

**Administration Générale**

**REF : DAJDAAG2013011**

**Signataire : AD**

Séance du Conseil Municipal du 23/05/2013

RAPPORTEUR : Ugo LANTERNIER

**OBJET : Avis sur la modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2010-2015 afin d'intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH communautaire**

**EXPOSE :**

Le Conseil Municipal de Saint-Ouen du 10 décembre 2012 a approuvé par délibération le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Ouen, après avis favorable du CRH, conformément à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui impose aux villes de plus de 20 000 habitants de se doter d'un PLH.

Au cours du processus d'élaboration du PLH communal, durant laquelle la perspective de l'adhésion de Saint-Ouen à Plaine Commune s'est précisée, il a été convenu en accord entre Saint-Ouen, Plaine Commune et les représentants de l'Etat, le principe de coexistence des deux PLH jusque fin 2015, date d'échéance du PLH communautaire où, un nouveau PLH à neuf villes serait élaboré. Ces trois années devant être mise à profit pour harmoniser progressivement les outils de la politique de l'habitat (charte promoteur / convention Qualité Constructions neuves ; convention d'équilibre etc.).

Toutefois, le PLH étant désormais formellement une compétence exercée par un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), il est à présent nécessaire que le PLH communautaire soit modifié pour intégrer celui de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH.

Le présent rapport présente donc la procédure de « modification simplifiée » (L302-4 et R302-13 du CCH) qui permettra de rendre applicable le PLH de Saint-Ouen, ainsi que les grandes lignes de son contenu, auquel les services de Plaine Commune ont été étroitement associés tout au long de la démarche et qui partage très largement les objectifs du PLH communautaire.

**1 – Les étapes de la modification simplifiée**

Selon les services de l'Etat, seule la procédure de modification simplifiée permettra de rendre applicable le PLH de Saint-Ouen en le sécurisant juridiquement, notamment sur l'application de l'exonération du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité), tel qu'indiqué dans le document.

Par conséquent, il convient de respecter les étapes suivantes pour aboutir à une modification au Conseil Communautaire de juin :

- Délibération de l'EPCI pour engager la modification (Conseil Communautaire du 2 avril)
- Elaboration du projet de modification (ajout du PLH de Saint-Ouen en tant que tel)
- Transmission du projet de modification aux personnes morales associées (communes, Etat)
- Délibération des conseils municipaux et avis du Préfet de Département (sous 2 mois)
- Délibération de l'EPCI approuvant la modification (Conseil Communautaire du 25 juin)

## **2 – Présentation du PLH de Saint-Ouen**

### **2.1 - Les points clefs du diagnostic**

Un diagnostic très détaillé figure en première partie du projet de PLH. Il convient de rappeler ici les principaux constat et tendances à l'échelle de la ville.

- ***Une population qui augmente et se renouvelle, tout en conservant un caractère populaire***
  - La population audonienne a recommencé à croître depuis les années 2000. Elle dépasse 47000 habitants et engage la ville vers l'ambition d'atteindre 55 000 habitants à la fin de la décennie.
  - Le renouvellement de la population audonienne est assez rapide : 27 % des audoniens sur une période de 5 ans, mais la population demeure majoritairement populaire.
  - Malgré une hausse de la part des cadres/professions intermédiaires et une baisse de celle des ouvriers, les actifs audoniens ont gardé, en 2008, un profil correspondant à des revenus assez modestes et encore décalés par rapport à la structure des emplois présents dans la commune.
  - Saint-Ouen est la commune de Seine-Saint-Denis où la part des ménages composés d'une personne seule est la plus forte : 41,4 % en 2008 (8473 ménages).
  - Le taux de ménages monoparentaux est assez élevé : 24,6 % des familles en 2008 contre avec 19,9 % sur la Seine-Saint-Denis.
- ***Une ville de petits logements anciens avec une forte majorité de locataires***
  - Saint-Ouen est la commune de Seine-Saint-Denis où la proportion de grands logements (F4 et plus) est la plus faible : 18 %.
  - C'est de loin la commune du département où la part des ménages locataires du parc privé est la plus forte : 41 %.
  - 40,7 % des logements implantés à Saint-Ouen ont été construits avant 1948. Il s'agit du deuxième taux le plus important du département.
- ***Un fort dynamisme économique en décalage avec le profil des actifs résidents***
  - Avec 34 293 emplois (salariés et non salariés) en 2008, Saint-Ouen représente le 2ème pôle d'emploi de Plaine Commune derrière Saint-Denis.
  - Le nombre d'emplois total à Saint-Ouen a progressé de 28% entre 1999 et 2008 (+ 14,4 % dans le 93).
  - Le taux de chômage est légèrement plus élevé qu'au niveau départemental : 12,5 % contre 11,5 %.

