

Bilan 2024 du Programme Local de l'Habitat 2022-2027

Le PLH 2022-2027 a été adopté en Conseil de Territoire le 28 juin 2022. L'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Conseil Territorial doit délibérer annuellement sur l'avancement de la mise en œuvre du PLH. Si le PLH 2022-2027 ne dispose pas du statut juridique d'un PLH classique (la loi Notre ayant rendu la Métropole du Grand Paris compétente en matière d'élaboration de ce document), il en revêt néanmoins la structure et l'ambition. Ce bilan 2024 revient sur la troisième année d'application de ce nouveau document cadre qui constitue la feuille de route de l'EPT et de ses partenaires dans l'attente d'une clarification institutionnelle sur la gouvernance métropolitaine.

RAPPELS

Le programme d'actions du PLH 2022-2027 comporte 33 fiches-actions visant à traduire opérationnellement 6 grandes orientations :

1. **Construire une ville attractive et équilibrée**
2. **Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire**
3. **Construire une ville durable et résiliente**
4. **Construire une ville inclusive**
5. **Requalifier l'habitat privé, prévenir et redresser les copropriétés dégradées**
6. **Amplifier la lutte contre l'habitat indigne**

L'EPT a été labélisé en tant qu'OTLE en fin d'année 2024. L'année 2025 sera donc consacrée au lancement du dispositif.

4.2. Finaliser le plan de traitement des FTM dans un objectif de meilleure répartition

Depuis 1995, le Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, géré par la Commission Interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), transforme petit à petit ces FTM pour donner aux résidents un logement digne et une solution de logement adapté grâce à des opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction.

En 2024, la collectivité a pu avancer sur le traitement de deux FTM historiques du territoire :

- **Le traitement du foyer Saint-Denis à Saint-Ouen-sur-Seine** a pu être finalisé, avec le relogement de l'ensemble des résidents dans la résidence sociale Séverine. Ce traitement, accéléré par l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, a été rendu possible par la mise en place d'un relogement tiroir au sein de la résidence sociale temporaire Schmidt à Saint-Ouen-sur-Seine.
- **La stratégie de traitement arrêtée en 2023 concernant le foyer Siqueiros a pu être affinée.** Le projet de résidence sociale Siqueiros, de 150 logements, a été acté avec la sélection d'un projet lors d'un jury regroupant l'ensemble des parties prenantes. Concernant la future résidence sociale Romain Rolland, de 100 logements, un travail sur les questions foncières a permis d'arrêter une assiette à partir de laquelle un projet pourra être développé.

Par ailleurs, des discussions se sont entamées avec ADEF Habitat concernant le traitement du foyer République à Saint-Denis. La définition d'une stratégie de traitement sur site est en cours, comprenant des ambitions environnementales réhaussées au regard des caractéristiques de la parcelle concernées.

Enfin, des discussions concernant notamment le traitement des foyers Ponceaux et Félix Faure à Aubervilliers ont été pilotées par la ville, outillée sur ces thématiques, et ont permis de se rapprocher de stratégies de traitement sur site.

Pour chaque site, la reconstitution de l'offre de logements en deux voire trois résidences est souvent nécessaire pour assurer un traitement qualitatif, durable et offrant des garanties en matière de gestion. La mobilisation du foncier et l'identification de sites est un enjeu majeur pour amorcer le processus de traitement, rendu parfois complexe par une stratégie de desserrement portant uniquement sur l'échelle de l'EPT.

Sur les 28 structures hébergeant des travailleurs migrants (FTM et résidences sociales issues de restructuration ou de démolition de FTM), 12 ne sont pas encore traités mais 8 sont entrés dans une phase opérationnelle et disposent d'une stratégie arrêtée :

FTM non traités	Ville	Gestion	Type d'opération	Nb de places actuelles	Nb de logements après traitement	Evolution Nb de places	Date
Felix Faure	Aubervilliers	Adoma	Restructuration/Extension	104	140	+36	2026
Balzac/ Parmentier	La Courneuve	Adoma	Restructuration et démolition/Reconstruction	208	150	-58	2026
Siqueiros	Saint-Denis	Adoma	Démolition/Reconstruction sur 2 sites : Siqueiros (150 logts) et R. Rolland (100 logts)	304	250	-54	2026
Abeille	Aubervilliers	Adoma	Démolition/Reconstruction sur site	252	140	-112	2027
République	Saint-Denis	ADEF	Démolition – Reconstruction sur site	164	150	-14	2028
Nouvelle France	Aubervilliers	Adoma	Démolition / Reconstruction sur site	314	317	+3	2028

Dolto	La Courneuve	Adoma	Réhabilitation et Extension	31	61	+30	2028
Ponceaux	Aubervilliers	ADEF	Démolition / Reconstruction sur site	284	284	0	2029
TOTAL				1661	1492	-169	

Le traitement de ces foyers prévoit une programmation importante en termes de résidences sociales de reconstitution au cours prochaines années, avec la **livraison de 1 492 logements**. Cet effort de reconstitution portera principalement sur la commune d'Aubervilliers, qui regroupera près de 60% de la production de logements en résidences sociales ex-FTM à horizon 2030.

Concernant l'évolution des capacités des résidences sociales de reconstitution, il est à noter que **les programmes comprennent la diminution des capacités globales dans une perspective de rééquilibrage métropolitain de l'offre de logement accompagné portée par l'EPT**.

Il reste 4 FTM et résidences sociales sans travaux inscrits au Plan et pour lesquels les scénarii de traitement ne sont pas arrêtés. Pour ceux-là, la question de leur reconstitution en intégralité reste à valider :

- FTM Hémet à Aubervilliers – ADEF ;
- FTM Valadon – Dolet à Pierrefitte-sur-Seine – ADOMA ;
- Résidence sociale sans travaux Timbaud à La Courneuve – COALLIA ;
- Résidence sociale sans travaux Romain Rolland à Saint-Denis – COALLIA.

Ces 4 foyers représentent un total de 691 places.

Pour rappel, Plaine Commune garantit les emprunts des projets de résidence sociale et peut participer au financement des MOUS relogements à hauteur de 20% sous réserve que certaines conditions soient remplies : **la signature d'un protocole de concertation avec les résidents pour chaque résidence, l'approbation d'un projet social, et l'engagement du gestionnaire à présenter un bilan annuel de chaque résidence sociale.**

En 2024, deux versements sont intervenus dans le cadre de subventions MOUS :

- Adoma - FTM Parmentier Dolto à La Courneuve : Versement de 4 667,00 € correspondant à l'achèvement de la première phase de la MOUS (diagnostic social).
- ADEF – FTM Saint-Denis à Saint-Ouen-sur-Seine : Versement de 7 758,00 € correspondant à l'achèvement de la seconde phase de la MOUS (relogement définitif).

4.3 Accompagner le vieillissement des ménages et favoriser le logement des personnes handicapées

En 2024, aucune résidence Séniors n'a été autorisé ou livré sur le territoire.

Le démarrage d'un travail de réflexion visant le **développement d'une résidence autonomie au sein de la ZAC Montjoie à Saint-Denis** est à souligner. Ce dispositif, à destination de séniors autonomes et précaires, est financé et agréé par le département, et aurait vocation à être géré par le CCAS de la commune. Des discussions menées en 2024 ont permis de rassembler l'ensemble des acteurs concernés dans une optique de relance de ce type d'offre, correspondant à des besoins identifiés.

Concernant l'habitat inclusif, la Conférence des financeurs pilotée **par le département finance sur le territoire de Plaine Commune trois dispositifs** : ceux à destination des personnes âgées porté par VyV à Saint-Denis, et Les Maisons Marianne à La Courneuve, ainsi qu'un dispositif à destination de personnes en situation de handicap porté par le GAPAS à Stains.

Dans le cadre d'un appel à projet publié par le département et visant le financement en ingénierie et en investissement, un projet d'habitat adapté porté par la CAHP IdF et Béguinage Solidaire et à destination de personnes séniors a été sélectionné.

Un travail mené avec le département, ainsi qu'avec les porteurs de projet d'habitat inclusif intéressés par le territoire de Plaine Commune a permis de poursuivre la dynamique de recensement des