que les loyers moyens sur le territoire de la CASD continuent de croître de 4,2% en 2015. Cette tension sur le secteur locatif témoigne d'un déséquilibre structurel sur le marché du logement entre l'offre et la demande.

Dans l'optique de mieux répondre aux besoins en logements, les actions sont les suivantes :

1. *Développer des stratégies foncières de long terme*
2. *Développer une offre locative sociale*
3. *Développer une offre de logements intermédiaires*

1.1. Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme

Contexte	<p>L'objectif de production dans l'accord cadre et repris dans le PLH est de 400 logements neufs par an à Puteaux et 200 logements neufs à Courbevoie.</p> <p>Le territoire présente de nombreuses contraintes en matière de disponibilités foncières.</p>												
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Atteindre les objectifs de production de logements fixés ➤ Identifier à court, moyen et long terme les disponibilités foncières mobilisables pour la production résidentielle à l'échelle de la CASD ➤ Améliorer l'utilisation par les communes des outils à leur disposition pour maîtriser le foncier dans un objectif de production de logements 												
Modalités de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La création d'un référentiel identifiant le foncier mobilisable pour la production de logements : <ul style="list-style-type: none"> ○ Afin de respecter les objectifs de production pour la durée du PLH, les communes ont identifié à travers un référentiel le foncier mobilisable pour la production de logements neufs. Les opérations identifiées dans ce référentiel montrent l'adéquation entre les objectifs de production de logements neufs et les capacités foncières des communes. ○ Ce référentiel foncier sera cartographié et actualisé chaque année ○ Une évaluation à mi-parcours et finale du PLH seront établies pour s'assurer que les objectifs seront bien tenus <p style="text-align: center;">Calendrier prévisionnel de production de logements neufs</p> <table border="1" data-bbox="536 1429 1353 1603"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016-2018</th> <th>2019 -2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Courbevoie</td> <td>562</td> <td>527</td> </tr> <tr> <td>Puteaux</td> <td>1208</td> <td>1211</td> </tr> <tr> <td>CASD</td> <td>1770</td> <td>1738</td> </tr> </tbody> </table> ➤ La mobilisation des outils dans le PLU pour favoriser la production de logements et notamment de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) : mis en place partiellement dans les deux communes ○ La Zone d'Aménagement Concertée mise en place dans les deux communes ○ A Puteaux, le dossier de création de ZAC impose la réalisation de 20% de logements sociaux dans le cadre de l'Ecoquartier des Bergères 		2016-2018	2019 -2021	Courbevoie	562	527	Puteaux	1208	1211	CASD	1770	1738
	2016-2018	2019 -2021											
Courbevoie	562	527											
Puteaux	1208	1211											
CASD	1770	1738											

	<ul style="list-style-type: none"> ○ A Courbevoie : 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 20 logements ○ A Courbevoie : majoration des droits à construire (de 20 % maximum) pour toute opération comportant des logements sociaux ○ A Courbevoie : procédure de déclaration de projet/mise en compatibilité du PLU engagée pour permettre de la mixité sur un secteur de la Ville actuellement à vocation industrielle. ○ A Puteaux : le PLU prescrit des dispositions en matière de typologie dans la production neuve de logements en imposant dans les zones du centre-ville un pourcentage de création minimum de 65% de 3 pièces et plus. La Ville possède un parc majoritairement composé de petits logements qui ne répond pas aux besoins des familles. <p>Partenariat avec l’Etablissement public foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La ville de Courbevoie a déjà travaillé avec l’EPF 92 pour la réalisation d’une maison d’accueil Alzheimer, avenue Marceau ➤ La Communauté d’Agglomération de Seine Défense étudiera l’opportunité de développer un partenariat avec l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France
Territorialisation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ensemble de la CA pour la veille et le suivi ➤ Périmètre des communes pour la mise en œuvre des outils réglementaires
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CA/ Communes ➤ Partenaires : EPFIF, bailleurs sociaux ➤ Instances : Mise en place d’un groupe de travail thématique sur la maîtrise du foncier à réunir deux fois par an
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 référent par commune à mobiliser lors du groupe de travail et pour remonter les informations propres à chaque ville
Phasage de l’action	<p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ●: Mise en place du groupe de travail foncier ➤ ●: Réalisation des bilans annuels et actualisation de la cartographie ➤ ●: Identification du foncier potentiellement mutable
Indicateurs de suivi et d’évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de logements produits durant le PLH ➤ Recours aux outils fonciers (nombre de périmètres d’attente, de sursis à statuer, etc.) ➤ Niveaux de charge foncière, coût du foncier et évolution

1.2. Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale

Contexte	<p>La loi de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de logement social impacte la commune de Courbevoie</p> <ul style="list-style-type: none"> Article 10 : à l'horizon 2025, passage de 20 à 25% du taux minimum de logements sociaux 																																		
Objectifs	<p>Produire une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des ménages du territoire</p> <p>Répondre aux engagements de productions de logements sociaux fixés dans le cadre de la loi SRU</p>																																		
Modalités de mises en œuvre	<p>Le taux actuel de logement social à l'échelle des deux communes :</p> <table border="1" data-bbox="647 842 1259 1115"> <thead> <tr> <th></th> <th>Part du logement social dans le parc total (inventaire SRU au 1^{er} janvier 2013)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Courbevoie</td> <td>22,1%</td> </tr> <tr> <td>Puteaux</td> <td>30,05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>Le nombre de logements sociaux à produire par an dans le cadre du PLH est fixé à 114 unités à Courbevoie et 70 unités à Puteaux, ce qui fait un total de 1104 logements sociaux à produire sur l'ensemble de la CASD au cours du PLH. La production de logements sociaux se décline de la façon suivante :</p> <table border="1" data-bbox="485 1417 1425 1729"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Objectif de production 2016-2021</th> <th colspan="4">Dont logement social (SRU)</th> </tr> <tr> <th>Total</th> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Courbevoie</td> <td>1200</td> <td>684</td> <td>30% (204)</td> <td>40% (276)</td> <td>30% (204)</td> </tr> <tr> <td>Puteaux</td> <td>2400</td> <td>420</td> <td>30% (126)</td> <td>40% (168)</td> <td>30% (126)</td> </tr> <tr> <td>CASD</td> <td>3600</td> <td>1104</td> <td>30% (330)</td> <td>40% (444)</td> <td>30% (330)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Production de logements sociaux dans le neuf :</p> <p><i>a. Le soutien des collectivités territoriales à la production sociale neuve :</i></p> <p>Les collectivités interviennent déjà de différentes manières pour encourager le développement de l'offre sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Apport de garanties de prêts aux bailleurs sociaux 		Part du logement social dans le parc total (inventaire SRU au 1^{er} janvier 2013)	Courbevoie	22,1%	Puteaux	30,05%		Objectif de production 2016-2021	Dont logement social (SRU)				Total	PLAI	PLUS	PLS	Courbevoie	1200	684	30% (204)	40% (276)	30% (204)	Puteaux	2400	420	30% (126)	40% (168)	30% (126)	CASD	3600	1104	30% (330)	40% (444)	30% (330)
	Part du logement social dans le parc total (inventaire SRU au 1^{er} janvier 2013)																																		
Courbevoie	22,1%																																		
Puteaux	30,05%																																		
	Objectif de production 2016-2021	Dont logement social (SRU)																																	
		Total	PLAI	PLUS	PLS																														
Courbevoie	1200	684	30% (204)	40% (276)	30% (204)																														
Puteaux	2400	420	30% (126)	40% (168)	30% (126)																														
CASD	3600	1104	30% (330)	40% (444)	30% (330)																														

- Accompagnement des opérateurs dans **la recherche ou l'achat de terrains** (mise à disposition/cession foncière, recours au bail emphytéotique)
 - Attribution de **subventions directes aux opérations** :
 - Subvention pour surcharge foncière
 - Ou subvention par type de prêt
- ⇒ En contrepartie de la garantie des prêts et de la délivrance d'aides financières, il existe la possibilité de **détenir des droits de réservation sur les logements produits**.
- b. L'usufruit locatif social pour financer des opérations neuves de logements sociaux*

Déjà utilisé dans les deux communes, l'usufruit locatif social permet à des investisseurs privés (particuliers ou institutionnels) de participer au financement de la production de logements sociaux en achetant la nue-propriété pour une période allant de 15 à 20 ans.

L'usufruit locatif social peut à terme être rechargé, permettant ainsi de pérenniser le parc social dans la durée.

Production de logements sociaux dans le parc existant :

Une partie des logements sociaux sera produite dans le parc existant :

- A Puteaux, l'objectif de conventionnement est fixé à un logement social / an et pourra être réalisé dans le cadre de l'OPAH énergétique
- A Courbevoie, l'objectif de conventionnement est fixé à 54 logements / an.

Pour atteindre l'objectif ambitieux de conventionnement social du parc existant, plusieurs moyens pourront être mobilisés :

a. Le conventionnement social Anah :

Un effort d'information sur les modalités du conventionnement social avec l'Anah auprès des propriétaires bailleurs est nécessaire. Une OPAH intercommunale pourra soutenir ce dispositif.