- 3/4 des actifs audoniens exerçant une activité travaillent en dehors de Saint-Ouen.
- ***Un habitat privé dégradé qui diminue tout en restant une préoccupation forte***
  - 24000 logements à Saint-Ouen en 2010 dont 12 239 résidences principales du parc privé.
  - Un large éventail de procédures opérationnelles (MOUS, RHI, Plan de sauvegarde, OPAH, PRI ...) dans le cadre du Protocole de lutte contre l'habitat indigne.
  - Forte baisse de près de 30 % du parc privé potentiellement indigne entre 2003 et 2010 : de 3301 à 2316 résidences principales.
  - Entre 1997 et 2010, le parc de logements inconfortables de Saint-Ouen a été divisé par 3 : de 4771 à 1566.
- ***Un parc social bien réparti dans la ville, avec certaines difficultés dans des secteurs localisés (Vieux-Saint-Ouen, Cordon-Lamotte...)***
  - 8350 logements sociaux soit 41,1 % des résidences principales en 2011.
  - 155 programmes répartis sur l'ensemble du territoire et gérés par 23 bailleurs, avec un taux de rotation faible (environ 5%).
  - Un nombre de demandeurs de logement très élevé : 3850 demandes en 2012.
- ***Un rythme de construction élevé avec des prix qui restent maîtrisés***
  - Entre 2006 et 2010, la construction neuve a atteint un rythme très élevé : 400 logements/an en moyenne (proche du chiffre de 500 logements/an souhaité par l'Etat), soit plus du double de la période 2002-2006.
  - Une hausse des prix de l'immobilier dans le neuf et l'ancien entre 2006 et 2010 qui a été plus faible que dans les autres communes limitrophes de la capitale en lien avec la charte promoteur et à la politique municipale de préemption.

## **2.2 - Les orientations et le programme d'actions**

Sur la base de ce diagnostic et des enjeux qui ont été mis exergue, 6 grandes orientations ont été définies, puis déclinées en programme d'action présenté dans des fiches succinctes. Chaque fiche comprend les objectifs, les modalités de mise en œuvre, l'échéancier, les moyens à mobiliser et les indicateurs de résultat (cf. tableau récapitulatif en annexe).

Il est à noter que les objectifs de production de logement figurant dans le PLH de Saint-Ouen ont d'ores et déjà été intégrés dans l'objectif des 4200 logements par an du CDT en cours d'élaboration.

Il est proposé au conseil municipal de délibérer afin de donner un avis favorable la modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2010-2015 afin d'intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH communautaire

**Direction Générale des Services / Direction des Affaires Juridiques du Domaine et de l'Administration Générale**

**Administration Générale**

**REF : DAJDAAG2013011**

**Signataire : AD**

**OBJET :Avis sur la modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2010-2015 afin d'intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH communautaire**

**LE CONSEIL,**

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu les articles L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 122-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L 302-1, L 302-4, R 302-1 et suivants, R302-13, R 441-20, R 441-21,

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 et notamment son article 28,

Vu l'article 7 des statuts de la Communauté d'Agglomération,

Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant en date du 25 mai 2004 le transfert de la compétence Habitat et son intérêt communautaire,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2010 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire,

Vu la délibération n° 12-44 du 26 mars 2012 du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen concernant son adhésion à la Communauté d'Agglomération Plaine Commune,

Vu la délibération n° CC 12/72 du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2012 adoptant l'adhésion de la Ville de Saint-Ouen,

Vu l'arrêté du Préfet de la Seine-Saint-Denis n° 2012-3300 du 12 novembre 2012 portant extension du périmètre de la Communauté d'Agglomération,

Vu la délibération n°12-234 du 10 décembre 2012 du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen adoptant le PLH municipal,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 avril 2013 portant sur la modification du PLH communautaire visant à intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH communautaire,

Vu le PLH de Saint-Ouen ci-annexé,

Considérant qu'en application de l'arrêté préfectoral susvisé, le périmètre de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune est étendu à la Commune de Saint-Ouen à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013,

Considérant la convergence des valeurs des deux PLH et la cohérence de leurs objectifs tant en matière de production de logements neufs que d'éradication de l'habitat indigne,

Considérant que le PLH est une composante obligatoire de la compétence habitat qui a été transférée par la commune de Saint-Ouen à la communauté d'agglomération Plaine Commune à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013,

Considérant que le PLH peut être modifié par l'organe délibérant de l'EPCI, notamment lorsque son périmètre est étendu à une commune représentant moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre, comme c'est le cas avec l'adhésion de Saint-Ouen,

Considérant que suite à la délibération du conseil communautaire du 2 avril 2013 la procédure de modification simplifiée du PLH communautaire est engagée pour intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial de PLH communautaire jusqu'à l'élaboration d'un nouveau PLH couvrant l'intégralité du territoire de Plaine Commune,

Considérant que les villes composant Plaine Commune ont un délai de deux mois pour donner leur avis et qu'à défaut, leur avis sera réputé donné,

Considérant que suite à ces avis le conseil communautaire devra délibérer à nouveau pour adopter cette modification du PLH communautaire,

A l'unanimité.

**DELIBERE :**

**DONNE** un avis favorable à la modification du PLH communautaire afin d'intégrer le PLH de Saint-Ouen en tant que volet territorial du PLH communautaire 2010-2015,

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 31/05/2013

Publié le 30/05/2013

Certifié exécutoire le : 31/05/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué