

# LES POLITIQUES DE L'HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS



## SOMMAIRE

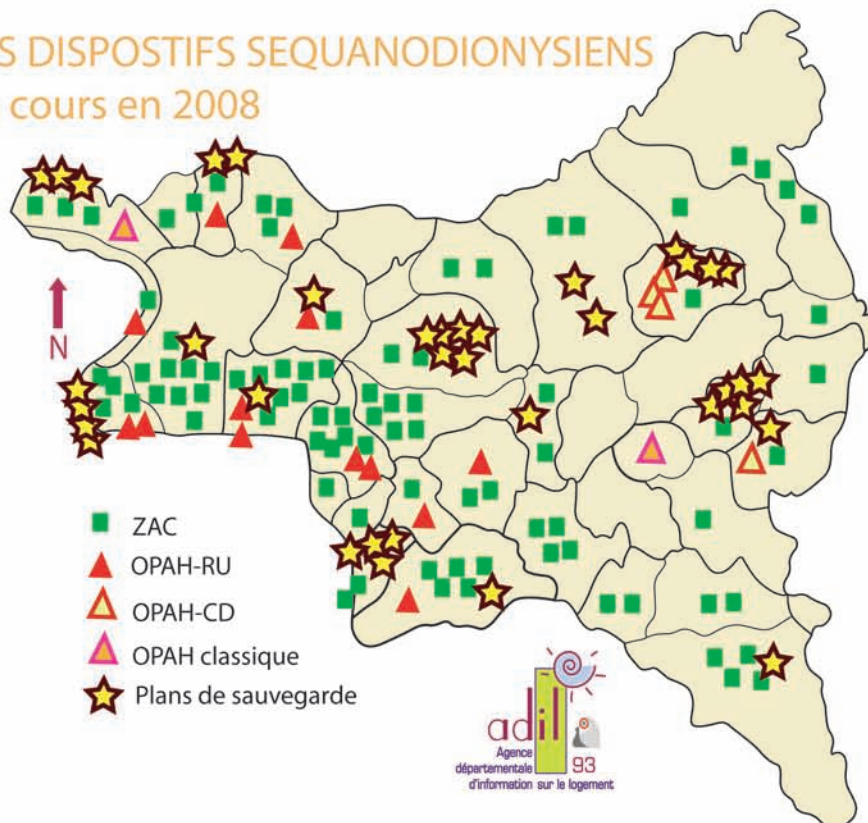
### I- LES LOGEMENTS SOCIAUX

- LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE
- L'AMELIORATION ET LA TRANSFORMATION DU PARC EXISTANT

### II- LE PARC DES LOGEMENTS PRIVES

- LES ZAC EN COURS
- BILAN 2007 ANAH
- LES DISPOSITIFS DEPARTEMENTAUX

### ■ LES DISPOSITIFS SEQUANODIONYSIENS en cours en 2008



# I- LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

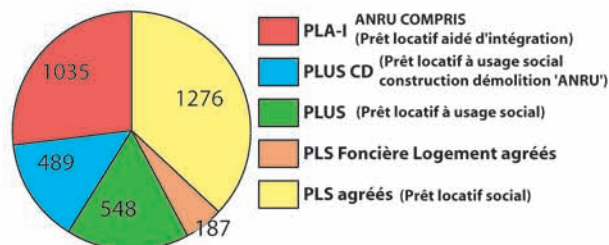


## LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

En cours d'année 2007, le Préfet de région a réhaussé les objectifs de financement de logements locatifs sociaux à hauteur de 1091 logements sociaux PLUS, 593 logements d'intégration PLAI et 846 logements sociaux intermédiaires PLS, soit **2530 logements pour un montant de 26 743 577 euros**. A quoi il faut ajouter la production de l'Association Foncière Logement qui s'élève à 187 logements agréés et la reconstitution de l'offre locative sociale des Projets de Rénovation Urbaine - PRU, financés par l'Agence Nationale pour

la Rénovation Urbaine - ANRU qui a permis le financement de 620 logements. **3557 logements sociaux ont été financés et agréés en Seine-Saint-Denis en 2007.**