Rappel sur le cadre du conventionnement social de logements existants avec l'ANAH :

- Subvention pour les travaux : jusqu'à 35%
- Avantage fiscal : 60 % de déduction des revenus fonciers bruts
- Plafonds de loyers : 6,62 €/m² pour le segment « social » et 6.26 €/m² pour le segment « très social » en 2015

	<p><i>b. L'acquisition-amélioration</i></p> <p>Les bailleurs sociaux seront encouragés à intervenir dans le parc existant pour des opérations d'acquisition-amélioration. La CASD, dans le cadre de son observatoire, pourra mener une action de veille/repérage des immeubles pouvant faire l'objet de ce type d'opérations (via un suivi des DIA).</p> <p><i>c. L'usufruit locatif social pour financer des opérations complexes de conventionnement du parc existant</i></p> <p>L'usufruit locatif social pourra être utilisé dans le parc existant afin de permettre des équilibres d'opérations complexes. Ce dispositif pourra également être mobilisé par financer la production de logements sociaux dans des opérations de transformation de bureaux en logements (cf. fiche action n°6).</p> <p>Expérimentation possible de l'habitat participatif dans le parc social :</p> <p>La création de statuts officiels pour l'habitat participatif (coopérative d'habitants et société d'autopromotion et d'attribution) par la loi ALUR ouvre la voie à de nouvelles possibilités d'expérimentation, notamment dans le parc social.</p> <p>La communauté d'agglomération souhaite initier en concertation avec les bailleurs sociaux du territoire le développement d'opérations d'habitat participatif sur son territoire.</p>																												
<p>Territorialisation</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Objectif de production 2016-2021</th> <th colspan="4">Dont logement social (SRU)</th> </tr> <tr> <th>Total</th> <th>PLAI</th> <th>PLUS</th> <th>PLS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Courbevoie</td> <td>1200</td> <td>684</td> <td>30% (204)</td> <td>40% (276)</td> <td>30% (204)</td> </tr> <tr> <td>Puteaux</td> <td>2400</td> <td>420</td> <td>30% (126)</td> <td>40% (168)</td> <td>30% (126)</td> </tr> <tr> <td>CASD</td> <td>3600</td> <td>1104</td> <td>30% (330)</td> <td>40% (444)</td> <td>30% (330)</td> </tr> </tbody> </table>		Objectif de production 2016-2021	Dont logement social (SRU)				Total	PLAI	PLUS	PLS	Courbevoie	1200	684	30% (204)	40% (276)	30% (204)	Puteaux	2400	420	30% (126)	40% (168)	30% (126)	CASD	3600	1104	30% (330)	40% (444)	30% (330)
	Objectif de production 2016-2021			Dont logement social (SRU)																									
		Total	PLAI	PLUS	PLS																								
Courbevoie	1200	684	30% (204)	40% (276)	30% (204)																								
Puteaux	2400	420	30% (126)	40% (168)	30% (126)																								
CASD	3600	1104	30% (330)	40% (444)	30% (330)																								
<p>Pilotage/ partenariat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : Communes et Agglomération ➤ Partenaires : Etat, Conseil Général, Conseil Régional, bailleurs sociaux, Action Logement, Anah 																												

Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 représentant par commune à mobiliser ➤ Moyens financiers prévisionnels estimés par le prestataire: 3 millions d'euros répartis de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> - 1.5 millions d'euros par la CASD - 1.5 millions d'euros pour les communes <p>Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer en fonction d'une étude urbaine et financière relative à la production de logement social, prise en charge par la CASD et à réaliser en début de PLH, et seront répartis entre les Communes en fonction des besoins identifiés lors de cette étude.</p>												
Phasage de l'action	<p style="text-align: center;">Calendrier prévisionnel de production de logements sociaux neufs*</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2016-2018</th> <th style="text-align: center;">2019 -2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Courbevoie</td> <td style="text-align: center;">150</td> <td style="text-align: center;">156</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Puteaux</td> <td style="text-align: center;">245</td> <td style="text-align: center;">217</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CASD</td> <td style="text-align: center;">395</td> <td style="text-align: center;">373</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Ce calendrier prévisionnel recense les projets connus à ce jour et est susceptible d'évoluer au cours du PLH (cf. suivi par le référentiel foncier).</p>		2016-2018	2019 -2021	Courbevoie	150	156	Puteaux	245	217	CASD	395	373
	2016-2018	2019 -2021											
Courbevoie	150	156											
Puteaux	245	217											
CASD	395	373											
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi du nombre de logements sociaux produits, selon les différentes catégories (PLUS, PLAI, PLS) 												

1.3. Fiche-Action n°3 : Développer une offre de logements intermédiaires

Contexte	<p>Face à l'écart croissant entre les niveaux de loyers du parc social et du parc privé, il est nécessaire d'introduire sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Seine Défense un nouveau segment de logement intermédiaire pour permettre le maintien des classes moyennes sur le territoire. Ce segment peut se décliner dans la location et dans l'accèsion à la propriété.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer l'offre de logements intermédiaires ➤ Expérimenter les dispositifs innovants du logement intermédiaire
Modalités de mises en œuvre	<p>Le segment du logement intermédiaire peut être développé par les moyens suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Produire des logements neufs en prêt locatif intermédiaire (PLI) ➤ Conventionner le parc existant ANAH « intermédiaire » ➤ Développer l'investissement locatif « Pinel » ➤ Expérimenter le bail réel immobilier ou le bail réel solidaire en location ou en accèsion à la propriété <p>Production de logements intermédiaires :</p> <p>La CASD souhaite mobiliser ces différents dispositifs pour contribuer à la production de logements dans le segment intermédiaire.</p> <p>La CASD souhaite améliorer l'information auprès des bailleurs privés et investisseurs particuliers pour produire du logement intermédiaire avec les dispositifs ci-dessous :</p> <p>Production de logements intermédiaires dans l'ancien :</p> <p>Le conventionnement ANAH « intermédiaire » des logements du parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Subvention des travaux : jusqu'à 35% ○ Avantage fiscal : 30 % de déduction sur les revenus fonciers ○ Une contrepartie avec les plafonds de loyers : 16,72 €/m² <p>A Courbevoie, l'ensemble du conventionnement de logement ancien sera effectué dans le segment social.</p>

Production de logements intermédiaires dans le neuf :

Pour développer cette offre de logements intermédiaires, la CASD souhaite mobiliser les nouveaux outils récemment créés :

- Pour les investisseurs particuliers, le dispositif de défiscalisation dit « PINEL ».
- Pour les ménages souhaitant accéder à la propriété de logements abordables, le **bail réel immobilier** et le **bail réel solidaire** qui s'appuient sur le démembrement temporaire ou perpétuel de propriété (bâti / foncier)

Rappel du cadre réglementaire du logement intermédiaire (Décret no 2014-1102 du 30 septembre 2014) applicable au territoire de la CASD :

Plafond de ressources 2015 :

Catégories	Logement intermédiaire
1 pers.	36 971 €
Couple	55 254 €
Seul ou couple + 1 enfant	72 433 €
Seul ou couple + 2 enfants	86 479 €
Seul ou couple + 3 enfants	102 893 €
Seul ou couple + 4 enfants	115 782 €
+ 1 pers. à charge	+ 12 851 €

- Plafonds de loyers : 16,72 €/m²
- Plafonds de prix : 5 145 €/m²

Expérimentation possible, via un appel à projet, les nouveaux baux pour le logement intermédiaire :

Afin de soutenir l'expérimentation de ces nouveaux dispositifs (bail réel immobilier et bail réel solidaire), la CASD lancera un appel à projet pour développer du logement intermédiaire.

- Identification du ou des site(s) pour l'appel à projet
- Elaboration d'un cahier des charges spécifique
- Sélection des équipes

Plusieurs cas de figure sont possibles :

- Soit conservation du foncier par le propriétaire public
- Soit transfert à un organisme de foncier solidaire public (article L. 329-1 du code de l'urbanisme)
- Soit cession du foncier à un organisme de foncier solidaire privé (article L. 329-1 du code de l'urbanisme) financé par un mécanisme de financement d'acquisition sur le long terme

Territorialisation

Ensemble de la CASD

Pilotage/

➤ **Pilotage** : CASD et villes

partenariat	➤ Partenaires : Les villes, les bailleurs ou autres propriétaires fonciers souhaitant participer à l'appel à projet
Moyens financiers/ techniques/ humains	➤ Moyens humains : 1 représentant par commune pour la réalisation du cahier des charges et le suivi de l'appel à projet
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi du nombre de logements produits sur le segment intermédiaire (PLI, défiscalisation Pinel, bail réel solidaire, bail réel immobilier) ➤ Suivi du nombre de logements conventionnés dans le parc privé

Axe 2 : Développer des réponses nouvelles aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense



Crédits photo : les Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine

2. Axe 2 : Développer des réponses nouvelles aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense

La particularité du territoire de la Communauté d'Agglomération de Seine Défense est la présence en son cœur du premier quartier d'affaire européen.

Le quartier de La Défense attire ainsi sur le territoire des publics spécifiques qui nécessitent une offre de logements particulière : d'une part, les salariés de la Défense ont besoin d'une offre de logement intermédiaire ; d'autre part le nombre important d'étudiants du Pôle Leonard de Vinci et de l'Université Paris Ouest Nanterre La Défense ont besoin d'une offre de logement temporaire abordable.

Il est nécessaire de rappeler que l'on dénombre pas moins de 42 000 habitants sur le périmètre de l'OIN de La Défense (qui englobe également Nanterre et la Garenne-Colombes) tandis qu'il accueille chaque jour plus de 160 000 salariés et 42 000 étudiants.

La Communauté d'Agglomération de Seine Défense souhaite poursuivre un développement territorial harmonieux en veillant tout particulièrement à l'équilibre habitat - emploi.

Bien que de nouveaux pôles économiques viennent concurrencer à l'échelle métropolitaine le quartier de La Défense, ce site demeure un pôle d'attractivité considérable pour les entreprises et qui devrait continuer à se développer avec la livraison en cours d'une nouvelle génération de tours, initiée en 2011 par l'inauguration de la tour First.

La Défense va également consolider son positionnement de *hub* de transport en commun métropolitain avec le développement du réseau Grand Paris Express : déjà desservie par la ligne 1 du métro, la ligne A du RER, les transiliens et le tramway T2, La Défense sera desservie par le prolongement de la ligne Eole du RER et la création de la nouvelle ligne 15 du métro Grand Paris Express.

Parmi les réponses nouvelles à apporter pour répondre aux enjeux résidentiels liés à l'attractivité de La Défense figurent :

1. *Le renforcement du partenariat avec Action Logement pour proposer des solutions adaptées aux salariés*
2. *Le soutien à la rénovation énergétique du parc privé à La Défense*

3. *L'accompagnement de la reconversion de bureaux vacants et obsolètes en logements*
4. *Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle*

2.1. Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement

<p>Contexte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Avec 160 000 salariés travaillant à la Défense, la CASD souhaite contribuer à leur proposer une offre de logement spécifique. ➤ Action Logement est en cours de restructuration au niveau national, passant d'une structure en réseau à l'établissement d'un groupe unifié organisé en deux pôles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un pôle de services va remplacer l'ensemble des collecteurs CIL (Comités Interprofessionnels du Logement) ○ Un pôle immobilier va être créé rassemblant l'ensemble du patrimoine des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) contrôlées par le mouvement <p>Action Logement va réorganiser sa territorialisation en 13 délégations régionales en cohérence avec la nouvelle carte des régions</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre à la demande en logements des salariés de La Défense dans une perspective de réduction des déplacements domicile-travail ➤ Développement d'une démarche partenariale avec les représentants des collecteurs locaux d'Action Logement ➤ Veiller à l'équilibre habitat - emploi
<p>Modalités de mises en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Etablissement d'un partenariat avec Action Logement par l'intermédiaire de son nouveau Comité territorial du bassin d'emplois Ouest-Parisien ➤ Création d'un groupe de travail spécifique sur le logement des salariés de La Défense associant l'UESL Action Logement, les collecteurs CIL (Comités Interprofessionnels du Logement), la CCI d'Ile-de-France, la CASD, l'EPADESA, les communes, et les entreprises du territoire. <p>Ce groupe de travail aura pour objectifs de :</p> <p>1/ Améliorer la territorialisation des investissements d'Action Logement à l'échelle de l'OIN pour favoriser le financement par les entreprises du territoire de la production de logement à destination des salariés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Création d'une agence locale d'Action Logement à La Défense ➤ Mutualisation des moyens financiers pour construire des logements pour les salariés sur le territoire de l'OIN ➤ Définition du cadre des réservations ➤ Recherche de contractualisations et conventionnement <p>2/ Possibilité de création d'une Maison de l'habitat pour les salariés de La Défense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Création d'une agence physique sur la dalle de La Défense ➤ Possibilité de création d'un bureau enregistreur pour les demandes de logements

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Informations aux salariés sur les prêts immobiliers, les offres de logements temporaires, de location et les aides de solvabilisation (LOCA PASS, MOBILI JEUNE). ➤ Informations vers les DRH
Territorialisation	Sur la Défense et à proximité immédiate
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD et communes ➤ Partenaires : l'UESL Action Logement, les collecteurs CIL (Comités Interprofessionnels du Logement), la CCI d'Ile-de-France, la CASD, l'EPADESA, les communes, et les entreprises du territoire. ➤ Instances : Groupe de travail spécifique sur le logement des salariés de La Défense
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 référent par commune ➤ Instance : groupe de travail spécifique pour le logement des salariés ➤ Moyens matériels : mise à disposition d'un local.
Phasage de l'action	<p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <p style="text-align: center;">2015 Fin 2021</p> <p style="text-align: center;">● : Mise en place du groupe de travail</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Salariés de la CASD logés dans les programmes de logements sociaux et d'accession encadrée ➤ Bilan des réservations d'Action Logement ➤ Participation d'Action Logement au financement de nouveaux programmes ➤ Part des habitants et salariés de la CASD dans les aides attribuées par Action Logement

2.1. Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense

Contexte	Une partie du patrimoine résidentiel construit sur ou à proximité de La Défense a été bâti dans les années 1960 – 70 avec une mauvaise qualité d'isolation. Ces copropriétés, si elles sont mal entretenues, peuvent rapidement se dégrader et ne plus répondre aux demandes des ménages.
Objectifs	Pour prévenir la dégradation d'une partie du patrimoine résidentiel à La Défense, la CASD souhaite soutenir les propriétaires privés à réhabiliter leur logement et leur immeuble pour améliorer l'isolation et la performance énergétique.
Modalités de mises en œuvre	<p>Parmi les actions envisagées pour améliorer l'isolation du parc privé sur La Défense figurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Identification du patrimoine présentant une forte déperdition énergétique ➤ Lancement d'une OPAH avec un volet énergétique portée par la CASD pour une durée de 3 ans dont le périmètre sera précisé dans le cadre du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle. Outre le volet énergétique, l'OPAH pourra comporter un volet habitat indigne et accessibilité selon les priorités établies par l'étude pré-opérationnelle. <p>Les travaux concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux de réhabilitation des parties communes dégradées (reprise de structure, couverture, réseaux, sécurité et santé...) - les travaux d'économies d'énergie et d'amélioration des performances thermiques (isolation des toitures, remplacement des ouvrants, chauffage, ventilation, énergies renouvelables...) - les travaux d'amélioration des conditions de santé et de sécurité dans les logements (réfection complète, chauffage, mise aux normes de l'électricité, ventilation, réseaux, salle de bain, WC...) - les travaux de rénovation d'ascenseurs - les travaux d'accessibilité
Territorialisation	Sur la Défense et à proximité immédiate
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD et communes ➤ Partenaires : l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Conseil Général des Hauts-de-Seine, la Région Ile-de-France, Les Caisses de retraite, la Caisse d'Allocations Familiales, EPADESA. ➤ Instances : comité de pilotage annuel et comités techniques de suivi bimensuels partenariaux

2.2. Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements

Contexte	De 2012 à 2014, le taux de vacance des bureaux à La Défense a doublé, passant de 6% à 12% (Immostat – DTZ Research). Dans ce contexte, se pose la question de la conversion de certains bureaux obsolètes en logements.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interdire la transformation de logements en bureaux ➤ Accompagner les projets de reconversion des bureaux vacants et obsolètes en logements, tout en conservant la vocation de quartier d'affaire du quartier de La Défense ➤ Veiller à la qualité des opérations de reconversion, notamment en termes de typologie des logements et de performance énergétique ➤ Veiller à l'équilibre habitat - emploi
Modalités de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interdire le changement de destination des logements en bureaux ➤ Développer un partenariat entre l'EPADESA et les villes de Puteaux et Courbevoie pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer un observatoire des bureaux vacants et identifier l'immobilier d'entreprise pouvant faire l'objet d'une reconversion en logements ○ Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logement ○ Réaliser un benchmark des bonnes pratiques en matière de reconversion de bureaux en logements (cf. Bruxelles) ○ S'appuyer sur l'expérience de la ville de Courbevoie qui a déjà accompagné la reconversion de bureaux en logements, sur un IGH, rue de Bezons, et un immeuble à Bécon, boulevard Clemenceau.
Territorialisation	Sur la Défense et à proximité immédiate
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD ➤ Partenaires : EPADESA
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 représentant par commune à mobiliser
Phasage de l'action	<p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <p style="text-align: center;">● : Mise en place du groupe de travail</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi du nombre de bureaux vacants pouvant faire l'objet d'une reconversion en bureaux ➤ Suivi du nombre de bureaux effectivement reconvertis en bureaux

2.3. Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle

Contexte	<p>La Défense accueille plus de 42 000 étudiants, essentiellement sur le campus de Nanterre La Défense et le pôle Leonard de Vinci. Ces étudiants, qui deviennent ensuite de jeunes actifs, ont besoin d'une offre spécifique en logements sur ce territoire.</p> <p>Les étudiants sont aussi un potentiel facteur d'animation et de redynamisation du quartier d'affaire le soir et le week-end.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Continuer de produire une offre de logements adaptés au budget des étudiants (résidences étudiantes) ➤ Développer une offre nouvelle de colocation
Modalités de mises en œuvre	<p>Offre existante :</p> <p>D'après une étude récente de l'UFRJT IDF sur les besoins en logements des jeunes autour de La Défense dans le périmètre élargi de l'OIN Défense Seine Arche (incluant CASD, CAMV et la Garenne-Colombe), 4 300 places soit 26 résidences pour les jeunes du territoire : 1 résidence CROUS (1100 places), 12 résidences étudiantes privées (dont 7 à Courbevoie) soit 1936 places, 6 résidences étudiantes conventionnées soit 775 places, 7 résidences pour jeunes actifs (FJT Logement-Foyer pour jeunes) soit 466 places.</p> <p>Une forte présence de petites surfaces sur le territoire : les communes de Puteaux et Courbevoie ont des parts importantes de T1 et T2 (46,5% et 43,5%), qui accueillent en priorité des jeunes.</p> <p>Cependant, cette offre demeure assez inaccessible : des loyers moyens allant de 645 € (28,4€/m²) pour un T1 à 810 € (21,9€/m²) pour un T2 dans le parc privé.</p> <p>Développer l'information auprès des jeunes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Places disponibles en résidence étudiante et en résidence pour jeunes travailleurs ➤ Aides personnalisées au logement ➤ Aides de solvabilisation (LOCA PASS, MOBILI JEUNE). <p>Un développement d'une offre de logements temporaires pour les jeunes salariés / apprentis de La Défense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Projet de résidence étudiante d'environ 200 logements sur Courbevoie et projet d'extension du FJT dont la capacité passera de 89 à 101 places.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Projets de résidences étudiantes à Puteaux : <ul style="list-style-type: none"> - rue Roque de Fillol : 311 logements à horizon 2016 - Terrasse Valmy : 169 logements à horizon 2017 - dans le cadre de la Rose de Cherbourg (POIN) : 600 logements à horizon 2019 <p>Une part raisonnable (environ 5%) des logements étudiants en projet sera produite en logement social.</p> <p>Développement de la colocation intergénérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Information du public ➤ mobilisation des associations en vue du développement de la colocation intergénérationnelle
Territorialisation	A proximité de La Défense, notamment autour du Pôle Leonard de Vinci
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD et communes ➤ Partenaires : communes, gestionnaires de FJT, gestionnaires de résidences étudiantes, CROUS, bailleurs sociaux, universités ➤ Instances : réseau local des acteurs du logement des jeunes
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 représentant par commune à mobiliser
Phasage de l'action	Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de logements pour étudiants ou jeunes salariés produits

Axe 3 : Veiller à l'équilibre social de l'habitat et favoriser la fluidité des parcours résidentiels



Crédits photo : ICF Habitat

3. Axe 3 : Veiller à l'équilibre social de l'habitat et favoriser la fluidité des parcours résidentiels

L'enjeu d'un développement équilibré du territoire est au cœur des préoccupations de la Communauté d'Agglomération Seine Défense et s'inscrit dans le programme d'actions du programme local d'habitat par la volonté de veiller à l'équilibre social de l'habitat et de favoriser la fluidité des parcours résidentiels.

La problématique du vieillissement est un enjeu clef du territoire puisque le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a augmenté de 17,2% entre 1999 et 2008. Ainsi, les ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans représentent 27,9% de la population. Le défi du vieillissement est ainsi à révéler en apportant des solutions nouvelles dans l'adaptation des logements à cette problématique.

Si la population résidant sur le territoire de l'agglomération dispose en moyenne de ressources financières importantes, il est nécessaire de rappeler que la part des ménages très modestes (éligibles au logement très social) s'élève à 22,1% des ménages de l'agglomération. 39,8% de ces ménages sont logés dans le parc locatif privé et 38% sont logés dans le parc locatif social.

