



## Tchat vidéo : « Spécial logement » 24 juin 2010 – [www.plainecommune.fr](http://www.plainecommune.fr)

Les réponses aux questions des internautes qui n'ont pu être posées pendant le direct

### Politique de l'habitat

**Marius Villetaneuse** : L'état vend en ce moment, ses biens immobiliers militaires, y en a-t'il sur le territoire de plaine commune? Si oui, peut-on envisager l'achat pour réduire les barres de nos cités et reloger correctement leurs habitants ?

Nous n'avons pas connaissance de tels biens à vendre sur le territoire de Plaine Commune pour l'instant.

**Henriette La Courneuve** : Reste-t-il encore sur les villes de la communauté d'agglomération des terrains disponibles à l'urbanisation, et dans quelles proportions ?

Nous avons réalisé l'été dernier une étude foncière sur un certain nombre de périmètres de notre Communauté d'Agglomération pour identifier les terrains dits « mutables » et sur lesquels nous pourrions construire des logements et des équipements publics. Cette étude laisse apparaître que potentiellement ce sont encore environ 20 000 logements qui peuvent être construits, petit à petit, bien sûr. Cela nous donne la possibilité de mettre en œuvre les ambitions qui sont les nôtres pour continuer à produire du logement, en accord avec les Maires.

**Claude SCHEININGER La Courneuve** : Je m'étonne du refus des tribunaux de nommer des syndics provisoires plutôt que des administrateurs judiciaires dans les copropriétés se trouvant dépourvues de syndic, quant on sait le rôle calamiteux joué par ces administrateurs dans les copropriétés. J'ai d'ailleurs appris suite à une discussion avec un élu qu'un magistrat avait été désigné à la tête d'une mission d'information pour étudier ce problème. Malheureusement, cette mission a été dissoute sans qu'elle soit achevée. Qu'en pensez-vous?

Effectivement, quand une copropriété se retrouve sans syndic, il est prévu que le Tribunal de Grande Instance (TGI) lorsqu'il est saisi, nomme un administrateur judiciaire dont la mission première est de nommer un nouveau syndic. De fréquentes critiques sont portées sur des administrateurs judiciaires qui n'exerceraient pas toujours leur mission avec tout le sérieux et la déontologie nécessaire. Comme dans tout métier, il y a peut-être des personnes moins professionnelles que d'autres. Le TGI est chargé de contrôler leurs missions. Il existe cependant une alternative à la nomination d'un administrateur judiciaire c'est la désignation parmi les copropriétaires d'un syndic bénévole qui pourra donner continuité à la vie de la copropriété.

### Logement au quotidien : accès, problèmes etc.

**Ehmann Christophe Aubervilliers** : j aimerais savoir si ils vont construire a Aubervilliers des logements car les demande sont trop importante au nombre d'habitant, met la réalité des choses sont beaucoup plus différente. Seulement dans le quartier de la maladrerie il y a des logements de libre et ne sont pas donné au personne qui sont fais la demande. Malheureusement j'en fais partie de c'est personne. Combien de temps nous allons supporter cela?

Il y a une volonté de la ville d'Aubervilliers de construire des logements : 1552 logements sociaux et des chambres pour étudiants seront construits en six ans.

Il y a parfois du désarroi ou de l'incompréhension sur les questions d'attributions de logements sociaux. On a parfois l'impression que des logements sont vacants car on constate que près de chez soi, il y a un logement vide. Cela peut être par exemple un logement « réservés » soit à la préfecture, soit pour le 1 % logement ce qui est expliqué qu'il reste parfois libre plusieurs mois. Le taux de vacance est pourtant bas sur notre territoire (5.5 %). Pour ce qui est des modes d'attribution, nous devons rappeler que ce sont des commissions d'attributions qui proposent des candidats demandeurs de logements et que ce sont les bailleurs qui acceptent les dossiers.

