



Programme Local de l'Habitat Neuilly-Plaisance

Programme d'Actions

**Neuilly
Plaisance**



Un art de vivre

Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un programme d'actions. Selon l'article R.302-1 :

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale.
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle retenue par la Ville de Neuilly-Plaisance, en matière d'habitat pour la période 2017-2022. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 13 fiches actions.

Orientation 1 : Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée

- **Fiche-Action 1** - Réaliser une offre résidentielle à la hauteur de 110 logements par an
- **Fiche-Action 2** - Favoriser le développement d'un habitat durable
- **Fiche-Action 3** - Mettre en place les outils fonciers et réglementaires permettant la réalisation des objectifs de construction

Orientation 2 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins

- **Fiche-Action 4** - Répondre aux objectifs fixés par la Loi SRU et atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025
- **Fiche-Action 5** - Proposer une offre en primo-accession permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire
- **Fiche-Action 6** - Développer une offre locative à loyers maîtrisés permettant de répondre aux besoins des jeunes ou des personnes en mobilité
- **Fiche-Action 7** - Apporter une solution aux jeunes en recherche de logement
- **Fiche-Action 8** - Répondre aux exigences réglementaires en permettant la construction de places d'hébergement supplémentaires pour les personnes en difficulté

Orientation 3 : Améliorer et adapter le parc existant

- **Fiche-Action 9** - Améliorer certains segments du parc privé pour maintenir sa qualité vis-à-vis de l'offre neuve
- **Fiche-Action 10** - Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées
- **Fiche-Action 11** - Prévenir la déqualification du parc social au regard de l'offre neuve
- **Fiche-Action 12** - Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production

Orientation 4 : Faire vivre et suivre le PLH

- **Fiche-Action 13** - Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLH

Pour chacune des fiches actions sont précisés : la nature de l'action • le rappel des constats qui amènent à mettre en place ces actions • son contenu opérationnel • le pilotage et le partenariat • les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser • le calendrier envisagé • les indicateurs de suivi et d'évaluation.

Fiche Action 1	Réaliser une offre résidentielle à la hauteur de 110 logements par an
Orientation 1	Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée
Nature de l'action	☒ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ☐ Communication / Animation
Constats	▪ Un objectif de production fixé par l'Etat via la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) à 110 logements par an ▪ 113 logements ont été construits en moyenne par an entre 2004 et 2015, dont 56 % de résidences étudiantes
Contenu de l'action	Le scénario de production de logements retenu dans le PLH est de 110 logements par an jusqu'en 2022. Celui-ci est équivalent à l'objectif fixé dans le PLU et s'inscrit dans la continuité de la dynamique de construction passée. Il faut néanmoins rappeler que le rythme de construction au cours de la dernière décennie, hors résidences étudiantes, était de 49 logements par an. Compte tenu des hypothèses retenues pour le calcul du Point Mort (dessalement des ménages, évolution de la vacance, renouvellement du parc), seuls 44 % des logements produits permettront l'accueil d'une population supplémentaire (les 56 % restant permettront de maintenir la population). Ce rythme de développement aboutira à une croissance démographique annuelle de l'ordre de + 0,5 %, et à une population municipale d'environ 21 860 habitants à horizon 2022. Cela correspond à une croissance de population de 110 habitants par an.
Déclinaison territoriale	Compte tenu des projets déjà identifiés aujourd'hui, on peut estimer que 60% de cette offre nouvelle sera localisée dans le centre-ville, l'avenue Foch (entre Neuilly-sur-Marne et le centre-ville) et sur le boulevard Gallieni (requalification du secteur gare).
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs)
Incidences sur le PLU	▪ Augmentation de la constructibilité, notamment sur le secteur gare
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction neuve ▪ Suivi opérationnel des opérations sur foncier public
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

**Indicateurs
de suivi et
d'évaluation**

- Nombre de permis de de construire déposés par an
- Evolution de la population municipale
- Localisation des constructions

Fiche Action 2	Favoriser le développement d'un habitat durable
Orientation 1	<i>Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée</i>
Nature de l'action	■ Programmation □ Conseil / Ingénierie ■ Financement d'études / Subventions ■ Communication / Animation
Constats	▪ Un foncier contraint : 0,32 ha de dents creuses / 0,5 ha en cœur d'îlot / 15,5 ha en secteur de renouvellement et 1,7 ha en parcelles divisibles ▪ Un quart des logements ont été construits avant 1946 et une partie d'entre eux sont potentiellement énergivores
Contenu de l'action	Compte tenu des contraintes foncières, la production de logements devra proposer des formes urbaines compactes et augmenter les densités dans certains secteurs. La construction neuve devra parallèlement préserver l'habitat pavillonnaire, correspondant à l'identité de la commune. Le logement individuel continuera d'être développé en diffus avec une production de l'ordre d'une quinzaine de logements par an, correspondant au rythme observée au cours de la décennie passée. Ainsi, le PLH fixe pour objectif la réalisation de 90 % de l'offre neuve en logements collectifs (100 % au sein de l'offre sociale et 80 % au sein de l'offre privée). Dans une logique d'exemplarité, la commune pourra favoriser le lancement d'une opération de logements à énergie positive, notamment dans le cadre de la requalification du Boulevard Gallieni, et en assurer la communication avant la fin du PLH
Déclinaison territoriale	Ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux, ADEME, Conseil Régional (financement des toitures végétalisées)
Incidences sur le PLU	▪ Mise en place d'outils réglementaires permettant une augmentation de la constructibilité (majoration de la surface de plancher), si atteinte d'une haute qualité énergétique du bâti dans les différentes zones du PLU.
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction neuve, ▪ Suivi opérationnel de l'opération à énergie positive et communication sur cette opération ▪ Mise en valeur des opérations qualitatives
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

**Indicateurs
de suivi et
d'évaluation**

- Nombre de logements collectifs dans la construction neuve (suivi des permis de construire)
- Performance énergétique des logements neufs (labellisation, etc.)

Fiche Action 3	Mettre en place les outils fonciers et réglementaires permettant la réalisation des objectifs de construction
Orientation 1	<i>Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée</i>
Nature de l'action	☐ Programmation ☒ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ☐ Communication / Animation
Constats	- Un foncier contraint : 0,32 ha de dents creuses / 0,5 ha en cœur d'îlot / 15,5 ha en secteur de renouvellement et 1,7 ha en parcelles divisibles - Une obligation de produire 110 logements par an pour répondre aux objectifs fixés par la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL).
Contenu de l'action	Un premier volet de l'action consiste à intégrer un volet « consommation foncière » dans l'observatoire du PLH. La ville pourra assurer un suivi des permis de construire déposés afin d'adapter la programmation au fil du PLH et de mettre à jour le recensement des potentialités foncières réalisé dans le cadre du PLU. Dans l'objectif de préserver les secteurs à fort enjeu de développement de la spéculation foncière, la commune poursuivra son partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF). Ce partenariat permettra entre autre d'assurer la mobilisation des emprises foncières stratégiques sur le secteur du Boulevard Gallieni. La Ville poursuivra également sa politique d'acquisition foncière, sur ces fonds propres, au gré des opportunités apparaissant stratégiques mais qui n'entreraient pas dans les conditions retenues par l'EPFIF. Enfin, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU permettrait de cadrer la programmation de logements sur des secteurs délimités.
Déclinaison territoriale	Les secteurs à enjeux ciblés dans le PLH et le PLU : secteur gare (boulevard Gallieni), centre-ville (avenue du maréchal Foch)
Pilotage / Partenariat	- Pilotage : commune - Partenaires : l'EPFIF
Incidences sur le PLU	Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques
Moyens financiers, techniques et humains	- Suivi de la construction neuve et des consommations foncières - Enveloppe d'acquisition foncière propre à la commune
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

**Indicateurs
de suivi et
d'évaluation**

- Prix de l'immobilier et du foncier par un suivi des DIA
- Nombre d'acquisitions communales via le droit de préemption urbain
- Nombre d'hectares consommés

Fiche
Action 4

Répondre aux objectifs fixés par la Loi SRU et atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025

Orientation 2

Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins

Nature de
l'action

■ Programmation

□ Conseil / Ingénierie

■ Financement d'études / Subventions

□ Communication / Animation

Constats

- Malgré les efforts de production réalisés (près de 500 logements sociaux construits depuis 2013), la commune ne respecte pas encore l'obligation découlant de la Loi SRU et dispose d'environ 20 % de logements sociaux.
- Cette production permet de répondre à des besoins locaux car 56 % des ménages de la commune sont éligibles à un logement social en 2011 et 26 % sont éligibles à un logement de type PLA-I.
- La mise en regard de l'offre et de la demande fait apparaître une inadéquation marquée, avec des besoins orientés vers les petites typologies dans le parc social :
 - Plus de 30 demandes / attributions pour les T2 en 2014
 - La part des T2 est très faible dans le parc social (8 %) et 72 % des logements sociaux sont des T3 et +

Contenu de
l'action

Afin d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025, la commune doit produire 613 logements, dont 280 sur la période 2017-2022, soit environ **47 logements sociaux par an**. Cela correspond à 42 % de la production globale.

Le tableau ci-dessous présente une simulation de rattrapage pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025. Elle pose pour principe que les objectifs fixés pour chacune des périodes triennales sont atteints au bout des trois ans.

	5 ^{ème} période triennale			6 ^{ème} période triennale			7 ^{ème} période triennale			8 ^{ème} période triennale			2026
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
Résidences principales (sur la base du scénario proposé)	8 956	9 027	9 098	9 201	9 304	9 406	9 509	9 612	9 715	9 818			9 923
Nombre de logements sociaux si application du taux de 25%	2 239	2 257	2 275	2 300	2 326	2 352	2 377	2 403	2 429	2 454			2 481
Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier (si respect des objectifs triennaux)	1 868	1 909	1 950	1 990	2 042	2 094	2 145	2 223	2 300	2 377			2 481
Taux de logements sociaux au 1 ^{er} janvier (si respect des objectifs triennaux)	21%	21%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	24%	24%			25%
Déficit	371	348	325	310	284	258	232	180	129	77			0
Objectif triennal:													
5 ^{ème} période : 25% déficit													
6 ^{ème} période : 33% déficit													
7 ^{ème} période : 50% déficit													
8 ^{ème} période : 100% déficit													
Objectif annuel	63		41			52			77				

Conformément à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la programmation en logements sociaux devra répondre aux principes suivants : **au moins 30% de logements financés en PLAI / au maximum 30% de logements financés en PLS.**

Afin de répondre à la demande exprimée et en raison de la structure actuelle du parc (orientée vers les logements sociaux familiaux), **50 % des logements sociaux produits seront des T1-T2.**

Préconisations	Taux
T1	10%
T2	40%
T3	35%
T4 et +	15%

Collectif	100%
Individuel	0%

	Il est également proposé que 10 % de l'offre sociale soit créée dans le parc existant (par acquisition amélioration ou conventionnement ANAH), soit 5 logements par an. Dans ce cadre, la commune pourra étudier la possibilité de mettre en place une aide à destination des bailleurs sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Elle continuera d'accorder sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux qui la sollicite, dans le cadre du développement de l'offre sociale.
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux, DDTM
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin d'atteindre ces objectifs : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale).
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction sociale ▪ Attribution des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux dans le cadre d'opérations de construction de logements
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU ▪ Evolution de la part de logements sociaux au sein des résidences principales ▪ Ventilation des logements sociaux créés par type de financement (PLAi, PLUS, PLS) et par mode de production (construction neuve, VEFA et acquisition-amélioration). ▪ Ratio demandes / attribution dans le parc social

**Fiche
Action 5**
Proposer une offre en primo-accession permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire
Orientation 2
Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins
**Nature de
l'action**
☒ Programmation

☐ Conseil / Ingénierie

☐ Financement d'études / Subventions

☒ Communication / Animation

Constats

- Compte tenu des prix de l'immobilier élevés, une partie de la population peine à accéder au marché en accession

**Contenu de
l'action**

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune pourra programmer une **opération en accession sociale** (une vingtaine de logements), de type Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou d'accession sociale « classique ».

Le principe des logements PSLA consiste, pour le ménage acquéreur, à s'acquitter au cours de la phase locative d'une redevance (composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne) ; à l'issue de cette phase, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'acquérant à la propriété. Ce mécanisme est soumis à des plafonds de ressources (environ 44 000 € par an pour un couple) en contrepartie desquels les acquérants bénéficient d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans. Ils bénéficient également d'une garantie de rachat et de relogement (dans ces cas bien définis) pendant 15 ans.

Afin de permettre les parcours résidentiels, une **communication locale**, et notamment auprès des locataires du parc social, sera réalisée lors de la commercialisation de programmes d'accession sociale.