Parmi les réponses nouvelles à apporter pour répondre aux besoins des publics spécifiques figurent :

1. *le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées*
2. *la volonté de répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés*
3. *la nécessité de répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage*

3.1. Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps ➤ Inscrire les actions pour favoriser le maintien à domicile en relation avec l'évolution des besoins ➤ Assurer le suivi de l'offre actuelle en structures, au sein de chaque commune, pour anticiper les besoins futurs 			
Modalités de mises en œuvre	Offre existante pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées :			
		Courbevoie	Puteaux	CASD
	Maison de retraite EHPAD	6 établissements 615 places	1 établissement 50 places	7 établissements 665 places
	Foyers logements	-	1 établissement 43 places	1 établissement 43 places
	Résidences services	1 établissement 74 places	-	1 établissement 74 places
	Appartements autonomes en habitat regroupé avec encadrement éducatif		10 appartements	10 appartements
	Appartements Relais Thérapeutique et Insertion (ARTI)		2 appartements	2 appartements
	Accueil de jour	1 établissement 13 places	1 établissement 21 places	2 établissements 34 places
	Internat médicalisé	1 établissement 27 places	-	1 établissement 27 places
	Centre de soins de longue durée			1 établissement 88 places
	Centre de soins de suite gériatriques	1 établissement 100 places	-	1 établissement 100 places

A Puteaux, dans le cadre de l'OPAH énergétique, la CASD a fait le choix de participer au financement de travaux d'adaptation des logements (remplacement de baignoire par une douche, rehaussement des toilettes, pose de barres d'appui, mécanisation des volets, pose de monte-escalier, élargissement des portes,...) ou de l'immeuble (création de rampe d'accès, rénovation d'ascenseur, ...) de manière spécifique pour les propriétaires les plus modestes.

De nouveaux projets sont en cours de développement à Puteaux :

- Résidence Seniors, lot 2 de l'Ecoquartier des Bergères, 138 logements à horizon 2016
- EHPAD, rue Voltaire, 28 logements à horizon 2016

Création d'un groupe de travail pour :

1/ Identifier les acteurs concernés

2/ Agir en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps :

- Améliorer l'information et la sensibilisation auprès des occupants et des professionnels
- Effectuer à intervalle régulier un repérage et un signalement des besoins
- Assurer par le biais de l'observatoire un suivi des opérations d'adaptation pour dénombrer le nombre de logements concernés et les coûts des travaux

3/ Identifier l'offre de logements accessibles

4/ Mener une réflexion sur l'évolution de l'offre dédiée :

- Quel positionnement de l'offre en logements-foyers ?
- Quelles innovations sont à développer sur ce segment ?

Création d'un label « logement bleu »

La CASD en partenariat avec les CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) souhaite mettre en place un dispositif de logements sociaux et de services adaptés pour les personnes âgées : le logement bleu.

Définition d'une grille de logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées.

Expérimenter un projet d'habitat groupé pour personnes âgées en partenariat avec un bailleur social :

- Sélectionner un groupe de personnes âgées vivant seules

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Créer une offre de logements adaptés aux personnes âgées, avec des espaces en commun (chambres d'amis, salle de réception) pour lutter contre la solitude ○ Immeuble géré par un bailleur social pour garantir des loyers bas pour les retraités à faibles revenus
Territorialisation	Action à mener à l'échelle intercommunale
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD et communes ➤ Partenaires : communes, bailleurs sociaux, bailleurs privés, gestionnaires de logements-foyers, maisons de retraite et structures pour personnes handicapées, Conseil Général, Pact, associations représentant les personnes âgées et les personnes handicapées, MDPH, CIAPH, CLIC ➤ Instances : groupe de travail
Moyens financiers/ techniques/ humains	➤ Moyens humains : 1 référent au sein de chaque commune
Phasage de l'action	<p style="text-align: center;">Sur toute la durée du PLH</p> <p style="text-align: center;">2016 Fin 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ● : mise en place du groupe de travail et établissement du plan d'action détaillé ➤ Dès 2015 : mise en œuvre des actions pour faciliter l'adaptation des logements
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de logements adaptés dans le parc privé ➤ Nombre de logements produits pour les personnes âgées ou handicapées

3.2. Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés

Contexte	<p>Nous rappelons que 22,1% des ménages de l'agglomération sont éligibles au logement très social (PLAI)</p> <p>Le territoire de l'agglomération remplit les objectifs quantitatifs d'offre d'hébergements fixés par la loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.</p>														
Objectifs	<p>Produire une part de 30% de logements sociaux en PLAI pour développer une offre financièrement accessible aux ménages les plus modestes</p> <p>Favoriser l'insertion par le logement et la sortie d'hébergement</p> <p>Répondre aux besoins des publics relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou du droit au logement opposable (DALO).</p>														
Modalités de mises en œuvre	<p>Offre actuelle de places d'hébergement et de logement temporaire :</p> <table border="1" data-bbox="459 992 1423 1391"> <thead> <tr> <th></th> <th>Courbevoie</th> <th>Puteaux</th> <th>CASD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CHU / CHRS</td> <td>2 établissements 59 places</td> <td>Etablissement « La Maison de la Solidarité » 12 places</td> <td>3 établissements 71 places</td> </tr> <tr> <td>Résidences sociales (foyer de travailleurs migrants)</td> <td>1 établissement 151 places*</td> <td>1 établissement 59 places</td> <td>1 établissement 210 places</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*La capacité d'accueil du foyer de travailleurs migrants de Courbevoie devrait passer être portée à 163 places en 2016.</i></p> <p>Produire du logement très social :</p> <p>La Communauté d'Agglomération s'engage à produire 30% de logements sociaux « PLAI », soit 330 sur la durée du PLH (cf. Fiche action n°2).</p> <p>Cette production pourra être destinée aux publics relevant du DALO et du PDALPD.</p> <p>Assurer le suivi de la production par des bilans annuels de la production et de l'occupation des PLAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production de logements PLAI : nombre, en diffus / en structures, typologie, localisation 				Courbevoie	Puteaux	CASD	CHU / CHRS	2 établissements 59 places	Etablissement « La Maison de la Solidarité » 12 places	3 établissements 71 places	Résidences sociales (foyer de travailleurs migrants)	1 établissement 151 places*	1 établissement 59 places	1 établissement 210 places
	Courbevoie	Puteaux	CASD												
CHU / CHRS	2 établissements 59 places	Etablissement « La Maison de la Solidarité » 12 places	3 établissements 71 places												
Résidences sociales (foyer de travailleurs migrants)	1 établissement 151 places*	1 établissement 59 places	1 établissement 210 places												

	<p>- Occupation : profil des ménages, modalités d'attribution, rotation, coordination avec des actions de gestion locative adaptée et d'accompagnement social</p> <p>Renforcement du partenariat entre les acteurs du logement et de l'hébergement</p> <p>Afin de mobiliser les acteurs pour répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés, la Communauté d'Agglomération propose d'associer les différents acteurs concernés (SIAO, CG 92, ainsi que les associations œuvrant dans ce secteur).</p>
Territorialisation	Ensemble de la CASD
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : Villes / CASD ➤ Partenaires : communes, bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences sociales, DRIHL, Conseil Général, structures d'hébergement, associations d'insertion par le logement ➤ Instances : groupe de travail
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 référent au sein de chaque commune
Phasage de l'action	<p>Fin 2016 Fin 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ● : mobilisation des référents sur les différentes thématiques identifiées ➤ ● : Réalisation de bilans annuels
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la production de logements très sociaux « PLAI » ○ Etude sur le profil des ménages logés ○ Evolution de l'offre en structures type résidences sociales et pensions de famille

3.3. Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le cadre légal n'impose pas à l'agglomération de créer une aire d'accueil des gens du voyage dans son territoire. ➤ Attente du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui prévoit 16 places à Courbevoie et 8 places à Puteaux
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
Modalités de mises en œuvre	La communauté d'agglomération répondra aux objectifs qui seront fixés dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
Territorialisation	Ensemble de la CASD
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD / villes ➤ Partenaires : Département
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : 1 référent pour l'agglomération
Phasage de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réalisation effective des objectifs ➤ Taux d'occupation, profil des ménages



Axe 4 : Assurer la qualité du parc de logement



Crédits photo : Defacto



4. Axe 4 : Assurer la qualité du parc de logement

Si la production de logements sociaux demeure un enjeu essentiel à l'échelle du territoire, la Communauté d'Agglomération de Seine Défense souhaite conforter sa politique visant à assurer la qualité du parc résidentiel.

Une part importante du patrimoine résidentiel sur le territoire de l'agglomération est très ancienne, construite avant 1949 (24,2%), tandis que 22,6% ont été construits à des périodes où les normes de construction n'étaient pas toujours qualitatives (22.6% de 1949 à 1974).

Ce patrimoine résidentiel privé ou public doit recueillir l'attention des pouvoirs publics pour veiller à son bon entretien et à sa réhabilitation dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Il est cependant important de noter qu'en termes de confort, le parc de résidences principales est sur le territoire de l'agglomération de bonne qualité, et ce même dans le parc ancien. Ainsi, la part de logements sans confort n'est que de 2,6%, contre 3,3% des résidences principales dans les Hauts-de-Seine et 4,4% en Ile-de-France.