---

**ACDC saint denis la plaine** : un toit pour tous ça fait joli sur le papier mais c'est très loin de la réalité où de plus en plus de gens dorment dehors, y compris des gens qui ont un emploi mais qui n'ont pas les moyens de louer vu le prix exorbitant des loyers

Cette question de l'augmentation du nombre de sans domicile y compris des salariés qui ne peuvent plus avec leur salaire trouver un logement décent nous préoccupe au plus haut point. Nous constatons que les prix des loyers privés augmentent trop vite par rapport aux salaires, en particulier les plus modestes. « Un toit pour tous » n'est pas qu'une bonne parole. Nous nous engageons en faveur d'une politique ambitieuse de construction de logements et adaptés à tous les revenus y compris les plus faibles. Mais cette ambition doit être partagée à l'échelle de l'ensemble de la région Ile de France si l'on veut résoudre la crise du logement.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Le Conseil de développement a réalisé une contribution sur la résorption de l'habitat insalubre en 2007, sujet que l'instance estimait insuffisamment traité dans le 1er PLH communautaire. Il demande un bilan de l'état d'avancement des Plans d'Eradication de l'Habitat Insalubre (PEHI) et un élargissement de ces plans à l'ensemble du territoire communautaire. Quel calendrier s'est fixé la Communauté pour cette urgence ? Quel budget et moyens sont alloués à la résorption de l'habitat insalubre ?

Dans le PLH 2005-2009, deux plans locaux d'éradication de l'habitat insalubre ont été réalisés à Saint-Denis et Aubervilliers. Nous mettons aujourd'hui une priorité sur la résorption de l'habitat indigne et élaborons un plan communautaire de lutte contre l'habitat indigne qui tienne compte des protocoles locaux signés.

Pra ailleurs, les deux PNRQAD d'Aubervilliers et Saint-Denis seront mis en œuvre sur 7 ans. Ce sont 460 logements indignes qui seront traités et 661 logements neufs construits. Le coût sera de 83 million d'Euro pour Saint-Denis et 111 millions pour Aubervilliers.

---

**dany** : ils seront où vos logements étudiants? près des transports?

Les populations jeunes sont caractérisées par des ressources faibles, des modes de vie spécifiques, par une forte mobilité mais un faible taux de motorisation. L'objectif est donc de proposer des produits innovants répondant mieux aux différents publics composant notamment la catégorie jeunes/étudiants et respectant les exigences de développement durable (charte BBC) en répondant aux enjeux du logement des jeunes actifs : décohabitation et rapprochement domicile/travail. Bien sûr le critère de la desserte en transports est fondamental dans le choix de l'implantation de ces logements pour étudiants.

## Quel logement, pour qui ?

**dumas jeannine** : stains, ville de plaine commune où déjà un taux de plus de 70% de logement existe, quel avenir pour le citoyen moyen ayant une activité professionnelle habitant ce territoire, en dehors de celle d'une taxation excessive ? que me propose t on ?

Comme le souligne Jeanine il y a des villes où le taux de logement social est important. Mais les besoins sont tout aussi importants. Rappelons qu'aujourd'hui il y a 15 000 demandeurs de logement social sur le territoire et que 90 % de la population est éligible selon les critères du logement social. C'est dire que tout le monde ou presque peut avoir besoin du logement social à un moment ou tout au long de sa vie. Pour autant, ceux qui ne sont pas éligibles ou qui ont un autre projet comme l'accession doivent se voir proposer des solutions abordables comme l'accession sociale à la propriété comme le propose la CAPS par exemple.

Aujourd'hui il faut qu'aucun habitant ne soit chassé du territoire ni ceux qui ont des revenus moyens ni

ceux qui ont des revenus les plus modestes.

C'est pour cela que nous sommes opposés au surloyer si celui-ci est un surloyer d'éviction et qu'il conduit à chasser des populations du logement social et à les précariser.