La mise en place de **clauses anti-spéculatives** peut venir en complément de ces opérations. Il peut s'agir, dans le contrat de vente, d'un paragraphe donnant à la coopérative d'HLM un droit de préemption en cas de cession du bien.

Elle pourra également **négocier avec les promoteurs la sortie d'opérations abordables**, ou d'une partie de programmes à des niveaux de prix plafonds (par exemple 10 à 20 % en dessous des prix du marché) ainsi que la réalisation de logements familiaux permettant l'acquisition pour soi (50 % de T3 et + dans la programmation privée).

Les tableaux ci-dessous précisent les segments de produits et typologies préconisés par le PLH, concernant l'offre privée.

Objectifs de production de logements privés libres sur 6 ans	380
Objectifs de production en accession et locatif libre annuel	63
Taux dans la production totale	58%
dont locatif libre	100
Taux dans la production totale	15%
dont accession libre	230
Taux dans la production totale	35%
Dont accession aidée	20
Taux dans la production totale	3%

Préconisations	Taux
T1	10%
T2	40 %
T3	35%
T4 et +	15 %
Collectif	85 %
Individuel	15 %

Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi opérationnel et communication autour de l'opération d'accès sociale ▪ Négociation des prix de sortie avec les promoteurs
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Prix de sortie des opérations récentes ▪ Programmation d'un projet en accession sociale ▪ Part des primo-accédants parmi les acquéreurs ▪ Part des ménages issus du parc social parmi les acquéreurs ▪ Part des occupants au sein des acquéreurs

**Fiche
Action 6**
Développer une offre locative à loyers maîtrisés permettant de répondre aux besoins des jeunes ou des personnes en mobilité
Orientation 2
Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins
**Nature de
l'action**
☒ Programmation

☐ Conseil / Ingénierie

☐ Financement d'études / Subventions

☐ Communication / Animation

Constats

- Un parc locatif privé permettant d'accueillir des ménages en mobilité : 59 % des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an résident dans le parc locatif privé
- Une jeunesse de l'occupation dans le parc locatif privé : 53 % des locataires privés ont moins de 40 ans et 6 % ont moins de 25 ans
- Des niveaux de ressources pour une partie des occupants du parc locatif privé : 44 % des locataires privés pourraient prétendre à un logement très social (PLAi)

**Contenu de
l'action**

La ville souhaite favoriser le développement de produits locatifs intermédiaires, au-delà du logement social, afin de limiter les taux d'effort des locataires privés

- La programmation du PLH prévoit le développement de logements locatifs privés à la hauteur de 15 % de l'offre produite, soit environ 100 logements sur la période. Les T1 et T2, correspondant de manière préférentielle aux investisseurs, représenteront 50 % de l'offre privée (soit 190 logements au total)
- Une partie d'entre eux sont achetés dans le cadre de programme de défiscalisation (dispositif Pinel). Dans ce cas, le loyer est plafonné à la hauteur de 12,5 € / m² (ce qui est inférieur aux prix du marché = 15 € / m²). Les revenus des occupants sont également soumis à des plafonds, qui restent néanmoins élevés (55 000 € par an pour un couple).
- Une partie de l'offre sociale sera également dédiée au logement intermédiaire puisque jusqu'à 30 % des logements sociaux pourront être financés en PLS (soit 75 logements sur la période). Ces logements sont proposés à une clientèle plus large que le logement social classique (revenus fiscaux de référence inférieurs à 45 000 € par an pour un couple) en contrepartie de niveau de loyers légèrement plus élevé, tout en restant inférieurs aux prix du marché (10 € / m²).

Les tableaux ci-dessous précisent les segments de produits et typologies préconisés par le PLH, concernant l'offre privée.

Objectifs de production de logements privés libres sur 6 ans	380
Objectifs de production en accession et locatif libre annuel	63
Taux dans la production totale	58%
<i>dont locatif libre</i>	100
<i>Taux dans la production totale</i>	15%
<i>dont accession libre</i>	230
<i>Taux dans la production totale</i>	35%
<i>Dont accession aidée</i>	20
<i>Taux dans la production totale</i>	3%

Préconisations	Taux
T1	10%
T2	40 %
T3	35%
T4 et +	15 %

Collectif	85 %
Individuel	15 %

Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin de développer l'offre locative intermédiaire : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale).
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la programmation sociale et privée
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Ventilation des logements sociaux créés par type de financement ▪ Part des investisseurs au sein des acquéreurs ▪ Niveaux des loyers dans les parcs privés et sociaux.