Les enjeux pour maintenir la qualité du parc de logement sont donc multiples. Il s'agit prioritairement de :

1. *Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable*
2. *Conforter et développer la mixité au sein du parc social*
3. *Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne*
4. *Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire*

4.1. Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable

Contexte	<p>La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’environnement fixe un objectif de de réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores (classes E, F et G) qui avant 2020 devront ramener leur consommation d’énergie sous les 150 kWh/m²/an.</p> <p>Une partie du patrimoine des bailleurs sociaux de la CASD est énergivore et doit se conformer à cette réglementation.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre la précarité énergétique, réduire les charges des locataires, améliorer la qualité de vie des habitants du parc social et préserver l’environnement ➤ Accompagner la réhabilitation du parc existant pour répondre aux enjeux du Grenelle de l’environnement
Modalités de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identification des logements du parc social les plus énergivores (classes E, F et G) à l’échelle de la CASD en effectuant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un recensement des diagnostics de performance énergétique des bailleurs à partir des données RPLS ○ La réalisation d’une cartographie à l’échelle de la CASD ➤ Accompagnement des programmes de rénovations énergétiques : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ecrire à l’ensemble des bailleurs pour leur rappeler les objectifs du Grenelle ○ Mettre en place un groupe de travail et de suivi avec les bailleurs pour atteindre les objectifs du Grenelle <p>A Puteaux, la Ville accompagne l’OPH (bailleur principal) dans l’identification des besoins d’amélioration énergétique des logements et bâtiments de son parc, et subventionne les travaux d’investissement. L’OPH réalise en permanence des travaux dans un objectif de développement durable : installation de panneaux solaires équipés de cellules photovoltaïques dans des résidences, isolation thermique de façades, combles et toitures.</p> <p>A Courbevoie, la ville accompagne également les bailleurs dans leurs interventions en faveur de la rénovation de leur patrimoine (subvention, garantie).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la conduite du changement dans les habitudes de consommation des locataires <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un appartement témoin ○ Sensibiliser les locataires par le biais de porte-à-porte éventuellement par l'intermédiaire d'une association comme Voisins Malins ○ Inciter les bailleurs à former leurs gardiens aux bons comportements et usages pour qu'ils soient des relais auprès des locataires ○ Publication de plaquettes à l'échelle communautaire sur les gestes éco-responsables dans le logement
Territorialisation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ensemble de la CASD
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CA / Communes ➤ Partenaires : bailleurs, ANAH, ADEME, associations de locataires ➤ Instance : groupe de travail avec les bailleurs
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les aides du Conseil Régional (détail en annexes) <ul style="list-style-type: none"> ○ Cofinancements de travaux de rénovation de logements et de réhabilitation des espaces extérieurs du parc social ➤ Les aides de la Caisse des Dépôts et Consignations (détail en annexes) ➤ Les aides de l'Etat et de l'Europe (détail en annexes) ➤ Moyens humains : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation d'un référent par commune pour remonter les informations et assister au groupe de travail
Phasage de l'action	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Objectif de réhabilitation énergétique inscrit dans le Grenelle de l'environnement, plan bâtiment ➤ Nombre de logements réhabilités dont nombre de bâtiments qui ont ramené leur consommation d'énergie sous les 150 kWh/m²/an, et localisation, par an et par bailleur ➤ Nombre de logements restant en classe DPE E, F, G par bailleur

4.2. Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social

Contexte	<p>Dans le parc social, la mise en place du supplément de loyer solidarité peut dans certains immeubles présentant de fortes fragilités sociales menacer la mixité sociale.</p> <p>La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit l'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) par tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un programme local de l'habitat.</p>
Objectifs	<p>➤ Veiller à maintenir, voire à développer la mixité sociale au sein du parc social, en particulier dans les secteurs présentant le plus de fragilité sociale.</p>
Modalités de mises en œuvre	<p>➤ Mise en place d'une politique d'exonération et de modulation du supplément de loyer solidarité dans les secteurs les plus paupérisés du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Orienter les bailleurs vers la modulation du SLS « à minima » pour les dépassements inférieurs à 50% des plafonds. ○ Exonération du supplément de loyer solidarité des sections cadastrales de Puteaux suivantes : AB, AC, AE, OF, OG, OH, OK, OI, OY. Ces sections cadastrales identifiées en rouge sur la carte ci-dessous concernent 80 % du parc social de Puteaux. <div style="text-align: center;"> </div>

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Si à Courbevoie, les sections A, AB, AC, AE, AF, AJ, F et G pouvaient présenter des fragilités sociales, ces secteurs sont pour la plupart en mutation et devraient donc accueillir des populations nouvelles permettant d'augmenter la mixité sociale de ces quartiers : - Dans la section A, les logements sociaux sont en partie des logements étudiants, ce qui est un facteur de diversité à la fois sociale et intergénérationnelle. Cette section correspond pour partie de la ZAC Danton qui comprend tous types de logements. - La section G est située à proximité immédiate de la gare de Courbevoie et sur l'une des principales rue commerçante (rue de Bezons et Avenue de Marceau), ce qui est un véritable facteur d'attractivité. - Sur la section F, la mise en service du tramway T2 a permis de poursuivre la liaison de la Porte de Versailles au Pont de Bezons, via La Défense, ce qui correspond à une véritable valorisation du quartier. - Sur les sections en lien avec La Défense (AB, AC, AE et AF), des réflexions sont en cours pour améliorer l'espace public afin de transformer l'image de ces quartiers et les rendre plus attractifs. - Enfin, la section AJ est celle du centre ancien dans lequel, il est important de conserver des catégories populaires. - En conclusion, la possibilité d'exonération du SLS n'est pas retenue pour Courbevoie <ul style="list-style-type: none"> ➤ Création d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) établi pour six ans : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ce Plan doit faire l'objet d'une évaluation au bout de trois ans et à terme six mois avant la fin du plan ○ Le contenu de ce plan devra être conforme aux décrets d'application
Territorialisation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ensemble de la CASD ➤ Exonération du supplément de loyer solidarité des sections cadastrales de Puteaux suivantes : AB, AC, AE, OF, OG, OH, OK, OI, OY.
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CA / Communes ➤ Partenaires : bailleurs sociaux
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains à mobiliser dans le cadre du PLH : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identification d'un référent pour la commune de Puteaux pour remonter les informations relatives à l'exonération de SLS ○ Un référent par commune pour le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) ○ Mission d'analyse et d'observation pouvant être externalisée auprès d'un prestataire extérieur dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire du PLH

Phasage de l'action	Toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de ménages exonérés du SLS ➤ Indicateurs pour l'observation de l'occupation du parc social ➤ Evolution socio-économique des secteurs exonérés ➤ Application par les bailleurs du territoire de la modulation proposée

4.3. Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne

Contexte	La loi ALUR introduit de nouveaux outils permettant de prévenir et d'intervenir en cas de dégradation de copropriétés.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mieux identifier les copropriétés non gérées, en cours de dégradation et dégradées ➤ Lutter contre l'insalubrité, l'habitat indigne, la précarité énergétique et la dégradation du parc privé
Modalités de mises en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en place d'une veille active des copropriétés pour prévenir les phénomènes de dégradation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Utiliser le nouveau registre des copropriétés en cours d'élaboration au niveau national ○ Mobiliser et centraliser l'ensemble des sources d'informations disponibles (Majic 3, arrêtés, saturnisme...) ○ Pérenniser la veille active déjà existante sur les immeubles construits avant 1949 ○ Mettre en place un partenariat avec les syndicats de copropriété ○ Associer fortement les syndicats ayant déjà bénéficié de subventions et d'aides pour les programmes de travaux ○ Utiliser l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012 pour obtenir un état des copropriétés au niveau énergétique ○ Utiliser l'obligation de réalisation de diagnostic énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots pour approcher les syndics et organiser une action d'information / sensibilisation pour notamment les alerter sur leur responsabilité sur la mise en place de cette nouvelle obligation (inscription à l'ordre du jour du diag, vote d'un CPE ou programme de travaux) ➤ Mener une action globale d'information et de sensibilisation de l'ensemble des acteurs concernés à l'échelle communautaire – possibilités d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur la thématique spécifique des copropriétés <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner la formation des syndicats de copropriété sur la gestion et la sensibilisation à la maîtrise d'énergie pour prévenir la déqualification du parc ○ Envisager un courrier d'incitation au couplage ravalement/isolation par extérieur lors des injonctions de ravalement ○ Informer sur les contrats de performances énergétiques, les labellisations « éco-copropriété » ou la démarche globale « patrimoine copropriété »

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inciter à l'organisation de Low Carbone Diet Challenge (concours entre voisins pour réduire ses consommations d'énergie et augmenter le lien social) <p>➤ Lancement d'une OPAH énergétique sur le quartier de La Défense (cf. fiche-action n °5)</p> <p>Pour rappel, la Ville de Puteaux a déjà mis en œuvre trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) depuis 2000.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les deux premières OPAH du « Vieux Puteaux » (2000-2004) et du « Centre-ville » (2006-2009), ont permis la rénovation de 1 764 logements et 205 ravalements d'immeubles. ○ Depuis octobre 2013, la ville de Puteaux s'est engagée pour 3 ans dans une nouvelle OPAH dite énergétique afin de poursuivre la dynamique de réhabilitation du parc privé de la Ville, notamment celui du quartier République. Le périmètre comporte 178 immeubles et 3 525 logements. La première année d'OPAH est encourageante, les objectifs de la ville de Puteaux ont été dépassés : l'objectif pour la première année était de 318 logements concernés par des aides, le résultat est de 796 logements concernés. <p>➤ Continuer les actions contre l'habitat indigne :</p> <p>Concernant plus particulièrement l'habitat indigne, les Villes de Puteaux et de Courbevoie mène depuis de nombreuses années une politique de traitement de l'habitat ancien dégradé et de résorption de l'insalubrité :</p> <p>A Puteaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 32 immeubles prioritaires classés en mauvais et très mauvais état ont été diagnostiqués en année 1 de l'OPAH dite énergétique en cours, sur le plan technique, de l'occupation et de la gestion. Un projet d'avenant à la convention d'OPAH a été approuvé à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 18 novembre 2014 et au Conseil Municipal du 19 décembre 2014 : il intègre un volet OPAH copropriété en difficulté pour les 11 immeubles les plus prioritaires. Cette inscription permettra à ces copropriétés de solliciter des aides au syndicat à l'ANAH pour des programmes ambitieux de travaux pérennes. ○ Les 3 OPAH ont également permis l'identification de 3 immeubles anciens et en très mauvais état. Une approche incitative telle qu'une OPAH n'étant pas suffisante pour leur traitement, la Ville de Puteaux a lancé un marché en avril 2015 pour la réalisation d'un diagnostic d'occupation et un diagnostic de fonctionnement pour chacun de ces immeubles, qui serviront de base pour définir la stratégie publique à adopter pour résoudre les difficultés : soit une réhabilitation privée, soit une prise en main publique pouvant aller jusqu'à l'appropriation totale du bien et sa démolition-reconstruction.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plus globalement, le Pôle aménagement urbain et le service hygiène effectuent régulièrement des contrôles de salubrité et d'entretien des copropriétés privées. Lorsque la situation le requiert, les actions coercitives sont mises en œuvres : signalements à l'Agence Régionale de Santé et arrêtés d'insalubrité remédiables et irrémédiables, injonctions de travaux et procédures de péril, signalements de propriétaires indécents au Substitut du Procureur de la République. <p>A Courbevoie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Service hygiène de la Ville de Courbevoie est mobilisé pour traiter les conditions indignes d'habitat : les réels dossiers nécessitant la prise d'un arrêté préfectoral d'insalubrité sont très peu nombreux (maximum 1 à 2 par an) et font l'objet soit de prescriptions de travaux, soit sont déclarés impropres à l'habitation. La plupart des interventions de ce service en matière d'habitat concernent des infractions au règlement sanitaire départemental (majoritairement en raison de problèmes de ventilation ou d'infiltration d'eau). <p>➤ Intégrer la dimension copropriété et habitat dégradé dans l'observatoire du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Recueillir les informations issues des diagnostics énergétiques et de la réalisation des DPE ○ Recueillir les informations dont disposent les syndicats de copropriété, dans le cadre du partenariat mis en place ○ Mettre en place une veille active sur les copropriétés non gérées
Territorialisation	➤ Ensemble de la CA
Pilotage/ partenariat	<p>➤ Pilotage : CA / communes</p> <p>➤ Partenaires : Communes, syndicats de copropriété, ANAH, Espace Info Energie, l'instance de pilotage du répertoire des immeubles indignes (PDALPD), ADIL 92, Associations de Copropriétaires (ARC), ARENE, PACT, CLIC...</p> <p>➤ Instances : Groupe de travail</p>
Moyens financiers/ techniques/ humains	<p>➤ Les moyens à mobiliser dans le cadre du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Villes : un référent par commune <p>➤ Les aides du Conseil Régional à destination des copropriétés qui nécessitent une ingénierie pour le montage des dossiers (détail en annexes):</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Financement de diagnostics individuels pour le dépistage du plomb ○ Financements d'audits, assistance à maîtrise d'ouvrage et études énergétiques ○ Financement des travaux de réhabilitation des copropriétés en difficulté qui implique une labellisation préalable par la Région copropriété en difficulté

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les actions de l'ADIL et de l'ARENE : formation pour les syndicats de copropriétaires et les syndics
Phasage de l'action	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombre de copropriétés (avec chauffage collectif) ayant réalisé leur DPE ➤ Nombre de copropriétés par classe énergétique ➤ Nombre de copropriétés de plus de 50 lots ayant réalisé un diagnostic énergétique sur le nombre de copropriétés de plus de 50 lots existantes ➤ Nombre de copropriétés suivies sur le nombre de copropriétés existantes dans le territoire ➤ Suivi de la demande des copropriétaires demandeurs de logement social

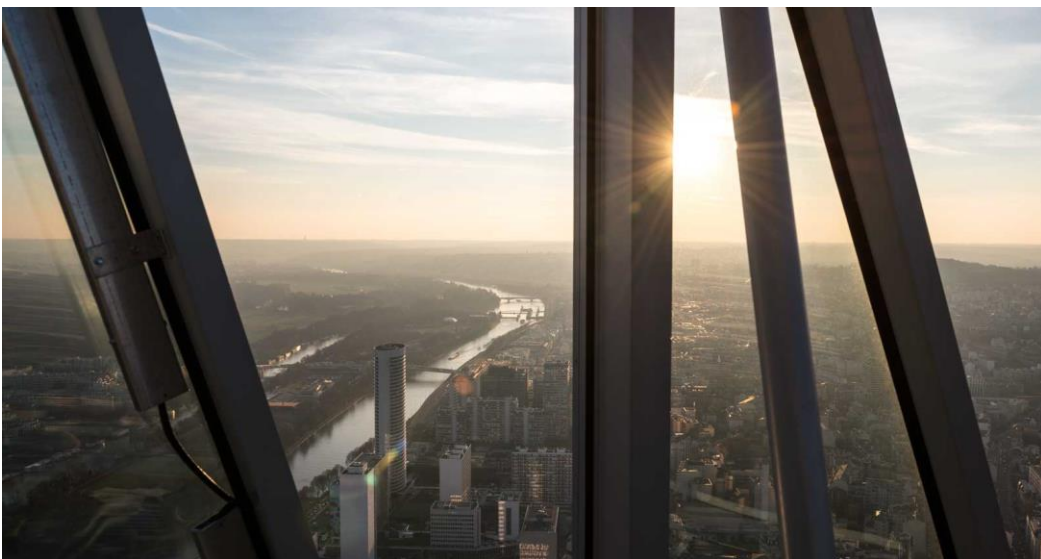
4.4. Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire

Contexte	La charte inter-bailleurs de la ville de Courbevoie a été signée en 2012
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Etendre la charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération ➤ Remembrer le patrimoine des organismes HLM pour réduire le nombre d'opérateur sur le territoire
Modalités de mises en œuvre	<p>La présente charte inter-bailleurs de Courbevoie s'articule autour de 5 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe 1 - Travailler collectivement au maintien et à l'amélioration du parc social dans la commune - Axe 2 - Favoriser les parcours résidentiels des habitants dans le parc social - Axe 3 - Proposer une offre de services adaptée aux besoins des locataires - Axe 4 - Consolider le cadre de dialogue entre les bailleurs et les locataires - Axe 5 - Définir les modalités de gouvernance de la charte <p>Les signataires de la nouvelle charte :</p> <p>Au total, 38 bailleurs différents disposent de patrimoine dans le territoire de la CASD : 34 sont implantés à Courbevoie, 13 à Puteaux, 9 d'entre eux étant communs aux deux Villes.</p> <p>Une vingtaine de bailleurs sont signataires de la charte de Courbevoie.</p> <p>La CASD se fixe pour objectif de faire signer la charte inter-bailleurs par au moins les 18 principaux bailleurs ayant plus de 100 logements sur les deux communes.</p> <p>Remembrer le patrimoine des organismes HLM</p> <p>La nouvelle charte devra inclure un axe supplémentaire visant à remembrer le patrimoine des organismes HLM sur le territoire.</p>
Territorialisation	➤ Echelle de l'agglomération
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD / villes ➤ Partenaires : bailleurs ➤ Instance : groupe de travail charte inter-bailleurs
Moyens financiers/ tech./humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : Une personne par commune.

Phasage de l'action	<p>1 : Elaboration de l'avenant à la charte ● : Signature de la nouvelle charte</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Signature effective de la charte inter-bailleur ➤ Animation de la charte par des réunions trimestrielle



Axe n°5 - Suivre et piloter le PLH



Crédits photo : EPADESA



5. Axe n°5 - Suivre et piloter le PLH

La mise en œuvre du PLH s'appuie sur une gouvernance adaptée répondant aux enjeux intercommunaux.

Pour une meilleure efficacité de l'action publique, cette gouvernance vise à renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat : acteurs des politiques de l'habitat, bailleurs sociaux et gestionnaires de l'offre spécifique, promoteurs et aménageurs, Action Logement.

Elle s'appuie notamment sur des outils d'observation permettant de mesurer l'impact du PLH et d'accompagner sa mise en œuvre. L'observatoire qui permet de mieux connaître les évolutions du contexte local de l'habitat et de suivre les actions mises en place est ainsi un outil d'aide à la décision.

La mise en œuvre du PLH s'appuie sur la mutualisation des moyens des différentes communes ainsi que sur des moyens propres à la CASD, détaillés pour chacune des fiches actions.

5.1. Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH

<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diffuser les informations relatives aux actions menées par la CASD (site internet, forums, plaquettes, etc...) ➤ Faire connaître les dispositifs mis en places par les autres partenaires politiques de l’habitat (Conseil général, Etat, etc.) ➤ Construire un dialogue constant avec le tissu associatif mobilisé dans le champ du logement ➤ Créer un guide pratique qui explique les différentes offres de logement pour tous les publics ➤ S’inscrire dans une démarche de facilitateur pour tous les sujets qui nécessitent une coordination inter-acteurs
<p>Modalités de mises en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organiser et animer les instances de travail et de suivi du PLH <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place les différents groupes de travail thématiques <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser les partenaires concernés par la thématique - Organiser les rencontres et l’ordre du jour (à valider par le comité technique) - Rédiger les comptes rendus et les transmettre aux partenaires ○ Mettre en place un comité technique de suivi du PLH <ul style="list-style-type: none"> - A réunir tous les six mois - Réunit les services techniques et référents PLH des 2 villes, peut être élargit aux partenaires selon les besoins - Définit les thématiques de travail prioritaires, coordonne les interventions, assure le suivi du PLH et de la tenue des groupes de travail... - Intervient à minima en amont de chaque comité de pilotage ○ Possibilité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), introduite par la loi ALUR ○ Mettre en place un comité de pilotage et de suivi du PLH <ul style="list-style-type: none"> - Réunit l’ensemble des partenaires et les élus - Se réunit une à deux fois par an - est adossé au comité technique ➤ Identifier un référent par commune <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la mise en œuvre des actions impactant la commune ○ Pour remonter et partager les informations nécessaires au suivi du PLH ○ Pour assister aux groupes de travail et animer le partenariat ○ Pour participer aux comités de pilotage et autres instances de suivi du PLH <p>Pour chaque action, un élu par commune, ou le cas échéant, un élu de la communauté d’agglomération, sera identifié en fonction de son expérience et de ses compétences sur le sujet afin de garantir une mise en œuvre efficace de l’action.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Animation d'une journée habitat ➤ Assurer la mise en œuvre de l'ensemble des actions prévues dans le PLH et l'animation du partenariat <ul style="list-style-type: none"> ○ Par la mobilisation des référents par commune ○ Par une coordination pouvant être assurée : <ul style="list-style-type: none"> - Par le pilote communal du PLH de chaque commune - Par un prestataire dans le cadre d'une mission externalisée ➤ Préparer l'intégration du PLH dans le cadre de la nouvelle Métropole du Grand Paris
Territorialisation	Ensemble de l'agglomération
Pilotage/ partenariat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pilotage : CASD / Villes ➤ Instances : comité de pilotage, comité technique, groupes de travail thématiques
Moyens financiers/ techniques/ humains	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Moyens humains : référents par commune
Phasage de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en place et réunion des instances de travail et du pilotage du PLH ➤ Identification des référents par commune

5.2. Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l’habitat et du foncier à l’échelle de l’agglomération

