



3^{ème} Programme Local de l'Habitat

CINOR

Monographies

Note explicative :

Les totaux « Projets PLH » indiqués en bas des tableaux des monographies prennent en compte les projets à court et moyen termes.

- Les monographies recensent **les opérations « programmées » dans les PPA**, complétées par des informations des communes.
 - o Les opérations indiquées dans les monographies comme « Court terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU avant 2016, ou pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à court terme (avant 2020).
 - o Les opérations indiquées comme « Moyen terme » sont les opérations qui ont été programmées avec un financement LBU entre 2016 et 2018, ou pour lesquelles des informations ont permis de conclure à une livraison à moyen terme (avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « **Pré-programmation** » dans les PPA sont classées « **Long terme** » dans les monographies, sauf si nous avons eu une information complémentaire nous permettant de les classer « Moyen terme » ou « Court terme ». Elles ne sont donc, pour la plupart, pas incluses dans le calcul du total PLH (incertitudes élevées quant à une livraison possible avant la fin du PLH).
- Les opérations indiquées en « Intention » ou « P.E.C » dans les PPA sont classées "Long terme". Elles ne sont donc pas incluses dans le calcul du total PLH.

Quartiers de Saint-Denis

CENTRE-VILLE SAINT-DENIS

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

17912 habitants soit 0,1 % de la CINOR
 7722 résidences principales soit 0,1 % des RP de la CINOR
 1347€ de revenu mensuel par ménage
 2153 logements sociaux soit 0,3 %
 72 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 3,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 224	204
dont locatif social PLS	59	10
dont locatif social LLS	317	53
dont locatif social LLTS	212	35
dont accession sociale PS LA	113	19
dont accession sociale LES	12	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	22	4
dont marché libre	490	82
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	21	4

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Territoire attractif mais l'accès au centre-ville est un vrai problème.
- Secteur Bas de la Rivière/Petite-Ile déjà bien doté en logements sociaux
- Manque d'équipements , services et commerces à combler sur le centre-ville.
- Secteur du centre-ville qui attire surtout les personnes vieillissantes.
- Secteur Marcadet déjà bien doté en logements sociaux.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	PAPANGUE 3 (LLTS)	SIDR	22	0	22	Court terme
2	PAPANGUE 2 (LLTS)	SIDR	12	0	12	Court terme
3	PAPANGUE 1 (LLTS)	SIDR	12	0	12	Court terme
4	CASE BLEUE (RPA)	SIDR	35	0	25	Moyen terme
5	LE PERSAN (LLTS)	SHLMR	28	0	28	Court terme
6	ILOT JULIETTE DODU (LLS)	SHLMR	50	0	45	Long terme
7	ESPACE OCEAN lots 1,2 (LLS)	SODIAC	181	0	181	Long terme
7	ESPACE OCEAN lot 3 (PSLA)	SODIAC	18	18	0	Moyen terme
7	ESPACE OCEAN lots 4 et 6 (144 LLTS/79 LLS)	SODIAC	432	0	223	Moyen terme
8	BLEU MASCARIN (44 LLS/58 PLS)	SODIAC	102	0	102	Moyen terme
8	BLEU MASCARIN (PLS)	PRIVE	33	0	33	Long terme
9	TADAR (LLS)	SHLMR	80	0	80	avis défavorable
10	ANGLE RUE VOLTAIRE ET LECLERC (LLTS)	SEDRE	60	0	60	avis défavorable
11	POIVRE ET SEL (RPA)	SEMADER	52	0	52	Court terme
12	COMPLEXE INTERGE. FJT (LLTS)	PRIVE	89	0	89	inconnue
13	BARTHOLOME (PLS)	SODIAC	55	0	55	incertaine
14	LEMPA (LLTS)	PRIVE	6		6	Long terme
14	LEMPA (LLTS)	SIDR	50		50	incertaine
15	SAMOTHRACE (PLS)	nc	9		9	Court terme

Sources: PPA 2018 + commune.

Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	722	0	485
Soit atteinte objectif PLH	59%	0%	83%*

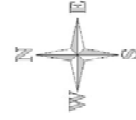
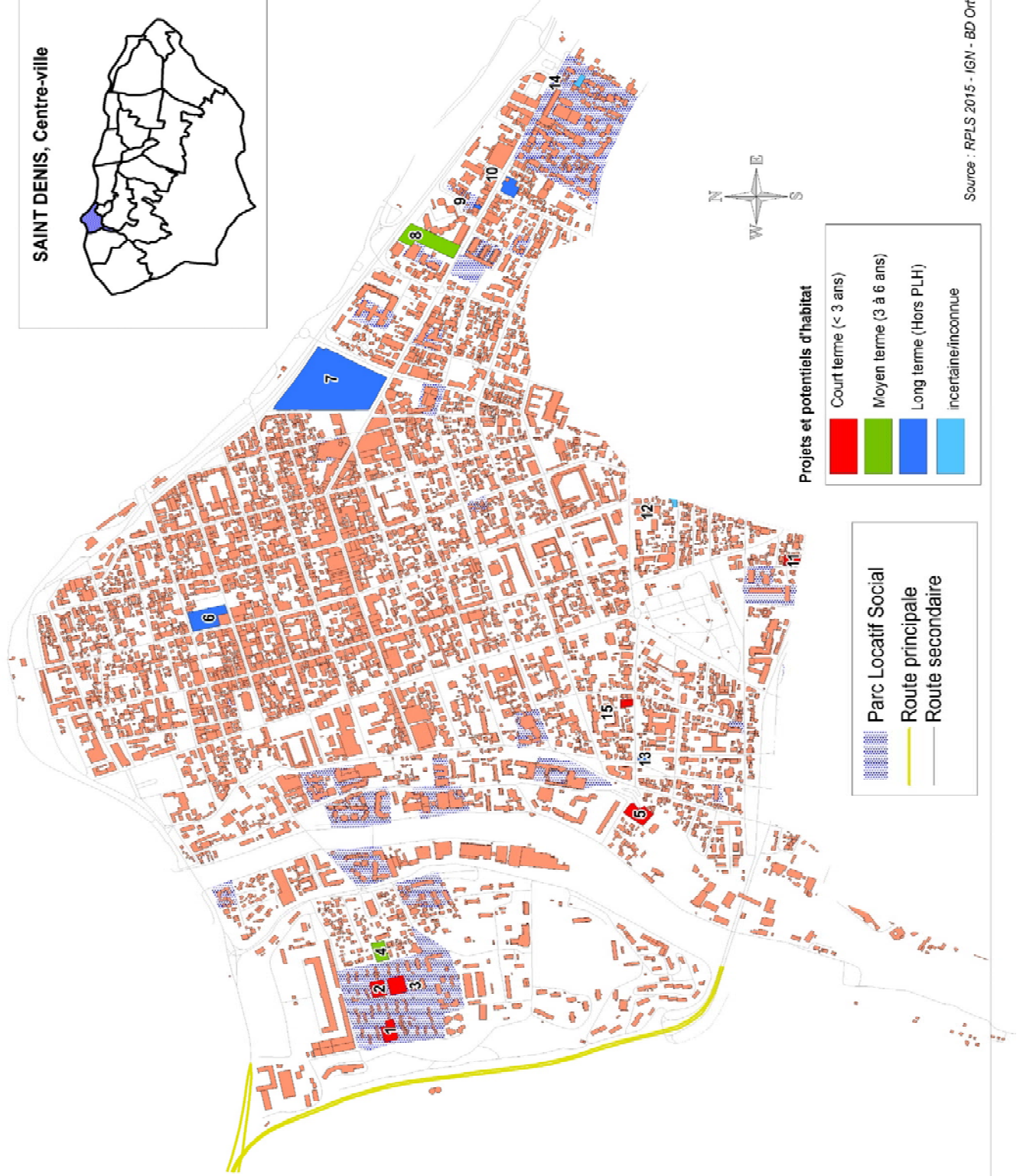
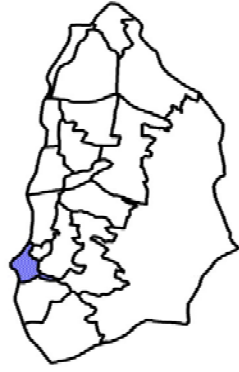
* 74% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

2

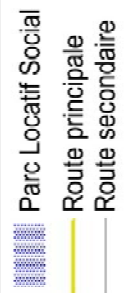
• *Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH*

- Produire de l'accession aidée de manière ambitieuse. (PSLA notamment) afin de favoriser les parcours résidentiels.
- produire des logements RPA.
- Redistribuer les logements en fonction de la composition des ménages (réaménager les petits logements pour les personnes âgées ou seules)
- Secteur centre-ville: privilégier les programmations mixtes en adaptant le produit aux ressources. Les opérations doivent avoir un stationnement adapté.
- Secteur centre-ville: attirer une population nouvelle notamment par la création de logements attractifs pour les jeunes actifs.
- Secteur Centre-ville : réhabiliter les logements anciens
- Secteur Bas de la Rivière : encourager la production d'opérations privées et de logements intermédiaires.

SAINT DENIS, Centre-ville



Projets et potentiels d'habitat



SAINT-DENIS LITTORAL EST

● *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

30379 habitants soit 15,4 % de la CINOR

12779 résidences principales soit 16,4 % des RP de la CINOR

730€ de revenu mensuel par ménage

7721 logements sociaux soit 60,4 %

243 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 8

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 728	288
dont locatif social PLS	83	14
dont locatif social LLS	293	49
dont locatif social LLTS	176,9	29
dont accession sociale PSLA	133	22
dont accession sociale LES	14	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	26	4
dont marché libre	1002	167
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>30</i>	<i>5</i>

● *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Secteur accueillant le plus de logements et accusant un retard dans la structuration du territoire (absence de centralité/voiries/espaces publics/cheminements piétons)
- Le secteur de Sainte-Clotilde connaît une forte demande en logements sociaux et une production importante ces dernières années
- Le secteur du Chaudron est fortement doté en logements sociaux
- On observe des problèmes de décohabitation sur le secteur Primat avec une augmentation du nombre de familles nombreuses dans les petits logements

● *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

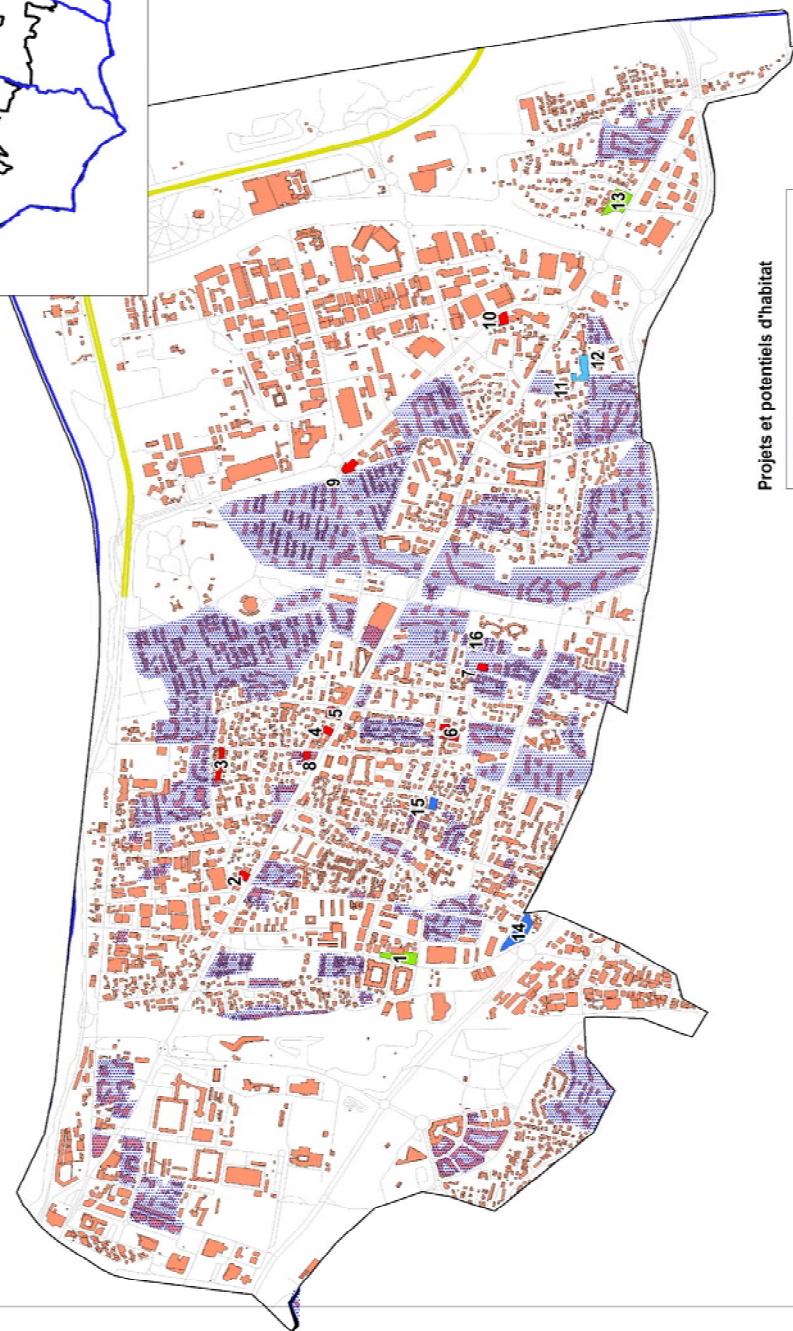
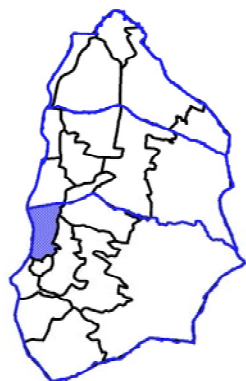
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	GIMART (PLS/PSLA)	SEMADER	62	35	27	Moyen terme
2	BOIS BLEU ex Tulipier (LLTS)	SODIAC	27	0	27	Court terme
3	LAURIANNE (LLS)	SEMADER	35	0	35	Court terme
4	LE PARNASSE (25 LLTS/45 LLS)	SODIAC	70	0	70	Court terme
5	PITAYA (LLTS)	SODIAC	50	0	50	Court terme
6	COLLINEAS (RPA)	SIDR	48	0	48	Court terme
7	MAHE (LLTS)	SIDR	29	0	29	Court terme
8	CLAIR DE LUNE (22 LLTS/29 LLS)	SODIAC	51	0	51	Court terme
9	AMARANTE (LLTS)	SHLMR	61	0	61	Court terme
10	LES TERRASSES DU CHAUDRON (LLTS)	SHLMR	32	0	32	Court terme
11	GALABE (LLTS)	SHLMR	16	0	16	<i>en discussion</i>
12	PALM ISLAND (LLTS)	SODIAC	50	0	50	<i>en discussion</i>
13	CHRYSLIDE (PLS)	SODIAC	45	0	45	Moyen terme
	PIRANHAS (LLS)	SEDRE	48	0	48	Long terme
14	AMARYLLIS (LLS)	SHLMR	60	0	60	Long terme
15	ETOILE DE MER (PLS)	PRIVE	24	0	24	Long terme
Total PLH (court et moyen terme)			510	35	475	
Soit atteinte objectif PLH			30%	20%	86% *	

Sources: PPA 2018 + commune. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

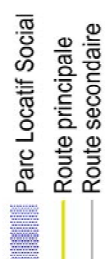
* 77% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

● **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- La production de logements sociaux devra être modérée sur ce quartier, en privilégiant les petites unités mieux réparties afin de préserver un cadre de vie agréable.
- Encourager la production de résidences seniors.
- Pas de besoins en logements sociaux sur le secteur du Chaudron déjà bien pourvu, mais faire du logement intermédiaire et accession.
- reconverter les fonciers appartenant à la ville sur le Chaudron pour la création d'équipements.
- Secteur de Sainte-Clotilde propice à développer du PSLA afin d'apporter plus de mixité et d'accueillir les jeunes couples et jeunes actifs.
- Besoins importants en équipements publics et travail à faire sur la centralité de Ste-Clotilde. Les RDC des opérations doivent être occupés (commerces, associations...)
- Secteur de Butor/Ste Clotilde propice au développement de RPA mais pas au développement de résidences étudiantes.



Projets et potentiels d'habitat



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

VAUBAN / CAMELIAS / TRINITE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

17825 habitants soit 9 % de la CINOR

7804 résidences principales soit 10 % des RP de la CINOR

957€ de revenu mensuel par ménage

4533 logements sociaux soit 58,1 %

60 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 3,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 008	168
dont locatif social PLS	48	8
dont locatif social LLS	171	29
dont locatif social LLTS	103	17
dont accession sociale PSLA	78	13
dont accession sociale LES	8	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	15	3
dont marché libre	584	97
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>21</i>	<i>3,5</i>

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Quartier accueillant déjà des logements sociaux, plutôt privilégier des logements intermédiaires
- Grosse problématique de durpeuplement sur ce quartier et pas de foncier disponible.
- Une partie du secteur Vauban est situé dans le périmètre de PRUNEL: quartier en rénovation urbaine.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ILOT MONTHYON (LLTS)	SODIAC	22	0	22	Long terme
2	SAMAT (LLTS)	SIDR	62	0	58	Moyen terme
3	LEON DIERX (PSLA)	SHLMR	33	33	0	Moyen terme
3	LEON DIERX (PSLA)	SHLMR	35	35	0	Long terme
4	PIERRE LAGOURGUE (24 LLTS/39 LLS)	SHLMR	63	0	63	Moyen terme
5	MONDON (32 LLS/18 PLS)	SHLMR	90	0	50	Moyen terme
6	LA COLLINE (27 PLS)	SHLMR	27	0	27	Moyen terme
7	MAHARADJA (10 PLA)	SIDR	10	0	10	Long terme
8	HERMIONE (PLS)	Privé	7	0	7	Long terme
9	ANRU DES CAMELIAS (PLS)	SODIAC	19	0	19	Long terme
10	LES TERRASSES DES ANGES (PLS)	Privé	7	0	7	Long terme

Sources: PPA 2018 + commune.

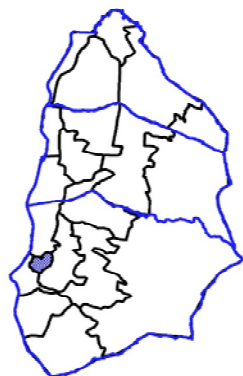
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	275	33	198
Soit atteinte objectif PLH	27%	33%	61%

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- La production de logements privés sera privilégiée sur le secteur, mais des besoins en LLS pour encourager une forme de mixité.

Sainte Denis, Vauban / Camélias



Parc Locatif Social
Route principale
Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat

Court terme (< 3 ans)
Moyen terme (3 à 6 ans)
Long terme (Hors PLH)
Incertaine/inconnue

LE PIEMONT DE SAINT-DENIS

• Eléments de cadrage et objectifs du PLH

35505 habitants soit 18 % de la CINOR
 16070 résidences principales soit 20,6 % des RP de la CINOR
 1321€ de revenu mensuel par ménage
 4286 logements sociaux soit 26,7 %

198 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 5,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	1 800	300
dont locatif social PLS	103	17
dont locatif social LLS	171	29
dont locatif social LLTS	410	68
dont accession sociale PSLA	144	24
dont accession sociale LES	9	1,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	27	4,5
dont marché libre	936	156
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>56</i>	<i>9,3</i>

• Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement

- Sur le secteur Bellepierre, beaucoup de logements sociaux ont déjà été construits. L'objectif aujourd'hui est de développer des espaces de convivialité à proximité des groupes d'habitation afin d'améliorer le cadre de vie. Des difficultés entre les groupes d'habitation sont observées.
- Sur le secteur de Moufia, les groupes d'APAVOU présentent une vacance importante et les bâtiments sont dégradés. Sur ce même secteur qui a récemment accueilli une production importante de logements étudiants, il n'y a plus de foncier disponible excepté celui de la SEDRE situé en face de la Région.
- Le secteur Montgaillard/Colline des Camélias présente un déficit de logements sociaux, avec des besoins récurrents en grands logements.
- La colline des Camélias, qui a absorbé une grosse production de logements avec la ZAC, n'a plus de foncier disponible.
- Beaucoup de personnes âgées sur le secteur Montgaillard/Camélias mais avec une solidarité familiale qui reste forte.

• Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	AIGUES-MARINES (PLS)	SIDR	26	0	26	Court terme
2	DOMAINE DES OLIVINES (LLS)	SHLMR	27	0	27	Moyen terme
3	BELCAIRE (LLTS)	SIDR	34	0	34	Court terme
4	MAJORELLE (LLS)	SEMADER	35	0	35	Court terme
5	MAGDALENA (LLTS)	SIDR	130	0	130	avis défavorable
6	ZEPHIR (LLTS)	SODIAC	38	0	38	Moyen terme
7	BELEM (48 LLS/27 PLS)	SHLMR	75	0	75	Court terme
8	CLOS DES ARUMS (LLTS)	SODIAC	51	0	51	Moyen terme
9	BOURGOGNE (LLS)	SIDR	18	0	18	Moyen terme
10	BEARN (résidence étudiante LLTS à confirmer)	SEMADER	60	0	60	Moyen terme
11	TERRAIN UNIVERSITAIRE (PLS)	SODIAC	35	0	35	Inconnue
12	CREOLIA (PLS)	SHLMR	39	0	39	Moyen terme
13	PASSIFLORE (PLS)	PRIVE	17	0	17	Inconnue
14	ILE DE LA CITE 1 (LLS)	SIDR	61	0	62	Long terme
14	ILE DE LA CITE 2 (PLS)	SIDR	23	0	23	Long terme
15	OKAVANGO (PLS)	SIDR	30	0	30	Inconnue
16	LE CLOS DES BAMBOUS (PLS)	PRIVE	15	0	15	Inconnue
17	OPALE (LLTS)	nc	24	0	24	Court terme
Total PLH (court et moyen terme)			427	0	427	
Soit atteinte objectif PLH			24%	0%	62%*	

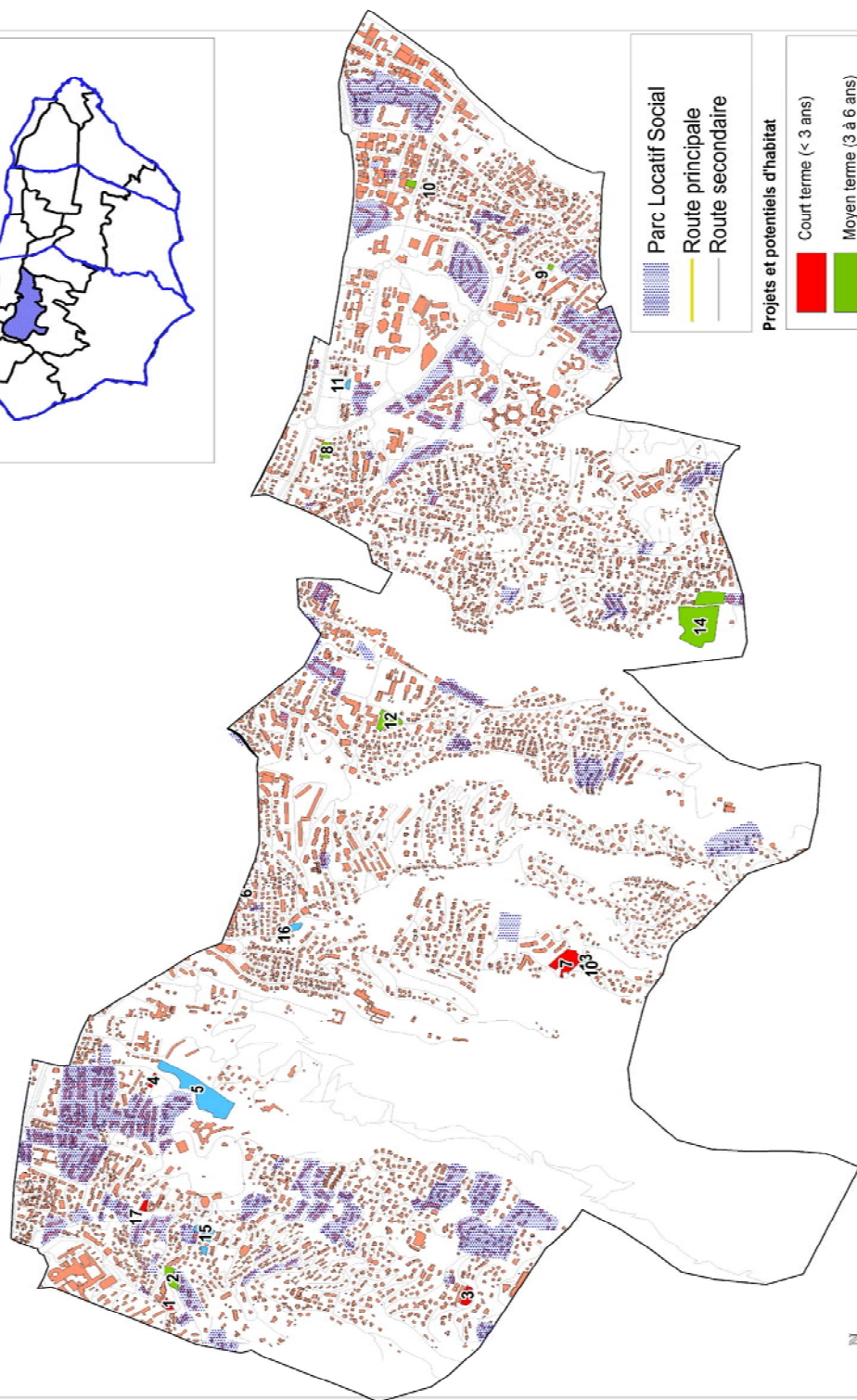
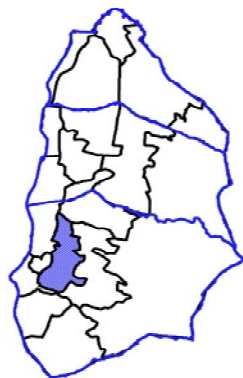
Sources: PPA 2018 + commune. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

* 54% hors publics spécifiques (RPA et hébergement étudiants)

• Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH

- La production de logements privés étant très importante, privilégier l'accession sur le quartier.
- Sur le secteur de Bellepierre: créer des liens entre les secteurs, ramener des services de proximité (commerces, santé...), réhabiliter les LTS et les groupes anciens et créer de la mixité dans les programmes.
- Sur le secteur de Moufia, résoudre la problématique des logements APAVOU avant d'accueillir de nouvelles opérations sociales et jouer sur la politique de peuplement pour une meilleure mixité.
- Solliciter la SHLMR sur le lotissement "la Marianne" pour proposer aux locataires la vente de leur logement.
- Pente Zananas: attendre de voir l'évolution de la zone avec l'arrivée du téléphérique et du projet de la SIDR pour envisager une mutation.
- Sur le secteur Montgaillard/Colline des Camélias: des petites opérations (inférieures à 30 logements par an) seront à privilégier, avec une répartition équitable entre les typologies (identifier les vrais besoins). Dans l'immediat, pas de nouvelles opérations de logements LLS/LLTS.
- Sur le secteur Montgaillard/Colline des Camélias: proposer un programme de renouvellement urbain sur les copropriétés privées fortement dégradées de la

Sainte Denis, Le piémont de Saint Denis



Parc Locatif Social
 Route principale
 Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat

Court terme (< 3 ans)	Moyen terme (3 à 6 ans)	Long terme (Hors PLH)	incertaine/inconnue
Red	Green	Blue	Light Blue

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

PÔLE EST SAINT-DENIS

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

15242 habitants soit 7,7 % de la CINOR

5289 résidences principales soit 6,8 % des RP de la CINOR

1191€ de revenu mensuel par ménage

494 logements sociaux soit 9,3 %

120 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 8,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	720	120
dont locatif social PLS	17	3
dont locatif social LLS	162	27
dont locatif social LLTS	166	28
dont accession sociale PSLA	59	10
dont accession sociale LES	5	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	43	7
dont marché libre	266	44
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Pas de foncier public, uniquement du privé : volonté du privé de faire muter leur foncier?

- Pas de volonté communale à utiliser l'outil juridique : DUP

- Sur le secteur Domenjod : zone de 40 hectares classés en AU située à proximité de la prison (nuisances sonores). Pas de fonciers disponibles sauf ceux identifiés pour la ZAC Plateau Domenjod

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	KALINKA (PLS)	SODIAC	40	0	26	Moyen terme
2	MELODY (34 LLTS/31 LLS/18 PLS)	SHLMR	83	0	83	Moyen terme
3	AIGUE MARINE (PLS)	SODIAC	70	0	70	Long terme
3	RESID. AIGUE MARINE (RPA PLS)	SHLMR	85	0	85	Moyen terme
4	CHANT DE CANNES (LLS)	SODIAC	18	0	18	Moyen terme
5	LA BRETAGNE (45 LLTS/50 LLS)	SHLMR	95	0	95	Long terme
6	BOIS ROUGE (LLS)	SIDR	50	0	50	<i>avis défavorable</i>
7	JUBBA (LLTS)	SIDR	24	0	24	Long terme

Sources: PPA 2018 + commune.

Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	226	0	212
Soit atteinte objectif PLH	31%	0%	61%

* 36% hors publics spécifiques
(RPA et hébergement étudiants)

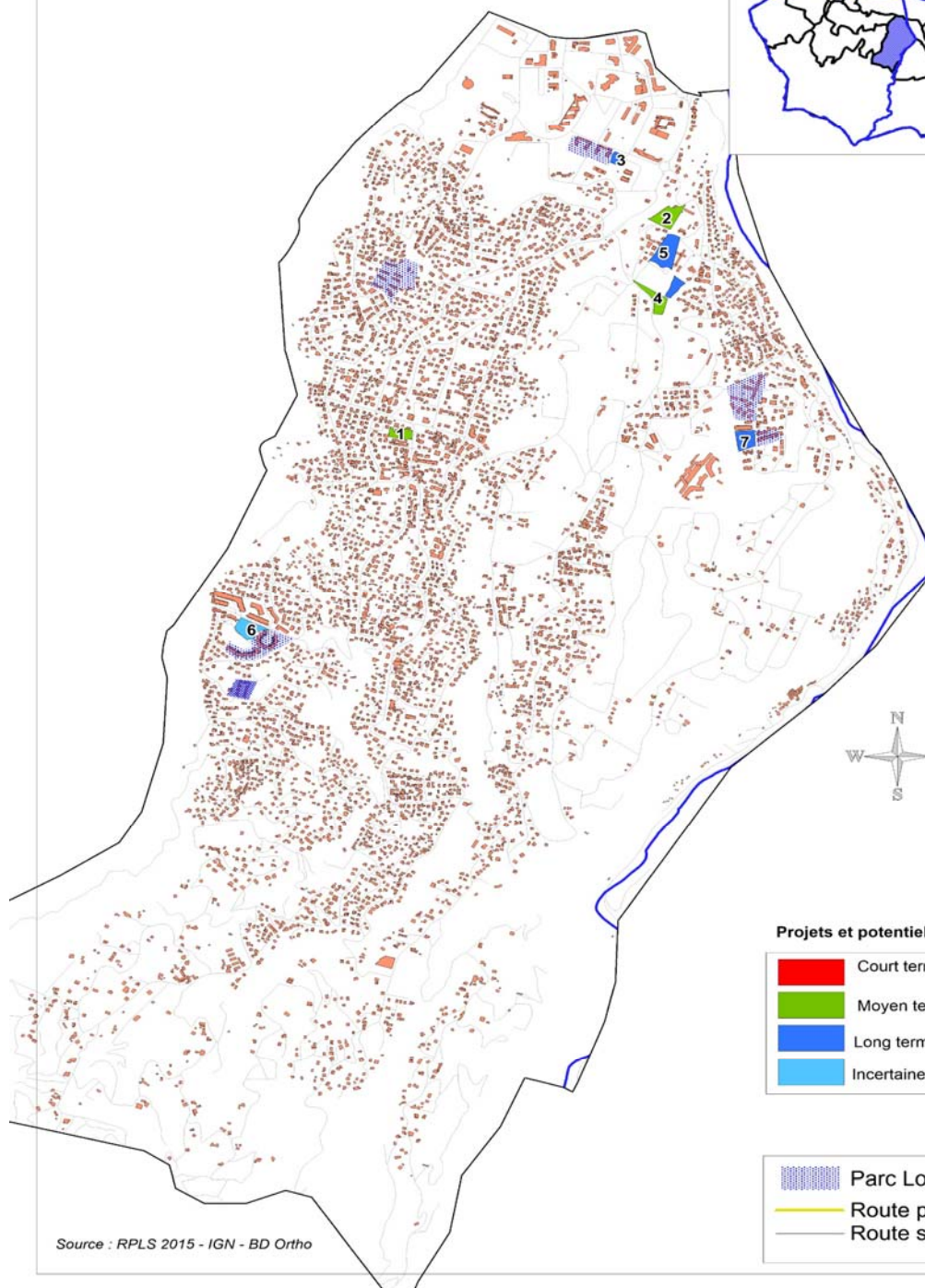
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Sur le secteur Bretagne: encourager les opérations intergénérationnelles et les RPA.

- Sur le secteur Bretagne: créer 10% à 12% de logements sociaux pour créer la mixité et privilégier les T1/T2/T3: plus d'une centaine de demandes sur ces typologies.

- Sur le secteur Domenjod: répliquer le modèle de la ZAC Canne Mapou sur la ZAC du Plateau Domenjod si urbanisation possible ultérieurement.

Sainte Denis, Pôle Est



Projets et potentiels d'habitat

■	Court terme (< 3 ans)
■	Moyen terme (3 à 6 ans)
■	Long terme (Hors PLH)
■	Incertaine/Inconnue

▨	Parc Locatif Social
—	Route principale
—	Route secondaire

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

PÔLE OUEST MONTAGNE

● *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

9192 habitants soit 4,7 % de la CINOR

3341 résidences principales soit 4,3 % des RP de la CINOR

2201€ de revenu mensuel par ménage

424 logements sociaux soit 12,7 %

31 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 3,4

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	288	48
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	47	8
dont locatif social LLTS	48	8
dont accession sociale PSLA	24	4
dont accession sociale LES	2	0,4
dont accession maîtrisée (PTZ)	17	3
dont marché libre	144	24
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

● *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

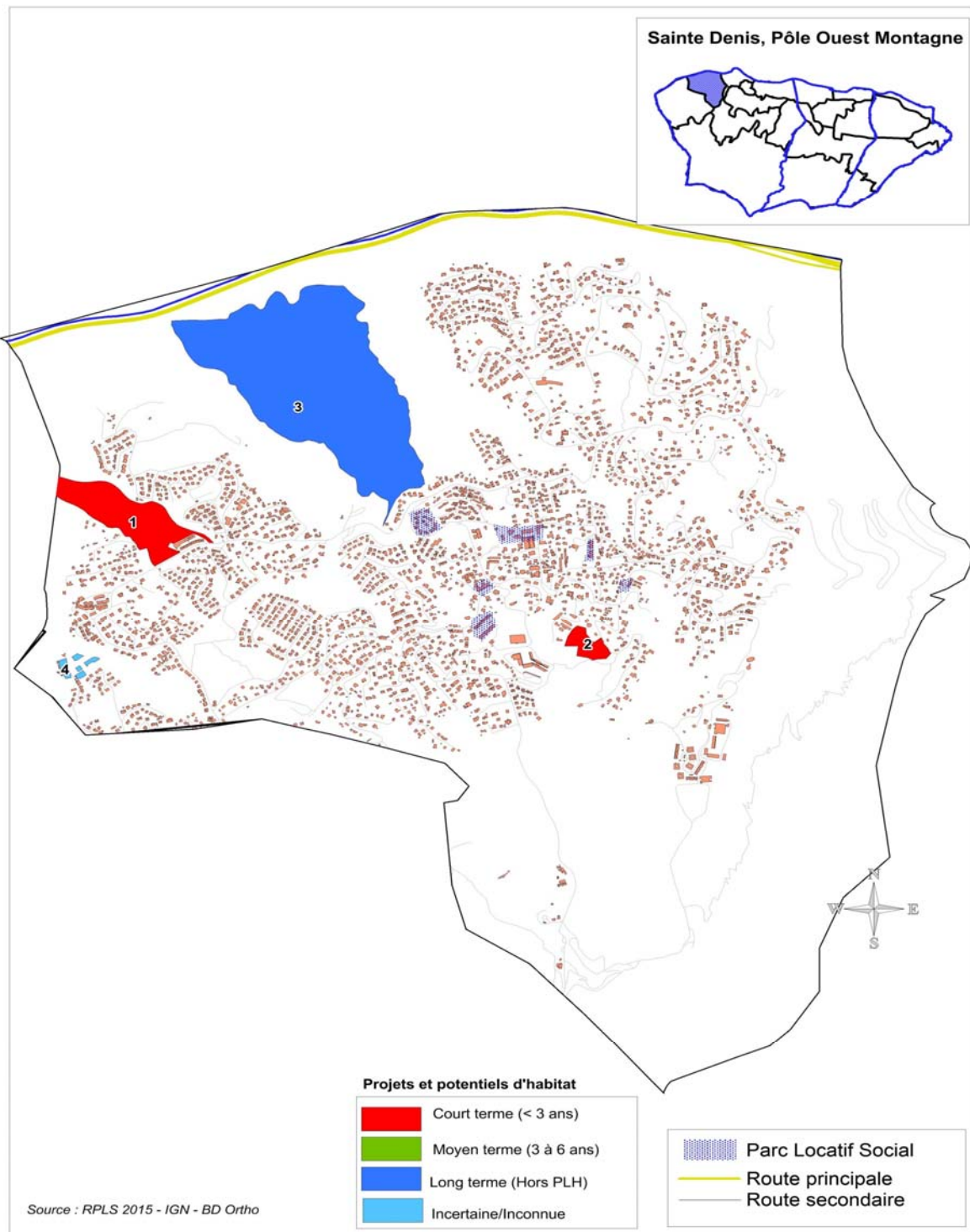
- Secteur qui s'est déjà densifié.
- Le projet Domaine des Brises est conditionné par le maillage du transport en commun permettant l'accès au transport par câble.
- Pour l'opération Domaine de la forêt, l'équilibre est à revoir (foncier élevé).
- Des dossiers PSLA en attente pour l'opération "Bleu Horizon".

● *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	BLEU HORIZON (PSLA)	SODIAC	23	23	0	Court terme
2	MOKAU (LLS)	SIDR	51	0	51	Court terme
3	DOMAINE DES BRISES (nc)	SHLMR	323	0	210	Long terme
4	DOMAINE DE LA FORET (PLS)	PRIVE	9	0	9	<i>en discussion - équilibre à revoir en discussion</i>
	JARDIN DE CENDRILLON (LLS)	SODIAC	39	0	39	
Sources: PPA 2018 + commune.			Total PLH (court et moyen terme)	74	23	51
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Soit atteinte objectif PLH	26%	53%	51%

● **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- L'extension des réseaux d'eaux usées est également préconisée afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier
- Faire des logements attractifs et des équipements
- Produire des logements PSLA



PÔLE OUEST SAINT-BERNARD

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

4013 habitants soit 2 % de la CINOR

1349 résidences principales soit 1,7 % des RP de la CINOR

904€ de revenu mensuel par ménage

120 logements sociaux soit 8,9 %

9 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 2,2

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	72	12
dont locatif social PLS	1	0,2
dont locatif social LLS	14	2
dont locatif social LLTS	14	2
dont accession sociale PSLA	6	1,0
dont accession sociale LES	1	0,1
dont accession maîtrisée (PTZ)	4	0,7
dont marché libre	32	5
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

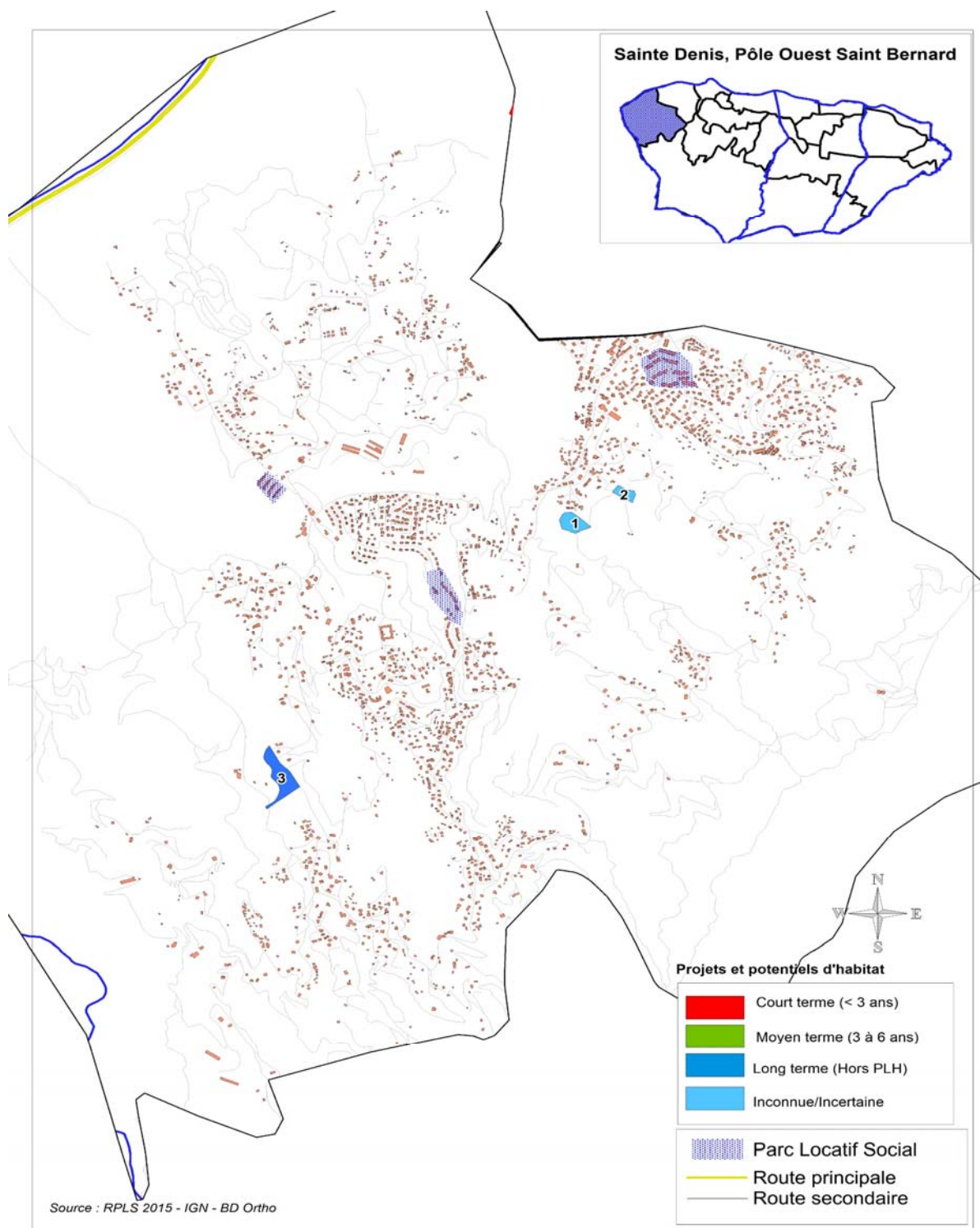
- Problématique du transport en commun sur le quartier de La Montagne se répercute sur le quartier Saint-Bernard
- Difficulté à satisfaire la décohabitation (80 demandes de logements)
- Des besoins en LLTS à satisfaire

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	DOMAINE DES FUCREAS (îlot 6)	SEDRE	112	non défini, incertitudes sur cette opération privée Il y aura de l'accession aidée et du locatif social.		
2	DOMAINE DES FUCREAS (îlot 3B)	SIDR	38			
3	TAILLEVENT					
Sources: PPA 2018 + communeLes opérations indiquées en Pré-programmation ou en		Total PLH (court et moyen terme)	112 ?	0	0	Long terme
		Soit atteinte objectif PLH	?	0%	0%	

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

- Favoriser l'accession dans le secteur et maintenir le caractère rural (développement de case individuelle avec assainissement autonome)
- Extension des réseaux d'eaux usées afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier
- Faire des logements attractifs et des équipements



LES HAUTS DE SAINT-DENIS

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

12358 habitants soit 6,3 % de la CINOR

4900 résidences principales soit 6,3 % des RP de la CINOR

1440€ de revenu mensuel par ménage

448 logements sociaux soit 9,1 %

37 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 3

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	360	60
dont locatif social PLS	9	1,4
dont locatif social LLS	81	14
dont locatif social LLTS	83	14
dont accession sociale PSLA	30	5
dont accession sociale LES	3	0,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	22	4
dont marché libre	133	22
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	16	2,7

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

- Sur le quartier : nécessité d'accueillir des familles ; développement de produits permettant l'accueil de ce public (maison Case à terre, des petits collectifs inférieurs à 30 logements par opération)

- Secteur de Saint-François: des loyers élevés surtout dans l'ancien, un parc de logements sociaux saturé.

- Secteur Bois de Nèfles: quartier résidentiel où la forte production de logements collectifs a engendré des problèmes de trafic, de stationnement, de ramassage des ordures.

- Secteur Bois de Nèfles: la demande en T1 pour les personnes âgées du secteur est en augmentation.

- Secteur Brûlé: certains ménages ont quittés le secteur à cause du manque de logements.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ORETI (LLTS)	SIDR	16	0	16	Moyen terme
2	CAGAYAN	SIDR	non défini, volonté de faire du PLS			Inconnue
3	CORYLUS (LLS)	SHLMR		0	12	Court terme
4	LES AMAZONES (PLS)	PRIVE		0	20	Long terme
5	LES TERRASSES D'HORUS (PLS)	PRIVE	7	0	7	Inconnue

Sources: PPA 2018 + communeLes opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

Total PLH (court et moyen terme)	28	0	28
Soit atteinte objectif PLH	8%	0%	16%

• *Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH*

- Secteur Saint-François: besoins en LLTS pour répondre à la décohabitation. Typologies à privilégier : T2, T4 et T5.

- Secteur Saint-François : pas de logements intermédiaires: le public éligible au PLS sera réorienté vers le parc privé.

- Secteur Saint-François: travailler des RDC adaptés aux séniors avant d'envisager de faire des RPA.

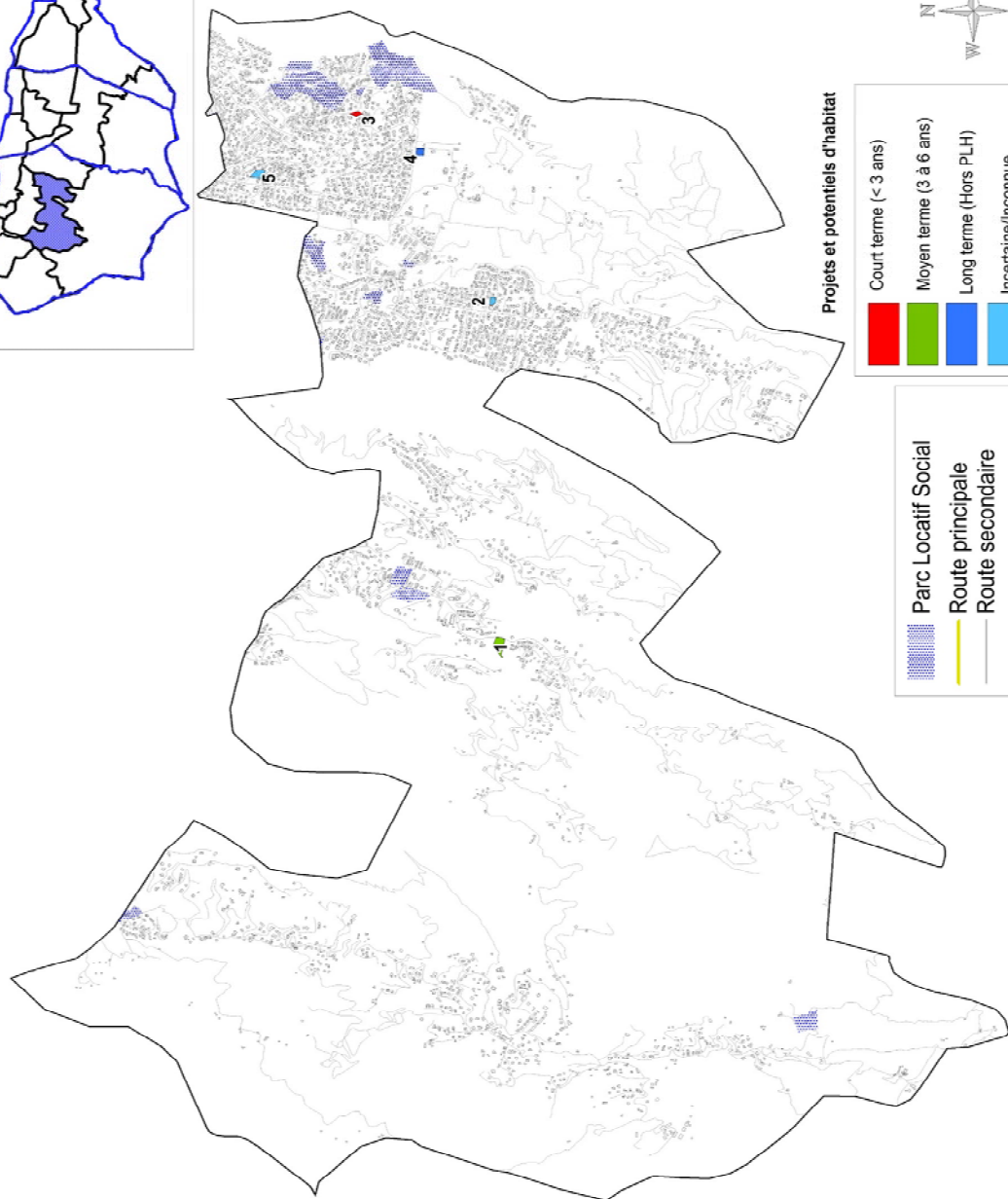
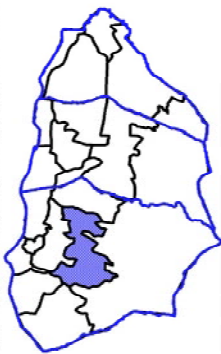
- Secteur Bois de Nèfles: doit rester un quartier des Hauts au modèle familial: privilégier la production de petits groupes de collectifs R+2 max ou des maisons de ville et proposer des typologies adaptées aux besoins du secteur

- Secteur Bois de Nèfles: être attentif aux formes urbaines et architecturales des projets et être vigilant sur les accès véhicules et parking des opérations.

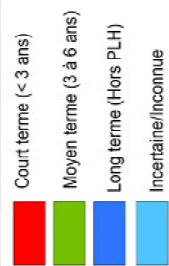
- Secteur Bois de Nèfles: redistribuer les logements en fonction de la composition des ménages.

- Secteur Brûlé : Privilégier les petits collectifs en LLTS type maison de ville afin de répondre aux besoins des familles et aux demandes de décohabitation et aux souhaits de retour sur le secteur.

Sainte Denis, Les Hauts de Saint Denis



Projets et potentiels d'habitat



Quartiers de Sainte-Marie

GILLOT / LA MARE / DUPARC

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

2987 habitants soit 1,5 % de la CINOR

1048 résidences principales soit 1,3 % des RP de la CINOR

1469€ de revenu mensuel par ménage

0 logements sociaux soit 0 %

23 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 7,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	280	47
dont locatif social PLS	10	2
dont locatif social LLS	56	9
dont locatif social LLTS	37	6
dont accession sociale PSLA	80	13
dont accession sociale LES	8	1,4
dont accession maîtrisée (PTZ)	16	3
dont marché libre	73	12
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	2	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Jusqu'à ce jour, ce quartier était essentiellement destiné à l'accueil d'activités économiques en relation avec l'aéroport. Les projets de zones d'activité économiques et commerciales à Duparc contribueront à accentuer le caractère économique de ce quartier. On observe également un potentiel en hausse en matière de logements dont une partie en accession à la propriété.

Les servitudes et autres prescriptions réglementaires contribuent à développer préférentiellement la zone de Duparc.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

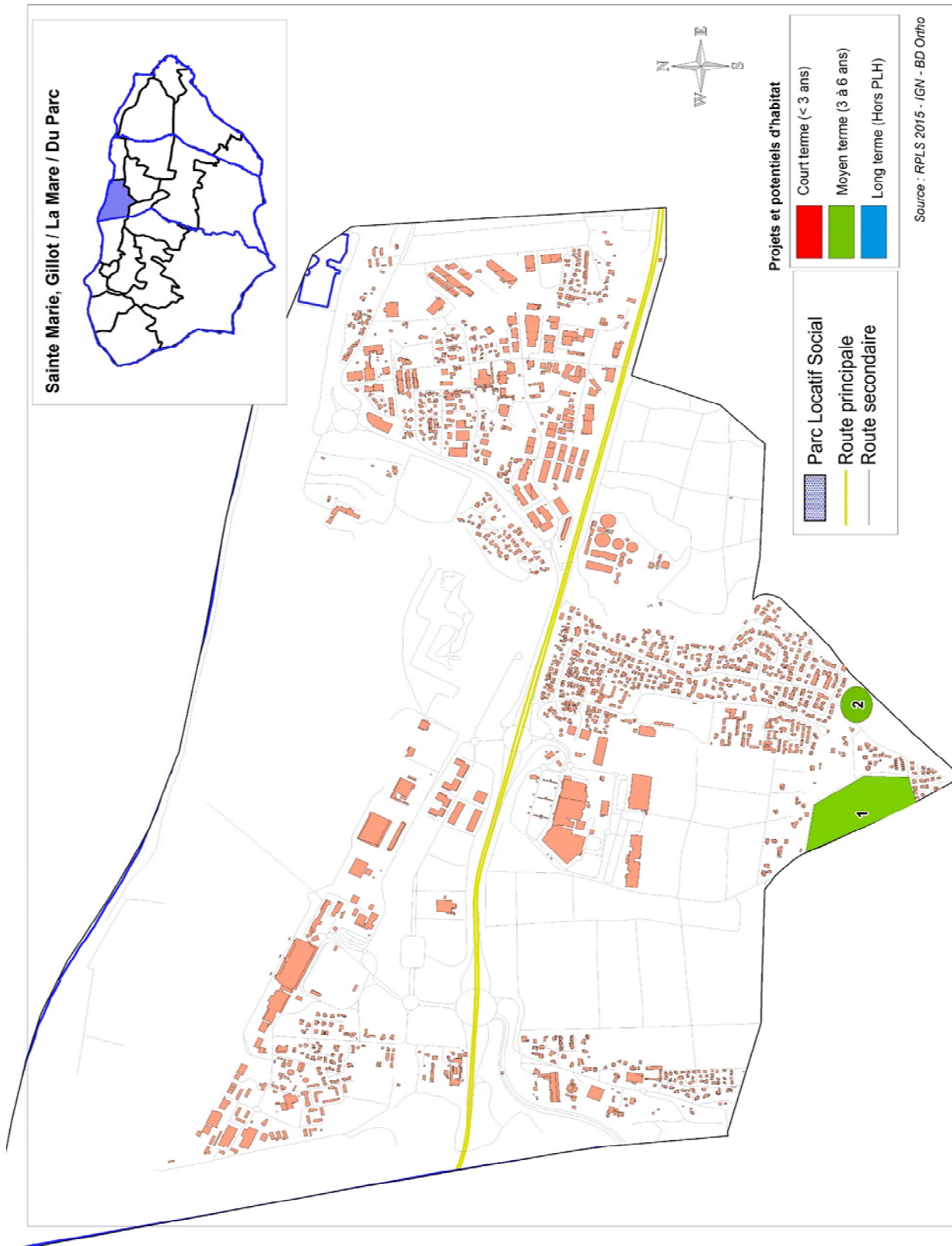
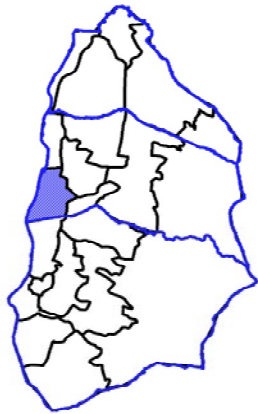
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Opération à Duparc (36 PSLA / 53 RPA)	OPALE	89	36	53	Moyen terme
2	Opération à Duparc (PTZ)	SEDRE	50	50	0	Moyen terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré- programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	139	86	53
			Soit atteinte objectif PLH	50%	83%	51%*

*0% hors RPA pour public spécifique

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Ce quartier est principalement réservé au développement de l'activité économique. Afin d'assurer le développement du potentiel d'urbanisation à venir, il convient de veiller à la présence de réseaux d'assainissement ainsi qu'à la voirie.

Sainte Marie, Gillot / La Mare / Du Parc



CENTRE-VILLE SAINTE-MARIE / LA CONVENANCE

• *Eléments de cadrage et objectifs du PLH*

8506 habitants soit 4,3 % de la CINOR
 3000 résidences principales soit 3,8 % des RP de la CINOR
 1015€ de revenu mensuel par ménage
 1701 logements sociaux soit 56,7 %

130 logements commencés par an entre 2011 et 2014
 Indice de construction : 15,7

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	700	117
dont locatif social PLS	48	8
dont locatif social LLS	170	28
dont locatif social LLTS	103	17
dont accession sociale PSLA	70	12
dont accession sociale LES	7	1,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	14	2
dont marché libre	288	48
Objectif de sortie de vacance	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le Centre de Sainte-Marie est un quartier limité en extension, sa densification a été possible par l'adoption d'une logique de renouvellement urbain. Le Projet de Renouvellement Urbain du centre-ville a permis de favoriser la desserte du quartier par la réalisation de travaux d'assainissement et de renforcement des réseaux existants. Ceux-ci sont à poursuivre sur l'extension du nouveau découpage de quartier (surtout pour le réseau d'eaux pluviales).

La densification du quartier reste possible et la production de logements a été associée à la planification d'activités commerciales (Centre commercial Leclerc bientôt terminé) et économiques (La Convenance). Les travaux sont en cours de réalisation.

Par ailleurs, il existe une problématique de servitude de dégagement par rapport à la piste de Gillot et au plan d'exposition au bruit.

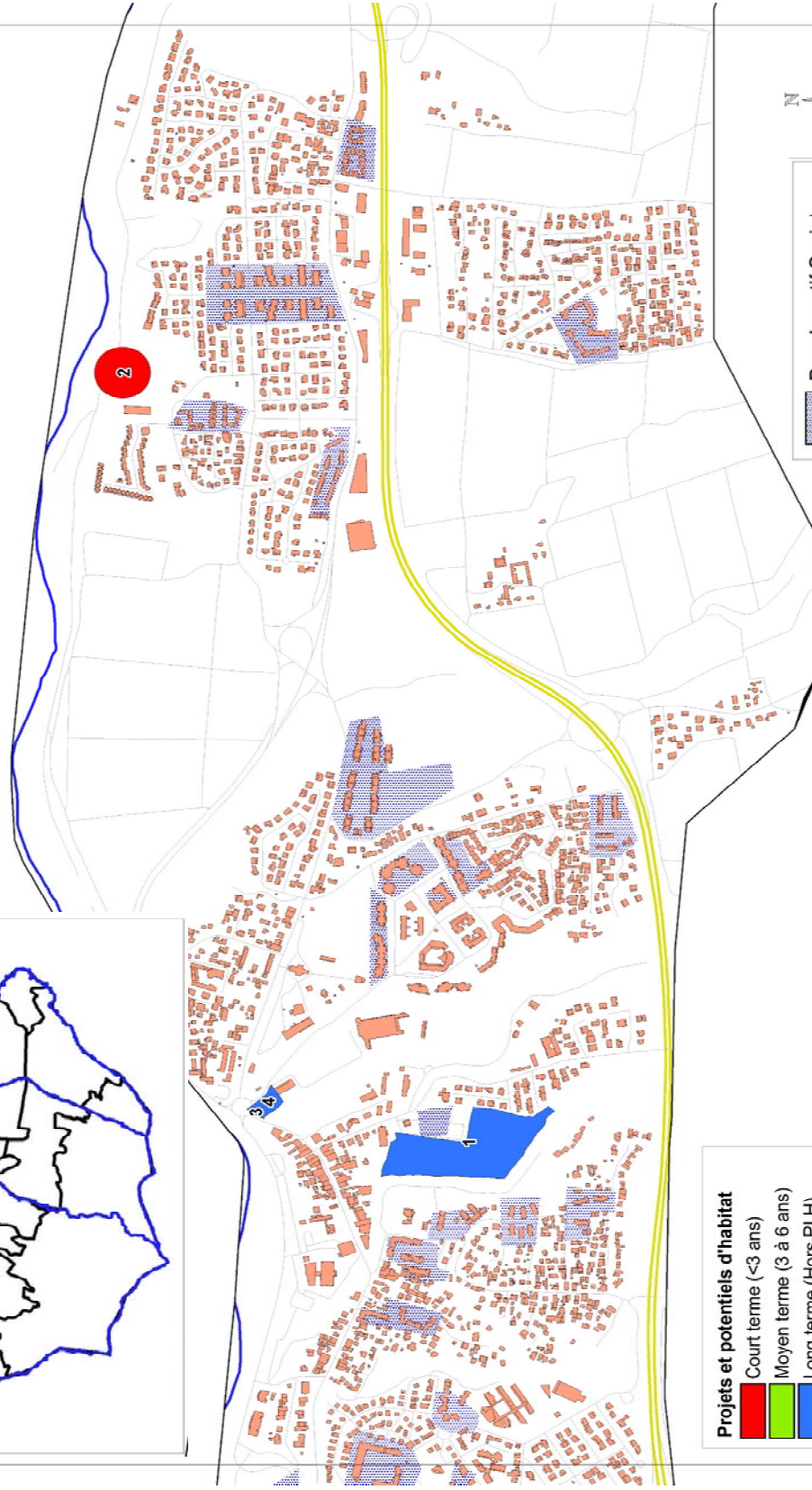
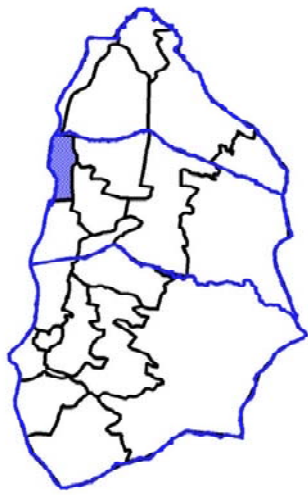
• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Berges de Flacourt (100 LLTS/56 LLS/64 PLS)	Immo Plus / SODIAC	220	0	220	<i>avis défavorable</i>
1	Berges de Flacourt (49 PLS)	Immo Plus / SEMADER	49	0	49	<i>avis défavorable</i>
1	Berges de Flacourt (61 RPA)	Immo Plus / SEMADER	61	0	61	Long terme
2	Convenance (Opé des artistes, PSLA)	SEDRE	30	30	0	Court terme
3	Panon Chemin Flacourd (LLTS)	SEDRE	24	0	24	Long terme
4	Panon 2 (LLTS)	SEDRE	20	0	20	Long terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	30	30	0
			Soit atteinte objectif PLH	4%	33%	0%

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La poursuite des travaux d'extension des réseaux d'assainissement est préconisée, ainsi que des solutions aux problématiques de dégagement.

Sainte Marie, Centre-Ville / La Convenance



Projets et potentiels d'habitat

- Court terme (<3 ans)
- Moyen terme (3 à 6 ans)
- Long terme (Hors PLH)
- Inconnue/Incertaine

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho



Parc Locatif Social

- Route principale
- Route secondaire

LE PIEMONT DE SAINTE-MARIE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

4656 habitants soit 2,4 % de la CINOR

1543 résidences principales soit 2 % des RP de la CINOR

985€ de revenu mensuel par ménage

0 logements sociaux soit 0 %

17 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 4,2

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	300	50
dont locatif social PLS	23	4
dont locatif social LLS	38	6
dont locatif social LLTS	92	15
dont accession sociale PSLA	37	6
dont accession sociale LES	10	2
dont accession maîtrisée (PTZ)	46	8
dont marché libre	54	9
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Les problèmes d'insalubrités et d'indivision de terrain sur le secteur de Ravine Coco/Chient Dent constituent un réel frein au développement du quartier. Un manque de réseaux d'assainissement collectif a également été constaté. Le traitement de ces problématiques est donc nécessaire afin de rétablir un niveau d'infrastructures acceptable au sein de ce quartier.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

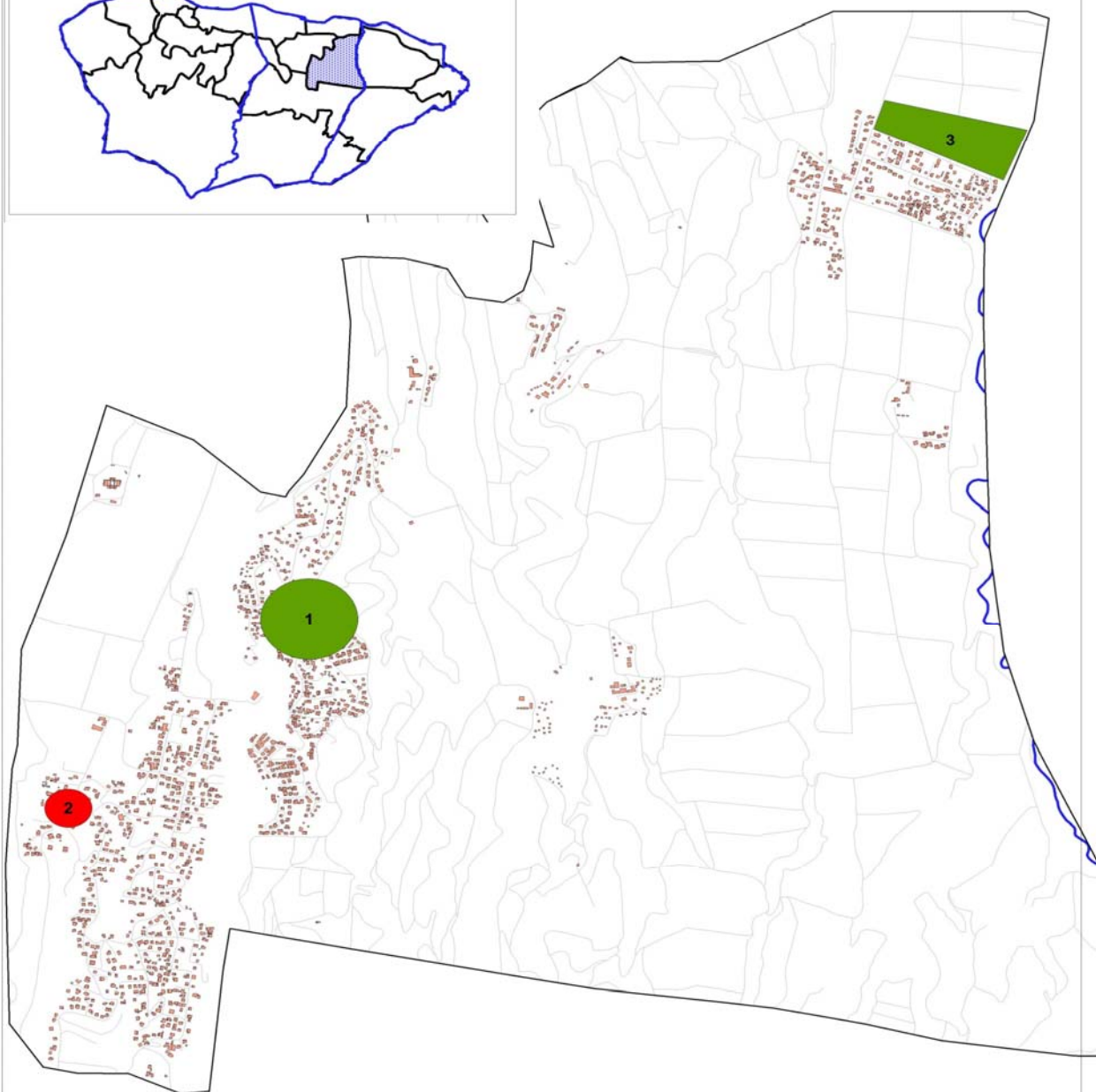
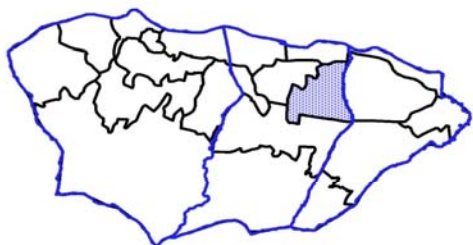
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAC / RHI Terrain Elisa (64 LLTS/10 LES)	CINOR	74	10	64	Court et moyen terme
2	Opération Océanis (28 LLTS/28 LLS)	SEMADER	56	0	56	Court terme
3	Opération Ravine des Chèvres les Hauts (30 RPA/ 75 PTZ)	nc	105	75	30	Moyen terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	235	85	150
			Soit atteinte objectif PLH	78%	91%	98%*