Nombre de logements financés ou agréés



## AMELIORATION ET TRANSFORMATION DU PARC EXISTANT 1. PALULOS

On compte, hors des projets de rénovation urbaine :

- 8 opérations de réhabilitation, représentant 826 logements, pour un montant global de subvention de 3 869 415,57 € (8 opérations et 1 564 logements en 2006).
- 5 opérations de résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service, représentant 963 logements, pour un

montant global de subvention de 1 160 664,00 € (5 opérations et 2 068 logements en 2006).

- 2 opérations de démolition, représentant 504 logements, pour un montant global de subvention de 807 934,00 € (1 opération et 95 logements en 2006).

## 2. CONVENTIONS ANRU SIGNEES (AU 31 MAI 2008)

Année de signature	Commune	Quartiers	Coût projet HT (€)	Participation ANRU (€)	Bilan Logement Locatif Social			
					Réhabilités	Résidentialisés	Démolis	Total CN
2004	Aulnay-sous-Bois	Quartiers Nord	250 506 783 €	73 702 074 €	1615	1963	821	863
2004	Clichy Montfermeil	Plateau	420 258 135 €	179 258 289 €	921	1353	690	1848
2005	Sevran	Rougemont	72 444 770 €	28 417 152 €	662	897	170	175
2005	Pierrefitte	Lanqevin Lavoisier	39 553 026 €	10 702 168 €	381	381	137	137
2006	Bondy	Nord et De Latre de Tassigny	229 330 264 €	87 954 268 €	2093	3152	957	918
2006	Courneuve	Les 4000, centre-ville	215 574 422 €	81 428 167 €	3528	2352	309	680
2006	Epinay sur Seine	Centre-ville, la Source les Presles, Orqemont	210 287 237 €	76 890 025 €	988	2218	746	473
2006	Pantin	Les Courtilières	173 724 977 €	52 131 841 €	1225	1225	265	792
2006	Stains	Moulin Neuf	9 142 014 €	2 499 538 €	0	0	0	30
2006	Stains	Cité Jardin	51 101 690 €	14 221 020 €	928	0	0	0
2006	Stains	Clos Saint-Lazare	165 827 096 €	62 407 608 €	1277	1277	524	433
2007	Blanc-Mesnil	Quartiers Nord et Quartiers Sud	104 588 916 €	33 165 043 €	967	1323	347	317
2007	Bobigny	Centre Ville	119 258 894 €	49 909 305 €	532	1004	230	230
2007	Neuilly-sur-Marne	Fauvettes	132 221 937 €	41 841 281 €	684	936	349	349
2007	Saint Denis	Floréal Saussaie Courtille, Franc-Moisins Bel Air, Pierre Sémard et Saint-Rémy Joliot-Curie	229 912 661 €	86 986 726 €	2758	0	742	667
2007	Montreuil	Bel Air, Grands-Pêchers	77 843 779 €	21 413 075 €	1219	1711	251	291
2007	Pantin	Quatre Chemins	53 686 282 €	17 609 871 €	0	264	0	155
2007	Pierrefitte	Les Poètes	144 786 182 €	62 882 188 €	411	411	442	450
2007	Romainville	Marcel Cachin	114 045 753 €	35 392 194 €	566	706	423	423
2007	Saint Denis / Aubervilliers	Cristino Garcia Landy	92 257 532 €	17 652 236 €	60	81	30	304
2007	Villetaneuse	Université Allende et Grandcoing Renaudie	77 049 993 €	19 030 640 €	743	903	64	0
2007	Bobigny	Grand Quadrilatère	122 249 018 €	43 377 914 €	831	635	428	428
2007	Sevran	Beaudottes	25 790 508 €	12 416 003 €	728	1356	0	0
2008	Aubervilliers	Vilette Quatre Chemins	106 846 263 €	34 649 998 €	1256	270	0	293
2008	Aubervilliers	Quartiers nord	6 978 093 €	1 100 000 €	0	920	0	0
2008	Noisy-le-Sec	Londeau	30 615 664 €	4 800 000 €	166	763	101	89
2008	Rosny-sous-Bois	Mermoz	28 698 038 €	4 800 000 €	268	268	141	89
<b>Total</b>			<b>3 304 579 927 €</b>	<b>1 156 638 623 €</b>	<b>24807</b>	<b>26369</b>	<b>8167</b>	<b>10434</b>

# II - LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES

NOTE POLITIQUES DE L'HABITAT- N°1 - 2008



## LES ZAC EN COURS DE REALISATION (au 19 mai 2008)

Source: DDE93, GADDT. Contact: Me JALAIN 01 41 60 67 57

En bleu: les ZAC créées en 2007; en rouge: les modifications apportées aux ZAC existantes

COMMUNE	NOM	AMENAGEUR	PROGRAMME PREVU				Type et Financement
			S.H.O.N Totale en m²	Hôtels (SHON en m²)	SHON de logements	Nombre total de logements	
Aubervilliers	EMILE DUBOIS	SOEDAT	35 000	Oui	0		
	LANDY HEURTAULT	SOEDAT	51.700	non	27000	223	173 PLA et 50 PC
	DEMARS	SCI PORTE DE LA VILETTE	20.000	5.000	4000		Résidence étudiante
	DU MARCREUX	SIDEC	150.000	non	30.000	400	200 PLA: 50 PLI: 50 PC 100 Libres.
	LANDY - LAMY	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	4 700	non	3800	52	52 PLA (dont 10 loats individuels)
	CANAL-PORTE	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	270.000	non	29000	380	
Aulnay-sous-Bois	PONT TOURNANT	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	41 000	non	6000		
	DU LANDY	NON DESIGNE	34 778	non	26 025	298	
Bagnolet	LES AULNES	SIDEC	52000	NR	9000		
Le Blanc- Mesnil	Secteur Ouest de la RN2	SIDEC	80.000	50.000	14000	170	
	EUGENE VARLIN	SIDEC	40.000	non	12000/	200/250	
Clichy-sous-Bois (ANRU)	BENOIT HURE	SOBEGIM	52 900	non	35000	400	Collectifs
Coubron	GUSTAVE WIFFEL	SIDEC	143.000	oui	4000		
Bobigny	DE LA DHUYS	AFTRP	125000	non	115000		
	DE MONTAUBAN	NEXITY	NR	non	NR	79	Maisons individuelles
	JEAN JAURES	SIDEC	36.000	non	27000		
Bondy	JEAN ROSTAND	SIDEC	150.000	non	50000		
	HENRI MATISSE	SIDEC	22.300	non	10000	125	
	HOTEL DE VILLE	SIDEC	58.855	non	40 534	500	
La Courneuve	VACHE A L'AISE	SIDEC	50 000	non	16 500	NR	Logements collectifs, résidence pour personnes âgées, logements étudiants
	ECOCITE-CANAL DE L'OURCO	NON DESIGNE	NR	NR	NR	NR	Logement social et en accession
Drancy	CARROUGES	SEMP	15.000	4000	0		
	LA REMISE A JORELLE	STE APOLLONIA	32.000	non	29000		
Epinay- sur- Seine	QUARTIER DE LA TOUR	PLAINE COMMUNE	303 000	non	73 000	600	
	LES QUATRE ROUTE	SIDEC	7400	non	0	0	
Gaany	AVENIR	SNC	112 000	non	0	0	
	REPUBLIQUE / GUYNEMER	NEXITY	31 940	non	23600	270	
L'île Saint Denis	INTEGRAL	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	25 700	non	10000	125	125 logts individuels, 1/3 accession, 1/3 locatif libre (AFL), 1/3 à déterminer
	EPICENTRE	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	40000	non	0	0	
Les Lilas	SAINT PIERRE	FRANCE CONSTRUCTION	NR	non	NR	540	274 logts individuels et 240 logts
	Bi-sites sur la zone des entreoôts	SEM Plaine Commune	NR	NR	NR	NR	
Montfermeil	CENTRE VILLE	SEMALILAS	67.500	non	54000	475	
Montreuil	CŒUR DE VILLE	SA d'HELM EXPANSIEL HABITAT	67000	3000	64000	750 à 800	750 à 800 logts dont 20% logts sociaux, 120 logts individuels,
	BEAUMARCHAIS	SEMIMO B	72.600	non	45 000	400	
	GARIBALDI	SEMIMO B	48.300	non	40000	420	PLA
	ROSNY VITRY	MODEV	75.000	non	32950	290	
	VALMY	MODEV	94.800	non	9000	110	
Neuilly- Plaisance	FRANKLIN WALWEIN	MODEV	49.000	non	25250		
	BORDS DE MARNE II	SEM NEUILLY PLAISANCE	74.700	4700	9500		
Neuilly- Plaisance / Le Perreux	DU CANAL	AFTRP	52 000	non	31 200		
	DU 11 NOVEMBRE	SEMINOC	NR	non	29800/	359	159 PLA : 43 PC : 149 Libres
Noisy- le- Grand	CENTRE VILLE	NON-DESIGNE	25.000	non	24300	350	
	CENTRE URBAIN REGIONAL	EPAMARNE	1.777.500	non	780000	7800	
Noisy- le- Sec	CENTRE URBAIN REGIONAL	EPAMARNE	144.200	non	57000	570	
	EXTENSION	EPAMARNE	144.200	non	57000	570	
Pantin	CLOS AUX BICHES	SOLAREN	NR	NR	NR	1500	30% logts sociaux, 40% en accession à taux 0% et 30% en accession libre
	LES GUILLAUMES	SEMIMO	65.000	non	27000	250	
Pierrefitte-sur-Seine / Villetaneuse	OURCO/RN3	NON DESIGNE	NR	NR	NR	NR	Logement social et accession
	CHOCOLATERIE	SEMP	23.000	non	22000	250	
	VAUCANSON	SEMP	10.000	non	0		
	VILLETTE QUATRE CHEMINS	SEMP	26.100	non	18000		
	CENTRE VILLE	SEMP	61 000	non	30 856	390	
Pierrefitte-sur-Seine	GRANDS MOULINS	SEMP	61.000	non	7700	80/100	
	DU PORT	SEMP	77 250	non	50700		
Pierrefitte-sur-Seine	DES BLANCS CHANDINS	KAUFMAN et BROAD	33.180	non	30500	370	
	BRIAS/PASTEUR	SOEDAT	24 955	non	16 492	240	
Romainville	QUARTIER DELTERAL	SIDEC	11.734	non			
Rosny- sous- Bois	JEAN LEMOINE	SIDEC	31 000	non	11150		
	SAUSSAIE BEAUCLAIR	SEMRO	182 500	non	7500		
	DES PORTES DE ROSNY	SIDEC	47 000	non	34 500		
Saint- Denis	NANTEUIL	SEMRO	97 000	non	6000		
	DE LA MARE HUGUET	NON DESIGNE	41 000	non	28 000		
	MONTJOIE	SOEDAT	174.500	non		520	350 PLA et 170 Libre
	BEL AIR NORD	COMMUNE	45 500	non	30 000	400	
	NOZAL / CHAUDRON	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	226 000	non	137 000	1400	
Saint- Ouen	PLEYEL LIBERATION	H4 / VALORISATION	94 250	8700	25 550		
	LANDY PLEYEL	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	256 000	non	37 500		
	CRISTINO GARCIA	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	29 670	non	19870	250/300	15 logts individuels 120 PLA
	PORTE DE PARIS	PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	140.000	non	38500	550/600	
	DU LANDY	NON DESIGNE	32 798	non	26 025	298	Locatif libre. social et accession
Sevran	ALSTOM CONFLUENCE	NON DESIGNE	NR	NR	NR	NR	
	VICTOR HUGO	SIDEC	89.000	oui	35000	350	13000m² de PLA
	PLACE DU R.E.R.	S.C. EPONE	60.000	non	16500		
Stains	PORTE DE SAINT OUEN	SEMISO	54.380	5000	21170		
	DES DOCKS	NON DESIGNE	700 000	non	335 000	4000	
Tremblay- en- France	DE SEVRAN	SAES		non	663000		
	SAINT LEGER	AFTRP	20 000	non	10000	50	50 loats libres
Vaujours	BOIS MOUSSAY	STE SEBAIL	238 100	non	156 000		
	DE LA CERISAIE	SIDEC	226 000	non	0		
Villepinte	PASTEUR	SAGE	8600	non	60 000		
	VIEUX PAYS	SAGE	42.000	non	15000	335	160/180 collectifs / 140 PLA / 29 PLI
Villetaneuse	SUD DE L'AEROPORT CHARLES DE GAULLE	NON DESIGNE	NR	NR	NR	NR	
Villetaneuse	QUARTIER DU VERT PAYS	Société (Maîtrise d'ouvrage et Associés)	113 650	non	62 650		25% locatif social, 15% accession sociale, 20% locatif intermédiaire, 40% accession libre
	Dite de la PEPINIERE	NON DESIGNE	58000	non	38000	non	
Villetaneuse	CENTRE VILLE	SOEDAT	105.000	non	60800	760	500 PLA; 200 PAP; 60 logts étudiants