Fiche Action 7	Apporter une solution aux jeunes en recherche de logement
Orientation 2	Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins
Nature de l'action	☒ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ☒ Communication / Animation
Constats	▪ Une commune très attractive pour les jeunes ménages : 62 % des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an ont moins de 40 ans ▪ De nombreuses résidentes étudiantes (761 places dans la commune) et des niveaux de prix relativement élevés (de 450 € à 700 € pour un T1) ▪ De potentielles difficultés de décohabitation pour certains jeunes : 23 % des 25-29 ans et 8 % des 30-34 ans vivent encore au domicile familial.
Contenu de l'action	Compte tenu du développement important de l'offre sur la période récente, la commune pourra assurer une veille sur les résidences créées et évaluer l'absorption de ces logements par le marché. Le taux de remplissage des résidences étudiantes pourra faire d'une analyse spécifique lors du bilan triennal du PLH sur afin de pouvoir - si besoin - réorienter la programmation. En collaboration avec les gestionnaires de résidences étudiantes, la commune assurera un suivi du fonctionnement des résidences : fluidité des entrées/sorties, prévention des situations de sur-occupation ; et pourra si besoin accompagner les jeunes vers le parc résidentiel banal (T1/2 dans le parc social). Afin de répondre aux besoins des jeunes actifs, et en complément des offres locatives existantes dans la commune, l'opportunité de développer une résidence dédiée sera étudiée. De plus, la mise en place un point d'information unique au sein de la commune ou de l'Etablissement Public Territorial permettrait d'orienter et accompagner les jeunes dans leur recherche de logement (offres et aides disponibles).
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune, notamment à proximité des réseaux de transport
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : Gestionnaires des résidences pour étudiants, bailleurs sociaux, autres associations spécialisées
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin de développer l'offre locative sociale et intermédiaire : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale).
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de l'occupation des résidences étudiantes ▪ Suivi des besoins en matière de développement de l'offre pour étudiants et jeunes actifs

Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements T1/T2 produits ▪ Evolution de l'offre en résidences étudiantes – niveaux de prix et taux d'occupation ▪ Part des jeunes de 25 – 35 ans hébergés au domicile familial ▪ Ratio demandes / attribution pour les T1/2 dans le parc social

Fiche Action 8	Répondre aux exigences réglementaires en permettant la construction de places d'hébergement supplémentaires pour les personnes en difficulté		
Orientation 2	Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins		
Nature de l'action	☒ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☒ Financement d'études / Subventions ☐ Communication / Animation		
Constats	- La Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion de 2009 impose un minimum de 1 place d'hébergement social pour 1000 hts pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. - La commune de Neuilly-Plaisance dispose de 18 places d'hébergement, sur les 20 places correspondant au ratio légal.		
Contenu de l'action	La commune devra travailler sur différentes solutions permettant d'atteindre ce ratio : extension de la structure existante, création d'une nouvelle structure ou création d'une offre en diffus. Les places d'hébergement retenues pour l'application de cette loi sont : - les places dans les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et assimilés, - les places dans les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile (CADA), - les places dans des structures d'hébergement d'urgence pour personnes sans-abri (CHU) à l'exception de celles conventionnées au titre de l'allocation de logement temporaire (ALT), - les places en résidences hôtelières à vocation sociale destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières, - les logements conventionnés avec l'Anah à loyer intermédiaire ou à loyer social et très social affectés à l'hébergement des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi qu'aux personnes éprouvant des difficultés particulières.		
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune		
Pilotage / Partenariat	- Pilotage : Commune - Partenaires : DDT, associations et gestionnaires spécialisés		
Incidences sur le PLU	Aucune		
Moyens financiers, techniques et humains	Suivi opérationnel de la création des deux places d'hébergement		
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH		