<p>Objectifs</p>	<p>Poursuivre l’observation de l’immobilier et du foncier pour adapter notre politique de l’habitat</p> <p>Suivre l’évolution de la conjoncture immobilière</p> <p>Mettre en place un outil d’aide à la décision afin d’anticiper et d’orienter les actions entreprises dans le cadre du PLH</p> <p>S’appuyer sur les dispositifs d’observation existants au sein de chaque commune</p> <p>Actualiser une base d’indicateurs permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l’habitat</p>
<p>Modalités de mises en œuvre</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La réglementation en matière d’observation (articles L. 302-1 et R. 302-1-4 du CCH) : Les EPCI dotés d’un PLH ont l’obligation de créer un observatoire de l’habitat afin de suivre la mise en œuvre opérationnelle du programme d’actions. L’activité d’observation doit porter à minima sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ L’analyse de la conjoncture du marché immobilier ○ Le suivi de la demande en logements locatifs sociaux ○ Le suivi des évolutions du parc de logements locatifs sociaux et du parc de logement privé ➤ Poursuivre l’acquisition et le traitement des données statistiques relatifs aux enjeux résidentiels (Base BIEN des Notaires d’Île-de-France, statistiques INSEE, données de la CAF, données FILOCOM, etc.) ➤ Traitement cartographie de ces données afin de mettre en évidence les dynamiques territoriales à l’œuvre dans le domaine de l’habitat ➤ Intégrer un volet particulier relatif au foncier dans les données observées ➤ Intégrer la question de la précarité énergétique dans les données observées (via le diagnostic de performance énergétique dans le parc social et la thermographie aérienne) ➤ Les dispositifs d’observation existants au niveau communal : ➤ Les indicateurs clés (à titre indicatif) :

	Champs d'observation	Indicateurs clés	Principales sources
	Dynamiques des marchés foncier et immobilier	- Evolution des prix du marché foncier - Evolution des prix de vente des logements - Evolution des loyers - Evolution du volume des transactions foncières et immobilières	DIA Communes Base BIEN
	Programmation de logements	- Nombre de logements produits (parc social et privé) et typologie - Segmentation de l'offre sociale selon le financement	Communes
	Aides à l'accession	- Suivi du nombre et de la commercialisation des PSLA, du nombre de subventions accordées et autres dispositifs d'accession aidée	DRIEA / DRIHL CG Action Logement
	Action foncière	- Suivi de la consommation du foncier à vocation d'habitat - Suivi de la mobilisation des outils d'intervention foncière par les communes	CA Communes EPF
	Dispositifs d'amélioration du parc privé	- Détail des aides de l'ANAH délivrées - Suivi et mise en œuvre des dispositifs d'intervention dans le parc privé - Suivi des aides mobilisées dans le cadre d'un éventuel dispositif intercommunal	ANAH CCS et communes CA PACT
	Qualité des constructions	- Production de logements performants sur le plan énergétique - Réhabilitation de logements à visée d'économie d'énergie	DRIHL/ ANAH Bailleurs sociaux Communes Observatoire de la performance des bâtiments (DPE bailleurs et copropriété chauffage collectifs)
	Dispositifs d'accueil des publics spécifiques	- Suivi de l'offre en structure d'accueil pour les publics prioritaires - Suivi de l'adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap	Associations spécialisées Communes (CCAS) Bailleurs sociaux ANAH / DDCSPP / DRIHL
Territorialisation	➤ Ensemble de la CASD		
Pilotage/ partenariat	➤ Pilotage : CASD ➤ Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, syndicats de copropriété, ANAH, DRIEA ➤ Instances : conférence annuelle et groupes de travail thématiques		
Moyens financiers/ techniques/ humains	➤ Moyens humains : Un référent par commune		
Phasage de l'action	<p>1 2</p> <p>2015 Fin 2019</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 : Développement de l’observatoire (rédaction du référentiel d’observation, mise en place des tableaux de bord, signatures des conventions avec les partenaires pour l’obtention des données) ➤ 2 : Mise en œuvre de l’observatoire (collecte des données et mise à jour régulière des tableaux de bord)
Indicateurs de suivi et d’évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Montage effectif de l’observatoire ➤ Nombre de thématiques suivies et d’actualisations réalisées ➤ Nombre de conférences ou rencontres tenues et de publications réalisées pour le partage des observations

6. Territorialisation des actions par commune

FICHE COMMUNALE DE COURBEVOIE

L'objectif de production de logements	<p align="center">Objectifs de production par période triennale de logements neufs 2016 - 2021</p> <table border="1" data-bbox="523 663 1283 734"> <thead> <tr> <th></th> <th>Total logement</th> <th>Logement social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Courbevoie</td> <td align="center">600</td> <td align="center">180</td> </tr> </tbody> </table>		Total logement	Logement social	Courbevoie	600	180			
	Total logement	Logement social								
Courbevoie	600	180								
La production de logements	<table border="1" data-bbox="513 869 1289 1088"> <thead> <tr> <th>Courbevoie</th> <th>Nombre de logements</th> <th>dont logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Période 2016-2018</td> <td align="center">562</td> <td align="center">150</td> </tr> <tr> <td>Période 2019-2021</td> <td align="center">527</td> <td align="center">156</td> </tr> </tbody> </table>	Courbevoie	Nombre de logements	dont logements sociaux	Période 2016-2018	562	150	Période 2019-2021	527	156
Courbevoie	Nombre de logements	dont logements sociaux								
Période 2016-2018	562	150								
Période 2019-2021	527	156								
Territorialisation des actions pour la commune	<p>Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la mobilisation des outils du PLU: <ul style="list-style-type: none"> o le Droit de Prémption Urbain o 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 20 logements o majoration des droits à construire (de 20 % maximum) pour toute opération comportant des logements sociaux o procédure de déclaration de projet/mise en compatibilité du PLU engagée pour permettre de la mixité sur un secteur de la Ville actuellement à vocation industrielle. - Poursuite du partenariat avec l'EPF - Création et actualisation du référentiel foncier <p>Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif de production de 30 % de logements sociaux dans la production neuve, soit 360 logements sur la durée du PLH - Sur l'objectif de 360 logements sociaux neufs, 306 logements sociaux sont actuellement identifiés (soit un objectif quasiment atteint). - Un objectif de production de logements sociaux dans l'existant de 324 unités au cours du PLH 									

	<p>Fiche-Action n°3 : Développer une offre de logements intermédiaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate <p>Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate - Le périmètre de l'OPAH sera défini par le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle <p>Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate <p>Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de résidence étudiante d'environ 200 logements - Projet d'extension du FJT dont la capacité passera de 89 à 101 places. <p>Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD - La capacité d'accueil du foyer de travailleurs migrants de Courbevoie devrait être portée à 163 places en 2016. <p>Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Orienter les bailleurs vers la modulation du SLS « à minima » pour les dépassements inférieurs à 50% des plafonds. ○ Pas d'exonération de supplément de loyer solidarité sur Courbevoie
--	--

	<p>Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le travail partenarial avec les bailleurs <p>Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD
<p>Contributions de la commune pour la mise en œuvre du PLH</p>	<p>Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune - Moyens financiers estimés par le prestataire pour la commune : 697 000 euros <p>Fiche-Action n°3 : Développer une offre de logements intermédiaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune - Moyens estimés par le prestataire pour la commune : 750 000 euros <p>Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune

	<p>Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune
--	---

FICHE COMMUNALE DE PUTEAUX

L'objectif de production de logements	Objectifs de production par période triennale de logements neufs 2016 - 2021 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Total logement</th> <th>Logement social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Puteaux</td> <td style="text-align: center;">1200</td> <td style="text-align: center;">207</td> </tr> </tbody> </table>		Total logement	Logement social	Puteaux	1200	207			
	Total logement	Logement social								
Puteaux	1200	207								
La production de logements	<table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>Puteaux</th> <th>Nombre de logements</th> <th>dont logements sociaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Période 2016-2018</td> <td style="text-align: center;">1208</td> <td style="text-align: center;">245</td> </tr> <tr> <td>Période 2019-2021</td> <td style="text-align: center;">1211</td> <td style="text-align: center;">217</td> </tr> </tbody> </table>	Puteaux	Nombre de logements	dont logements sociaux	Période 2016-2018	1208	245	Période 2019-2021	1211	217
Puteaux	Nombre de logements	dont logements sociaux								
Période 2016-2018	1208	245								
Période 2019-2021	1211	217								
Territorialisation des actions pour la commune	<p>Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la mobilisation des outils du PLU: <ul style="list-style-type: none"> o le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) o le PLU prescrit des dispositions en matière de typologie dans la production neuve de logements en imposant dans les zones du centre-ville un pourcentage de création minimum de 65% de 3 pièces et plus. La Ville possède un parc majoritairement composé de petits logements qui ne répond pas aux besoins des familles. o le dossier de création de ZAC impose la réalisation de 20% de logements sociaux dans le cadre de l'Ecoquartier des Bergères o Etablissement possible d'un partenariat avec l'EPF - Création et actualisation du référentiel foncier <p>Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif de production de logements sociaux neufs de 414 unités au cours du PLH - Sur l'objectif de 414 logements sociaux neufs, 462 unités sont actuellement identifiées (soit un objectif atteint sous réserve de sa mise en œuvre effective) - Un objectif de production de logements sociaux dans l'existant de 6 unités au cours du PLH <p>Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate 									

	<p>Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate - Le périmètre de l'OPAH sera défini par le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle <p>Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique au quartier de La Défense et à proximité immédiate <p>Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projets de résidences étudiantes à Puteaux : <ul style="list-style-type: none"> o rue Roque de Fillol : 311 logements à horizon 2016 o Terrasse Valmy : 169 logements à horizon 2017 o dans le cadre de la Rose de Cherbourg (POIN) : 600 logements à horizon 2019 <p>Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD - Projets à Puteaux : <ul style="list-style-type: none"> o Résidence Seniors, lot 2 de l'Ecoquartier des Bergères, 138 logements à horizon 2016 o EHPAD, rue Voltaire, 28 logements à horizon 2016 <p>Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> o Orienter les bailleurs vers la modulation du SLS « à minima » pour les dépassements inférieurs à 50% des plafonds. - Exonération du supplément de loyer solidarité des sections cadastrales de Puteaux suivantes : AB, AC, AE, OF, OG, OH, OK, OI, OY. <p>Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à
--	--

	<p>l'ensemble du territoire de la CASD</p> <p>Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travail de concertation avec les bailleurs présents sur le territoire de Puteaux pour les associer à la charte inter-bailleurs <p>Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD <p>Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégralité du contenu de la fiche action s'applique à l'ensemble du territoire de la CASD
<p>Contributions de la commune pour la mise en œuvre du PLH</p>	<p>Fiche-Action n°1 : Développer des stratégies foncières de long terme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°2 : Développer une offre locative sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune - Moyens financiers estimés par le prestataire pour la commune : 803 000 euros <p>Fiche-Action n°3 : Développer une offre de logements intermédiaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°4 : Proposer des solutions de logements pour les salariés en renforçant le partenariat avec Action Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°5 : Soutenir la rénovation énergétique du parc privé à La Défense</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune - Moyens estimés par le prestataire pour la commune : 750 000 euros <p>Fiche-Action n°6 : Accompagner les opérations de reconversion des immeubles de bureaux en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°7 : Faciliter l'accès au logement des étudiants et des jeunes en insertion sociale et professionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°8 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°9 : Répondre aux besoins en logements et hébergements des plus défavorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune

	<p>Fiche-Action n°10 : Répondre aux obligations en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°11 : Accompagner la requalification du parc social dans un objectif de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°12 : Conforter et développer la mixité au sein du parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°13 : Mettre en œuvre un dispositif de veille sur les copropriétés, poursuivre l'intervention sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°14 : Etendre la Charte inter-bailleurs de Courbevoie à l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°15 : Assurer la coordination et la mutualisation des moyens pour la mise en œuvre du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune <p>Fiche-Action n°16 : Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moyens humains : 1 référent pour la commune
--	---

7. Annexes

ANNEXE 1 – AIDES MOBILISABLES POUR LA REQUALIFICATION DU PARC

- **Les aides du Conseil Régional :**
 - **Cofinancements de travaux de rénovation de logements et de réhabilitation des espaces extérieurs du parc social**
 - Bénéficiaires : organismes HLM.
 - Conditions d'éligibilité :
 - Prendre en compte les questions de développement durable et d'adaptation des logements aux personnes handicapées.
 - Montant de l'aide :
 - Organisme HLM de moins de 10 000 logements sociaux :
Pour la réhabilitation du bâti, taux de subvention de 10% des dépenses éligibles dans la limite de 1 500€ par logement portée à 2 000€ par logement pour les organismes faisant l'objet d'un plan de redressement CGLLS.
Pour la requalification des espaces extérieurs, 50% du montant éligible dans la limite de 800€ par logement et de 500 000€ par ensemble immobilier.
 - Organisme HLM de plus de 10 000 logements sociaux :
subvention de 2 000€ par logement portée à 2 500€ par logement pour les organismes faisant l'objet d'un plan de redressement CGLLS.
 - Aide mobilisable dans le cadre d'une convention pluriannuelle.
 - **Financement des travaux de réhabilitation des copropriétés en difficulté**
 - **Financement de diagnostics individuels pour le dépistage du plomb**
 - Bénéficiaires : copropriétés, copropriétaires, monopropriétaires
 - Conditions d'éligibilité :
 - Être propriétaire d'un bien immobilier visé par une procédure d'amélioration de l'habitat de type OPAH ou FIG.
 - Confier le diagnostic à un opérateur spécialisé, dans le cadre de procédures d'amélioration de l'habitat.
 - Montant de l'aide :

- Pour les copropriétés, le taux de subvention est de 50% de la dépense avec un plafond par cage d'escalier de 1220€ pour les parties communes, de 610€ pour les parties privatives.
- Pour les maisons individuelles, le taux de subvention est de 50% avec un plafond de 915€.
- **Financements d'audits, assistance à maîtrise d'ouvrage et études énergétiques**
 - Bénéficiaires : collectivités territoriales, SEM, bailleurs, syndicats de copropriété
 - Montant de l'aide :
 - 25% des dépenses éligibles HT, assiette maximum de 100 000€
- **Aide aux particuliers pour l'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (chauffe-eau solaire, photovoltaïque, pompe à chaleur géothermale, toiture végétalisée, etc.)**
- **Aide pour la réalisation d'études de faisabilité d'installations de production d'énergie thermique**
 - Bénéficiaires : collectivités SEM, bailleurs, syndicats de copropriété
 - Assiette maximale subventionnable de 200 000€
 - Taux maximal de subvention de 20% des dépenses éligibles HT
- **Aide pour la réalisation d'installations de production d'énergie thermique**
 - Bénéficiaires : collectivités SEM, bailleurs, syndicats de copropriété
 - Assiette maximale subventionnable de 1 000 000€
 - Taux maximal de subvention de 30% des dépenses éligibles HT
- **Aide pour le financement des installations solaires photovoltaïques**
 - Bénéficiaires : collectivités SEM, bailleurs, syndicats de copropriété
 - Montant de l'aide : 0.6€ à 1€/kWh produit
- **Aide pour le financement des toitures végétalisées**
 - Bénéficiaires : collectivités SEM, bailleurs, syndicats de copropriété
 - Montant de l'aide : 20 €/m² de végétation, subvention maximale de 100 000€

➤ **Les aides de la Caisse des Dépôts et Consignations :**

- Eco prêt logement social pour financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements locatifs sociaux
- Prêt à la réhabilitation pour financer les opérations d'amélioration du parc locatif social
- Prêt amélioration de la qualité de service pour financer des opérations d'amélioration légère de l'habitat social
- Prêt amélioration en continu du patrimoine

➤ **Les aides de l'Etat et de l'Europe**

- De manière à faciliter la mise en œuvre de travaux d'efficacité énergétique dans les logements sociaux, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion publiée le 26 mars 2009 permet aux bailleurs de récupérer auprès des locataires la moitié de l'économie d'énergie induite par les travaux qu'il mettra en place. Les textes d'application ont été publiés le 25 novembre 2009.
- Cette même loi a rendu possible pour les organismes de logements sociaux de récupérer la totalité du quart des dépenses d'efficacité énergétique sous la forme d'un dégrèvement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties qui jusque là était limité à la TFPB due au titre des cotisations de l'immeuble en question. Désormais, le dégrèvement pourra porter sur la TFPB due pour d'autres immeubles dépendant du même centre des impôts.
- Par ailleurs, l'Europe a ouvert le fonds européen de développement des régions (FEDER) aux dépenses d'efficacité énergétique. Les bailleurs sociaux pourront faire appel à une partie du FEDER pour la réalisation de leurs opérations de réhabilitation, la décision finale relevant toujours des Secrétariats Généraux pour les Affaires Régionales selon les spécificités locales. Une circulaire du 22 juin 2009, cosignée par le ministre d'Etat et le secrétaire d'Etat chargé de l'aménagement du territoire, donne des recommandations à ces autorités sur les opérations pouvant être financées par ce fonds européen.

➤ **Les aides de l'ANAH :**

- **Etude pré-opérationnelle avec un repérage de l'insalubrité et un volet énergétique**
 - Assiette maximale subventionnable de 200 000€
 - Taux maximal de subvention de 50%

- **Programme Habiter Mieux pour la rénovation énergétique de logements**
 - Bénéficiaires : propriétaires occupants modestes
 - Conditions d'éligibilité : amélioration d'au moins 25% des performances énergétiques

- **Financement des travaux lourds de réhabilitation des logements indignes ou dégradés**
 - Bénéficiaires : propriétaires bailleurs
 - Conditions d'éligibilité : conventionnement du logement et niveau de performance minimum après travaux correspondant à l'étiquette E
 - Assiette maximale subventionnable de 1 000€ HT/m² dans la limite de 80m²
 - Taux maximal de subvention de 35%
 - Prime de « réduction de loyer » d'un montant maximum de 100€/m² en secteur tendu, sous réserve de co-financeurs
 - Prime de 2 000€/logement faisant l'objet d'une réhabilitation

- **Financement des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat / pour l'autonomie de la personne**
 - Bénéficiaires : propriétaires bailleurs
 - Conditions d'éligibilité : conventionnement du logement et niveau de performance minimum après travaux correspondant à l'étiquette E
 - Assiette maximale subventionnable de 500€ HT/m² dans la limite de 80m²
 - Taux maximal de subvention de 35%
 - Prime de 2 000€/logement faisant l'objet d'une réhabilitation

- **Financement des travaux d'amélioration pour la réhabilitation d'un logement dégradé / suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence / pour une transformation d'usage**
 - Bénéficiaires : propriétaires bailleurs
 - Conditions d'éligibilité : conventionnement du logement et niveau de performance minimum après travaux correspondant à l'étiquette E
 - Assiette maximale subventionnable de 500€ HT/m² dans la limite de 80m²
 - Taux maximal de subvention de 25%
 - Prime de 2 000€/logement faisant l'objet d'une réhabilitation

- **Financement des travaux lourds de réhabilitation des logements indignes ou dégradés**
 - Bénéficiaires : propriétaires occupants

- Conditions d'éligibilité : ménages aux ressources très modestes, modestes ou aux ressources modestes par rapport aux « plafonds majorés »
 - Assiette maximale subventionnable de 50 000€ HT
 - Taux maximal de subvention de 50%
- **Financement des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**
 - Bénéficiaires : propriétaires occupants
 - Conditions d'éligibilité : ménages aux ressources très modestes, modestes ou aux ressources modestes par rapport aux « plafonds majorés »
 - Assiette maximale subventionnable de 20 000€ HT
 - Taux maximal de subvention de 50%
- **Financement des travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne**
 - Bénéficiaires : propriétaires occupants
 - Conditions d'éligibilité : ménages aux ressources très modestes, modestes ou aux ressources modestes par rapport aux « plafonds majorés »
 - Assiette maximale subventionnable de 20 000€ HT
 - Taux maximal de subvention de 50% pour les ménages modestes et très modestes, 35% pour les ménages aux ressources modestes par rapport aux « plafonds majorés »
- **Financement des travaux d'amélioration pour autres situations**
 - Bénéficiaires : propriétaires occupants
 - Conditions d'éligibilité : ménages aux ressources très modestes et modestes, ménages aux ressources modestes par rapport aux « plafonds majorés » uniquement en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés dégradées
 - Assiette maximale subventionnable de 20 000€ HT
 - Taux maximal de subvention de 35% pour les ménages très modestes, 20% pour les autres ménages éligibles
- **Les aides du Fonds Européen :**
- **Financement des opérations de réhabilitation liées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans le parc social public de logements existants**
 - Bénéficiaires : bailleurs sociaux et autres propriétaires de logements visés à l'article R323-1 du code de la construction et de l'habitation.
 - Conditions d'éligibilité :
 - Les travaux d'efficacité énergétique entrant dans le cadre d'un bouquet de travaux ou participant à l'atteinte d'un

objectif de performance ainsi que les travaux induits par les travaux thermiques.

- Les projets à caractère démonstratif ayant un caractère innovant.
- Taux maximal de subvention entre 30% et 50%