# II- L'AMELIORATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVE



## LE BILAN 2007 DE L'ANAH

Source: Programme d'action territorial 2007-2009 Agence nationale de l'habitat DDE 93 SHRU/PIHP

Contact: Mr FRASZCZAK, Responsable du pôle Intervention en habitat privé: 01 41 60 68 74

### Eléments de contexte

- 380 000 logements privés dont 140 000 individuels (RGP 1999) et 240 000 logements en immeubles collectifs.
- le parc des institutionnels (les plus importants : ICADE et OGIF) est peu important, avec 20000 logements environ.
- Les grandes propriétés (plus de 50 logements) ont fait l'objet d'une étude qui a évalué ce parc à presque 500 copropriétés regroupant 62500 logements. La moitié date d'après 1968 avec un bon état général, cependant 34 d'entre elles avec 7000 logements sont dégradées et 121 représentant 15000 logements sont à surveiller.
- Le parc locatif privé représente 20% des logements du département
- Le nombre de logements indignes est évalué entre 10 000 et 20 000
- 1000 arrêtés d'insalubrité non levés prononcés depuis 1990.

Le département de la Seine-Saint-Denis est un des plus concernés de France par la problématique de l'habitat privé dégradé. Le recensement de 1999 comptabilisait 177726 logements construits avant 1948 soit 32%, 325602 construits entre 1948 et 1990 soit 59% et 49846 construits après 1990 soit 9% (sources METM, FILOCOM 2003, RGP 1999)

Ce parc dégradé se répartit entre, d'une part, des grands ensembles de copropriétés récentes, présentant des dysfonctionnements importants dans un contexte urbain souvent difficile (Clichy-sous-Bois, Montfermeil, Noisy-le-Grand, etc.) et, d'autre part, un parc ancien, très dégradé, souvent concerné par la problématique du saturnisme infantile, essentiellement situé dans les communes limitrophes de Paris, dans des quartiers dévalorisés.

## BILAN 2007

-La dotation initiale allouée à la délégation ANAH de Seine-Saint-Denis pour l'année 2007 s'établissait à 6 635 006 € d'autorisations d'engagement (AE). **Elle a été portée à 7 401 691€ en fin d'année, du fait des dépassements des objectifs fixés et afin de financer des opérations supplémentaires.** Ce qui représente une progression de 46% par rapport à 2006. **Ces crédits ont permis l'amélioration de 6 470 logements en 2007.** Le secteur diffus (dossiers déposés directement par des propriétaires en dehors des secteurs d'intervention programmés) représente 30% des subventions engagées, soit 2 231 660 €.