**LOUIS ST DENIS** : la transformation de certains secteurs du territoire par l'arrivée de nouvelles entreprises et administrations suivies de leur personnel, ne va t'elle pas entrainer une flambée du coût de l'immobilier pour la population de plaine commune;

L'objectif est bien que les prix de l'immobilier sur notre territoire ne flambent pas alors que celui-ci devient attractif. C'est pour cela qu'y compris à la Plaine où s'installent un grand nombre des entreprises que vous mentionnez, il est important que soient construits des logements divers et adaptés à tous les revenus. Bien sûr, lorsque des entreprises arrivent sur le territoire, nous nous engageons à favoriser, lorsque cela est souhaité et possible, l'accès des salariés au logement sur le territoire. Le rapprochement domicile -travail fait partie des axes de travail dans le cadre de la Charte Entreprise /Territoire. Mais cela ne se fait pas au détriment des habitants et demandeurs de logement du territoire.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Un logement pour tous oui, la mixité certes, mais en réalité ? Quels logements spécifiques sont précisément prévus dans le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes en étude, les jeunes qui souhaitent partir de la cellule familiale, les travailleurs migrants, les femmes isolées, les familles monoparentales, les personnes ayant besoin d'un logement - relais temporairement

Dans l'axe 3 du PLH, nous nous engageons à construire une réponse innovante avec nos partenaires pour les ménages les plus vulnérables notamment les femmes victimes de violence, mais aussi les familles monoparentales etc. La question se pose cependant de savoir si nous devons répondre à ces besoins spécifiques par des produits spécifiques ou si nous devons faciliter l'accès au logement de droit commun pour ces familles particulièrement fragiles. En tout cas, nous avons besoin de mieux répondre aux situations dramatiques qui se posent parfois.

Pour le logement des jeunes (rappelons que les 19- 29 ans représentent 16 % de la population) nous nous fixons de multiplier par 2 l'offre de logement étudiant actuelle. Nous construirons 33 résidences (de 150 chambres maximum) pour le logement jeune. Nous cherchons aussi à créer des produits nouveaux accessibles aux jeunes actifs qui ont très souvent des revenus très modestes.

Pour les personnes âgées et handicapées, nous programmerons des nouveaux établissements correspondant aux besoins en accord avec les schémas départementaux (schéma gérontologique et schéma en faveur des personnes handicapées). Pour les personnes âgées, il s'agit de proposer une offre diversifiée en soutenant le choix du domicile, et en prévenant l'isolement des personnes retraitées.

Pour les personnes handicapées, nous cherchons à promouvoir l'accès aux logements sociaux, et à développer une offre d'accueil en établissements spécialisés. Nous concevons également une offre innovante de logements de type « recohabitation » permettant d'accueillir deux ménages dans un grand logement, une personne âgée et un jeune.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Comment permettre à chacun la possibilité d'un parcours résidentiel sur le territoire de Plaine Commune (s'il le souhaite) compte tenu du prix des logements trop élevés ?

Il est à noter que le prix des logements sur le territoire est moins élevé que sur les territoires voisins. Favoriser le parcours résidentiel c'est permettre une offre diversifiée et adaptée à toutes les situations de la vie : décohabitation, divorces, évolution de la taille de la famille, retraite etc. Pour cela nous disposons de plusieurs outils tels que la CAPS (Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété), une agence immobilière à vocation sociale mais aussi la construction de logements sociaux avec des loyers adaptés aux revenus de ménages les plus modestes.

## Habitat de qualité & durable

**Sarah La Plaine Saint-Denis** : Je suis consternée par la banalité de ce qui est construit sur le territoire. Toujours les mêmes promoteurs, les mêmes qui défigurent la France avec des produits

immobiliers standardisés à haute rentabilité pour leurs actionnaires. C'est un échec !!!!

La beauté est une notion assez subjective. De plus, il y a environ 20 promoteurs qui travaillent sur le territoire. Je ne pense pas que les immeubles construits soient tous les mêmes. Notre objectif est en tout cas que les logements soient adaptés aux besoins des populations et que leurs occupants s'y sentent bien. Pour cela nous demandons des engagements aux promoteurs qui travaillent sur le territoire à travers la Charte qualité constructions neuves. Il y a des solutions innovantes qui sont aujourd'hui proposées par les architectes avec des espaces au sein des immeubles « communs » à l'ensemble des locataires comme des toits terrasse avec des jeux pour enfants ou des jardins partagés par exemple.

---

**Marie Epinay Sur Seine** : Prévoyez-vous dans les logements que vous construisez des buanderies, des locaux pour les vélos ? Vous savez, il n'y a rien de plus difficile dans les logements d'aujourd'hui de que trouver de l'espace pour stocker (et les affaires du grand, du moyen, du petit...) quand on est une famille...Merci de votre réponse !

Aujourd'hui on ne construit plus de la même manière qu'il y a quelques années. On prévoit des locaux techniques et de stockage en rez de chaussée notamment, accessibles à tous etc. Le travail partenarial avec les constructeurs notamment dans le cadre de la Charte Qualité, nous permet d'avoir plus d'exigences pour que les logements soient adaptés aux familles.

---

**djamila st denis** : habiter c'est le minimum vital. Habiter et vivre avec des commerces, des services, des transports, des loisirs, c'est mieux. Pensez-vous à ce titre que la mutation de La Plaine soit une réussite ?

Une étude relative au réseau d'équipements sur plaine Commune a mis en évidence des équipements publics actuels saturés et des besoins conséquents. La production neuve de logements induit des besoins supplémentaires que les villes et Plaine Commune sont dans l'incapacité de financer seules. Nous devons trouver les financements nécessaires pour construire les équipements publics induits : écoles, crèches, médiathèques, centres de santé etc. Les Maires bâtisseurs de logements doivent avoir plus de facilités pour obtenir des aides financières pour construire des équipements publics.

En ce qui concerne la Plaine, nous avons mis beaucoup de temps à avoir des commerces diversifiés et de proximité. Il fallait attendre l'arrivée de suffisamment de populations pour que les commerces s'installent. Aujourd'hui, même si nous sommes conscients qu'il manque beaucoup d'équipements, nous savons que nous sommes en bonne route. Dans les années à venir, il y aura d'autres équipements structurants sur la Plaine (un lycée en 2013), un campus universitaire, un nouveau tramway (le T8 pourrait être prolongé jusqu'à Paris) etc. Ces nouveaux équipements draineront encore plus de commerces et de services.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Plaine Commune a-t-elle des leviers d'actions sur les promoteurs pour diminuer ou limiter les charges liées au logement au moment de la construction (choix des matériaux, des énergies, etc..) ?

Dans le cadre de la charte qualité mais aussi en lien avec le Plan Climat Energie, nous travaillons pour qu'un maximum de construction soit en BBC (bâtiment basse consommation). Nous travaillons aussi sur le développement de la filière construction bois, pour baisser les coûts et augmenter les performances énergétiques. Il est impensable aujourd'hui que pour limiter les coûts de construction, les bâtiments construits sur le territoire ne soient pas conforme aux normes écologiques. Il est impératif de ne pas reporter les charges sur les ménages modestes qui se mettraient en difficulté financière à cause de charges, de chauffage notamment, trop lourdes.

---

**boss la courneuve** : a quand un habitat durable ?

**dominik st denis** : la dimension environnementale ne devrait elle pas être encore plus prise en compte dans les constructions en milieu urbain dense ?

Nous sommes convaincus que la dimension environnementale doit être prise en compte pleinement dans la construction de l'Habitat et ce pour diverses raisons. Rappelons que 27 % des émissions de Gaz à Effet de Serre proviennent des résidences. Nous avons donc décidé dans le cadre de notre Plan Climat Energie de nous engager fortement à réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES dans les domaines de l'habitat et de la mobilité. Tout d'abord notre responsabilité collective vis-à-vis de l'environnement

nous engage à construire écologique dans une logique de respect des ressources naturelles, et dans une optique de réduction des consommations énergétiques. Cette volonté de construire durable rencontre les préoccupations sociales puisque être économe en ressources rime avec économies financières pour les ménages les plus modestes. Habiter mieux et payer moins en quelque sorte.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Entre urgence et développement durable, il existe parfois des fausses économies. Quels choix politiques et quelles pédagogies à l'attention des habitants et des propriétaires sont mises en oeuvre par Plaine Commune pour que les calculs de long terme soient privilégiés aux options de court terme par exemple pour les énergies renouvelables dans les logements.

Nous avons un parc ancien très énergivore à requalifier. Nous élaborons une « charte qualité réhabilitation du parc privé » avec des préconisations contribuant à l'amélioration de l'habitat, l'éradication de l'habitat indigne. L'objectif est d'améliorer la qualité de l'habitat et réduire la précarité énergétique face aux difficultés des ménages à assumer des charges qui ne cessent d'augmenter.