**Indicateurs
de suivi et
d'évaluation**

- Augmentation du nombre de places d'hébergement

Fiche Action 9	Améliorer certains segments du parc privé pour maintenir sa qualité vis-à-vis de l'offre neuve
Orientation 3	Améliorer et adapter le parc existant
Nature de l'action	☐ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☒ Financement d'études / Subventions ☒ Communication / Animation
Constats	▪ Un quart des logements ont été construits avant 1946, dont les deux tiers sont des maisons (les logements individuels sont structurellement plus énergivores). ▪ Des niveaux de ressources limités pour une partie de la population (26 % des ménages éligibles à un logement PLA-I et 56 % à un logement PLUS), qui peuvent restreindre leurs capacités à investir dans leur logement. ▪ Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représentant 3 % des résidences principales privées
Contenu de l'action	La commune pourra envisager le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) ou de PIG (Programme d'Intérêt Général) afin d'estimer précisément les besoins en réhabilitation et adaptation du parc privé. Cette étude pourrait être réalisée à une échelle plus large (Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » par exemple). Ce dispositif permet d'intervenir sur 3 cibles principales - La lutte contre la précarité énergétique - La lutte contre les logements indignes et très dégradés - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie Il permet également de faciliter le développement de l'offre conventionnée Anah, entrant dans le recensement SRU, et ce, sans augmentation du nombre de résidences principales. Il serait également intéressant de développer un partenariat entre le CCAS et le service Hygiène-Salubrité du SAECOMMA pour faciliter la remontée des informations relatives au mal-logement.
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : DDT, Anah, SAECOMMA
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG à l'échelle communale ou de l'Etablissement Public Territorial réalisée par un bureau d'études : rédaction d'un cahier des charges ; financement de l'étude (prise en charge à 50 % par l'Anah). ▪ Échanges réguliers avec le SAECOMMA, sur les situations d'insalubrité.

Durée de l'action	Première moitié du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements réhabilités ou adaptés ▪ Nombre de logements privés potentiellement indignes

Fiche Action 10	Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées		
Orientation 3	Améliorer et adapter le parc existant		
Nature de l'action	■ Programmation ■ Financement d'études / Subventions □ Conseil / Ingénierie ■ Communication / Animation		
Constats	■ Une part des 60 ans et plus qui se maintient (17%) mais une augmentation en nombre des personnes âgées ■ Une offre dédiée aux personnes âgées : 1 foyer-logement (76 logements) et 2 Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (161 places en EHPAD) correspondant à un taux d'équipement élevé ■ Une structure pour personnes handicapées : 52 places en Maison d'Accueil Spécialisée		
Contenu de l'action	L'objectif premier est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes dans le parc « banal » en adaptant les logements. - Dans le parc privé : des aides de l'Anah sont mobilisables, y compris hors opération programmée, ainsi que des aides des caisses de retraite complémentaire - Dans le parc social : Pour les bailleurs sociaux, le fait d'engager des dépenses pour l'accessibilité et l'adaptation des logements permet d'être exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les bailleurs peuvent dans un premier temps, travailler sur les mutations au sein du parc social, pour permettre à ces ménages d'accéder rapidement à un logement plus adapté. Les logements adaptés pourront faire l'objet d'un recensement (pour communication auprès d'associations par exemple). La programmation de logements non médicalisés en résidence dédiée pourra également être envisagée (résidence portée par un bailleur social pouvant être comptabilisée au titre de l'inventaire SRU ou résidences services privées).		
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune		
Pilotage / Partenariat	■ Pilotage : Commune ■ Partenaires : Anah, Département, bailleurs sociaux, promoteurs		
Incidences sur le PLU	Aucune		
Moyens financiers, techniques et humains	■ Lancement d'une étude pré-opérationnelle à l'échelle communale ou de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » réalisée par un bureau d'études : rédaction d'un cahier des charges et financement de l'étude (prise en charge à 50 % par l'Anah).		

Durée de l'action	Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements adaptés dans le parc social ▪ Nombre de logements adaptés dans le parc privé ▪ Recensement de l'offre spécifique

Fiche Action 11	Prévenir la déqualification du parc social au regard de l'offre neuve		
Orientation 3	Améliorer et adapter le parc existant		
Nature de l'action	☐ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ☒ Communication / Animation		
Constats	▪ Une offre sociale majoritairement construite entre les années 1960 et 1990 ▪ Mais un rythme de construction important sur la période récente ▪ La moitié des logements sociaux sont classés en D selon leur Diagnostic de Performance Énergétique		
Contenu de l'action	Sur la base de leur Plan Stratégique de Patrimoine, il s'agit d'engager un dialogue sur les priorités de réhabilitation avec les bailleurs sociaux compte-tenu du coût des travaux de réhabilitation (notamment en cas de présence d'amiante). L'enjeu est de maintenir l'attractivité du parc ancien dans un contexte de fort développement de l'offre sociale neuve avec le rattrapage SRU. L'objectif est également de trouver un équilibre entre la performance énergétique et le coût des travaux, qui se répercute sur les loyers; pour favoriser un maintien du couple loyer-charges pour les locataires.		
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune		
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : bailleurs sociaux		
Incidences sur le PLU	Aucune		
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi des réhabilitations		
Durée de l'action	Tout au long du PLH		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Diagnostics de Performance Énergétique des logements sociaux ▪ Nombre de logements sociaux réhabilités		

Fiche Action 12	Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production		
Orientation 3	Améliorer et adapter le parc existant		
Nature de l'action	☒ Programmation ☒ Financement d'études / Subventions	☒ Conseil / Ingénierie ☐ Communication / Animation	
Constats	▪ Une vacance relativement faible : 5,2 % (soit 475 logements) – une vacance structurelle estimée à environ 150 logements : une reconquête de certains logements vacants possible pour produire des résidences principales ▪ Des potentialités foncières limitées... ▪ ...Mais une obligation de produire 110 logements par an et de disposer de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales en 2025 ▪ Une offre locative communale conventionnée importante représentant 47 logements, soit 57% de l'offre communale totale, la Ville souhaitant poursuivre cet effort.		
Contenu de l'action	Le PLH vise la réalisation de 60 logements par la mobilisation du parc ancien avec : ▪ Dans le parc privé, la reconquête de logements vacants remis sur le marché : - par des propriétaires privés de manière spontanée, - par le biais d'un PIG ou d'une OPAH : si ces biens bénéficient d'un conventionnement Anah, ils contribuent au rattrapage SRU sans pour autant venir augmenter le nombre de résidences principales (ce qui permet un rattrapage plus rapide et une absence de consommation foncière). - par la création de logements communaux : la reconnaissance de biens en déshérence (vacants et sans maîtres) et de biens en état d'abandon manifeste permet éventuellement de faire entrer ces biens dans le patrimoine communal. ▪ Pour le parc social : le PLH prévoit la réalisation de logements en acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux.		
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune		
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : Bailleurs sociaux, Anah		
Incidences sur le PLU	Aucune		
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Repérage des logements vacants ▪ Acquisition éventuelle d'un bâti vacant pour la création de logements communaux		

Durée de l'action	Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Evolution du taux de vacance structurelle ▪ Nombre de logements produits dans le bâti existant ▪ Logements sociaux financés en acquisition-amélioration

Fiche Action 13	Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLH		
Orientation 4	Faire vivre et suivre le PLH		
Nature de l'action	☐ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☒ Financement d'études / Subventions ☒ Communication / Animation		
Constats	Une obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation dans le cadre d'un PLH afin de suivre l'atteinte des objectifs fixés, mais aussi de réaliser un bilan à mi-parcours.		
Contenu de l'action	La commune devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du PLH au sein d'un observatoire local de l'habitat. Cela nécessite la mise en place d'un tableau de bord constitué des indicateurs de suivi des actions (construction, réhabilitation, consommation foncière, lancement d'études, attribution de subventions, etc.) et des indicateurs mesurant l'impact des actions engagées sur les marchés immobiliers et les capacités d'accès au parc. Les éléments produits permettront de : - Réaliser un bilan annuel du PLH et préparer le bilan à mi-parcours - Animer un comité de pilotage du PLH en charge d'évaluer les résultats du PLH et d'en rectifier les orientations / la programmation si nécessaire		
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune		
Pilotage / Partenariat	- Pilotage : Commune - Partenaires : Ensemble des partenaires du logement		
Incidences sur le PLU	Aucune		
Moyens financiers, techniques et humains	- Actualisation annuelle de l'observatoire et éventuelles acquisitions de données (500 €) - Organisation de la restitution annuelle aux partenaires - Réalisation du bilan à mi-parcours (en interne ou par un bureau d'études)		
Durée de l'action	Tout au long du PLH		
Indicateurs de suivi et d'évaluation	- Construction d'un tableau de bord permettant de suivre : - les grandes tendances socio-démographiques - Les évolutions du parc de logements et des marchés - La production de logements en comparaison avec les objectifs du PLH		

- La consommation foncière liée à l'habitat

- Tenue effective de groupes de travail ou d'un Comité de Pilotage du PLH
- Réalisation effective de bilans annuels et à mi-parcours