La délégation a payé 124 499€ de subventions au titre des

fonds d'urgence pour la mise en sécurité des structures d'hébergements qui viennent s'ajouter aux 94615€ versés en 2006.

**En outre, 224 logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux en 2007.**

Fin 2007, de nombreuses procédures conventionnées étaient en cours (études préalables ou suivi-animation) en Seine-Saint-Denis : une OPAH classique, 13 OPAH-RU (sur moins d'une centaine au niveau national), 6 OPAH-CD et 33 Plans de sauvegarde. Ces opérations permettent d'intervenir de façon ciblée et continue (5 ans) sur un territoire ou au sein d'une copropriété en difficulté, avec l'aide d'un opérateur dédié.

## LES OPAH EN COURS EN 2008

VILLE	NATURE	Date d'effet	Date d'expiration
AUBERVILLERS "Villette/4 chemins"	OPAH-RU	08/08/2003	07/08/2008
AUBERVILLIERS "Marcreux/Landy"	OPAH-RU	08/08/2003	07/08/2008
CLICHY SOUS BOIS "Bas Clichy"	OPAH-CD	05/09/2007	04/05/2012
EPINAY SUR SEINE	OPAH	31/03/2006	30/03/2011
LA COURNEUVE "4 routes-Pasteur"	OPAH-RU	01/06/2005	31/05/2010
LE RAINCY "2006"	OPAH	03/11/2005	02/11/2008
L'ILE SAINT DENIS	OPAH-RU	23/04/2007	22/04/2012
MONTFERMEIL	OPAH-RU	29/09/2004	28/09/2009
MONTREUIL	OPAH RU		élaboration
NOISY LE SEC	OPAH RU		élaboration
PANTIN "4 Chemins"	OPAH-RU	04/05/2007	03/05/2012
PANTIN "Centre Sud"	OPAH-RU	04/05/2007	03/05/2012
PIERREFITTE	OPAH RU		élaboration
ROMAINVILLE	OPAH-RU	08/08/2003	07/08/2008
SAINT-OUEN "Croizat-Hermet/Gambetta"	OPAH-RU	13/05/2005	12/05/2010
SAINT-OUEN "Pasteur/Glarner"	OPAH-RU	13/05/2005	12/05/2010
SEVRAN "Beaudottes"	OPAH-CD	10/03/2007	08/03/2012
SEVRAN "Montceuleux/Pont blanc"	OPAH-CD	10/03/2007	08/03/2012
SEVRAN "Rougemont"	OPAH-CD	10/03/2007	08/03/2012
STAINS	OPAH-RU	01/10/2007	30/09/2012

RU: Renouvellement urbain /CC: Copropriétés dégradées

## DISPOSITIFS DEPARTEMENTAUX

Source: CONSEIL GENERAL 93/DAD

Contact: 01 43 93 87 36

### ACGPO

-L'aide aux propriétaires occupants du Conseil Général de Seine-Saint-Denis est un soutien financier permettant d'accomplir des travaux indispensables ou obligatoires pour assurer un minimum de confort, et notamment de réaliser les travaux nécessaires au maintien des personnes âgées à leur domicile. **En 2007, 1497 subventions ont été délibérées pour un montant de 1 508 676 €. (Pour mémoire en 2006, 1031 subventions ont été délibérées pour un total de 1 468 331 €)**

### LE FIQ

Le fonds d'intervention de quartier a pour vocation d'accompagner les Opérations d'amélioration de l'habitat. Il répond à trois types de subventions: les aides liées à la personne pour les propriétaires occupants, aides liées au bâti ou à des thématiques d'intervention, aides aux syndicats de copropriétaires. **En 2007 le Conseil Général a financé 540000 € en accompagnement des OPAH et 420000 € pour le FIQ soit un total de 960000 €.**