Nous veillons à la mise en oeuvre de la Charte Qualité Constructions neuves qui préconise la construction de Bâtiments Basse Consommation (BBC). Nous contractualisons en ce sens avec tous les constructeurs (bailleurs sociaux et promoteurs).

Adoptée en 2006. Elle oblige à prendre en compte les nouvelles exigences en termes de développement durable et d'économie d'énergies issues du Plan Climat Energie adopté le 23 mars 2010.

Les grands principes sont :

- rechercher la construction de bâtiments BBC voire de BEPOS (bâtiments à énergie positive)
- favoriser la commercialisation orientée propriétaires occupants et investisseurs locatifs solidaires
- économiser le foncier et les ressources naturelles

## Autres

**PIERRARD Daniel Saint-Denis** : Vous nous avez installé Noos pour recevoir la TV. J'ai un téléviseur avec décodeur TNT intégré avec lequel je ne peux pas recevoir les chaînes de la TNT car le noos bloque cet accès à la TNT. J'ai également un téléviseur sans décodeur TNT. Je ne possède pas d'accès à adsl internet. Notre agence est incapable de nous renseigner. Avec la suppression des antennes prévue en 12/2010, que comptez-vous faire pour ce problème de réception des chaînes TNT et lors du passage en numérique en décembre ?

Votre question est très précise et demande que nous prenions de plus amples renseignements pour pouvoir vous répondre.

---

**messaoud karim** : ou dois je m adresser pour demander l'autorisation de fermeture de mon passage prive en accord avec mes voisins propriétaires cordialement

Pour répondre à cette question technique et qui dépend de votre ville de résidence, je vous propose d'appeler le service Allo Aggro de Plaine Commune au 0 800 07 49 04 en précisant votre demande et votre ville de résidence. Vous serez aiguillé vers le service territorialisé de voirie de Plaine Commune qui pourra vous répondre précisément et vous indiquer les démarches à faire.

---

**Ven Dalila** : Bonjour Patrick Habitante du Centre ville à Saint Denis dans l'ilot 8. Nous avons eu des réunions pour la réhabilitation en Juin 2009, ils étaient prévus d'autres réunions jusqu'en fin d'année avec un vote des locataires concernant les travaux. Ceux ci devaient commencer au premier trimestre 2010. A aujourd'hui nous n'avons aucune nouvelle sur le pourquoi de l'arrêt du projet. Je pense qu'il serait souhaitable de donner une explication même si celle ci concerne la baisse des financements. A+

Cette question concerne plus particulièrement Plaine Commune Habitat et en particulier l'agence sud qui gère l'ilot 8 et qui pourra sans doute répondre plus précisément à cette question sur les travaux qui ont été arrêtés. Nous vous engageons à contacter l'agence Sud au 6 rue de Strasbourg à Saint-Denis.

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : Diversifier l'habitat : Avec et malgré toutes ces constructions neuves, ne s'éloigne-t-on pas quand même de l'objectif affiché de mixité sociale ?

Que signifie la « mixité sociale » ? Ce n'est pas qu'une question de ressources ou de catégories de gens, la mixité doit aussi être intergénérationnelle etc. Les constructions neuves ne représentent que 10 % du parc existant. Il n'y a pas de dichotomie entre le neuf (les riches) et l'ancien (les pauvres)

---

**Conseil de développement aggro plaine commune** : L'observatoire de l'habitat et du logement (prévu par le 1er PLH), pour constituer une information fiable permettant les prises de décisions concernant l'habitat et notamment la résorption de l'habitat insalubre, pour connaître l'évolution de la population du territoire, quartier par quartier, apprécier si l'objectif de mixité sociale est atteint, cet observatoire est-il mis en place ?

L'observatoire de l'habitat est actuellement en train d'être mis en place pour poursuivre l'acquisition et l'exploitation de données et les restituer sous forme de cartographie afin d'alimenter la réflexion sur l'habitat. Nous conduirons également des enquêtes qualitatives sur les nouvelles copropriétés livrées pour analyser éventuellement les dysfonctionnements.