* 78% hors RPA pour public spécifique

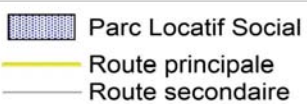
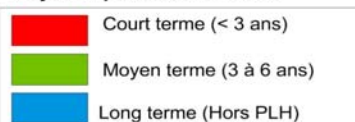
• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Un travail a été initié avec l'EPFR pour répondre à la problématique d'indivision sur le quartier. L'outil PAF serait également à mobiliser sur ce quartier. Concernant les poches d'insalubrité, une intervention importante de la puissance publique doit être programmée. D'une part, elle pourra se traduire par une forte amélioration de l'habitat, d'autre part elle pourra se faire sous forme d'intervention sur le diffus. Une étude de faisabilité RHI avait été entamée, mais il n'y a pas eu de suite opérationnelle en raison du manque de moyens de la part de la collectivité. Il est fortement conseillé d'engager la phase pré-opérationnelle. De plus, l'extension des réseaux d'assainissement est à programmer dans ce secteur.

Sainte Marie, le Piémont de Sainte-Marie



Projets et potentiels d'habitat



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho



LES HAUTS DE SAINTE-MARIE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

6909 habitants soit 3,5 % de la CINOR

2300 résidences principales soit 2,9 % des RP de la CINOR

39 logements sociaux soit 1,7 %

75 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 11,9

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	230	38
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	43	7
dont locatif social LLTS	44	7
dont accession sociale PSLA	10	2
dont accession sociale LES	18	3
dont accession maîtrisée (PTZ)	11	2
dont marché libre	99	17
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le quartier de la Ressource a connu un développement régulier, notamment avec l'accueil d'une majorité de logements en accession à la propriété. Malgré cela, plusieurs poches d'insalubrité et des dents creuses demeurent présentes sur les Hauts de Sainte-Marie, notamment sur le secteur de Moka. La mise en œuvre d'actions, en réponse à ces problématiques est fondamentale afin de permettre une restructuration urbaine la plus efficace de ces quartiers.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

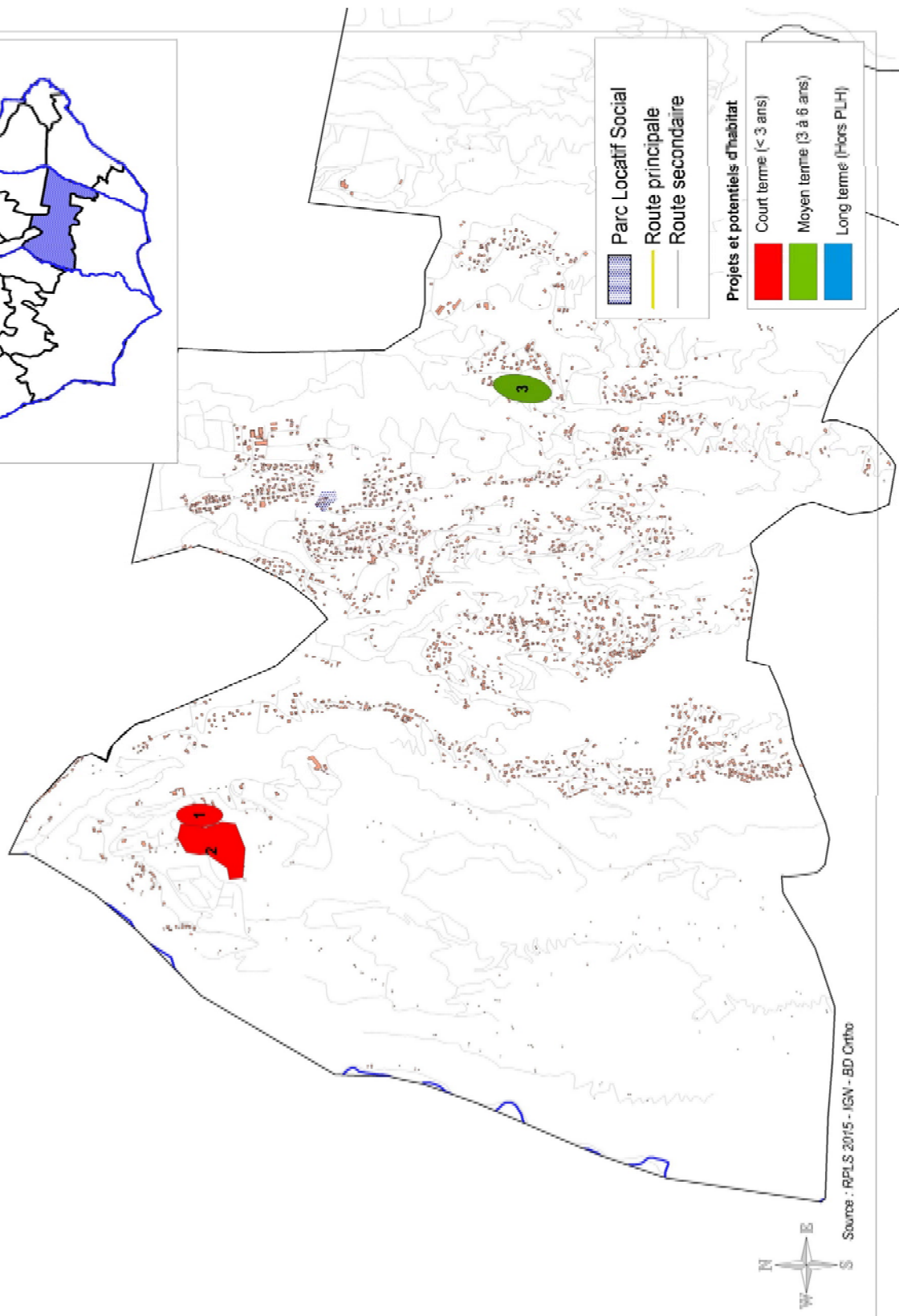
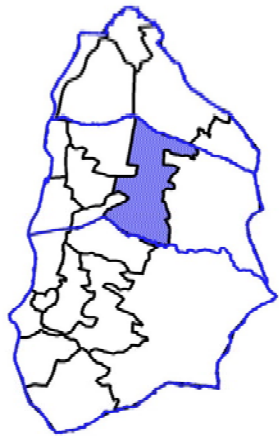
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	RHI Moka (LES)	SICA	18	18	0	Court terme
2	Structuration bourg Moka	Opérateur privé	100	0	0	Court terme
3	Opération privée (PTZ)	Opérateur privé	60	(indéfini) 15	0	Moyen terme
	Terrain Carpin	SODIAC	52	0	inconnu	Long terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	178	33	0
			Soit atteinte objectif PLH	77%	84%	0%

• **Recommandation pour la mise en œuvre du PLH**

La résorption des poches d'insalubrité pourra être réalisée par le biais d'améliorations lourdes ou de constructions en diffus. Dans le cadre de la RHI de Moka, un terrain potentiel avait déjà été repéré pour l'accueil des logements.

Par ailleurs, le développement des réseaux d'eaux usées et pluviales est une condition nécessaire afin de permettre la densification sur ces secteurs, notamment sur la zone AUP à Piton Cailloux.

Sainte Marie, les Hauts de Sainte-Marie



PLAINE DE BEAUSEJOUR

• Eléments de cadrage et objectifs du PLH

3093 habitants soit 1,6 % de la CINOR

1094 résidences principales soit 1,4 % des RP de la CINOR

1300€ de revenu mensuel par ménage

429 logements sociaux soit 39,2 %

152 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 79,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	530	88
dont locatif social PLS	22	4
dont locatif social LLS	37	6
dont locatif social LLTS	89	15
dont accession sociale PSLA	76	13
dont accession sociale LES	5	1
dont accession maîtrisée (PTZ)	14	2
dont marché libre	286	48
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>pas d'objectif</i>	

• Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement

Le quartier de Beauséjour a connu un développement constant jusqu'à ce jour, et demeure une zone privilégiée pour l'accueil de logements aidés. A l'échelle de la CINOR, le développement de l'habitat sur ce quartier constitue un axe majeur pour les années à venir en raison de son potentiel en matière d'urbanisation particulièrement élevé. Ce développement devrait permettre l'implantation de nouveaux équipements structurants à proximité des nouveaux logements privés et sociaux.

• Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAC Beauséjour	CBO Territoria	280	0	0	Court et moyen terme
1	ZAC Beauséjour (RPA)	CBO Territoria	67	0	67	Moyen terme
2	Opération Ravine des Figues (PTZ)	SHLMR	6	6	0	Court terme
3	LES BANIANI (LLS)	SHLMR	24		24	Court terme
4	YUCCAS (26 LLS)	SHLMR	26		26	Court terme
5	YUCCAS (6 PSLA)	SHLMR	6	6		Court terme
	ANTIGONE (18LLS)	SHLMR	18		18	Long terme
	BEAUSEJOUR (35 LLTS)	SHLMR	35		35	Long terme
	ANTIGONE APAJH (16 PLS)	SHLMR	16		16	Long terme

Source: commune et PPA 2018.
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

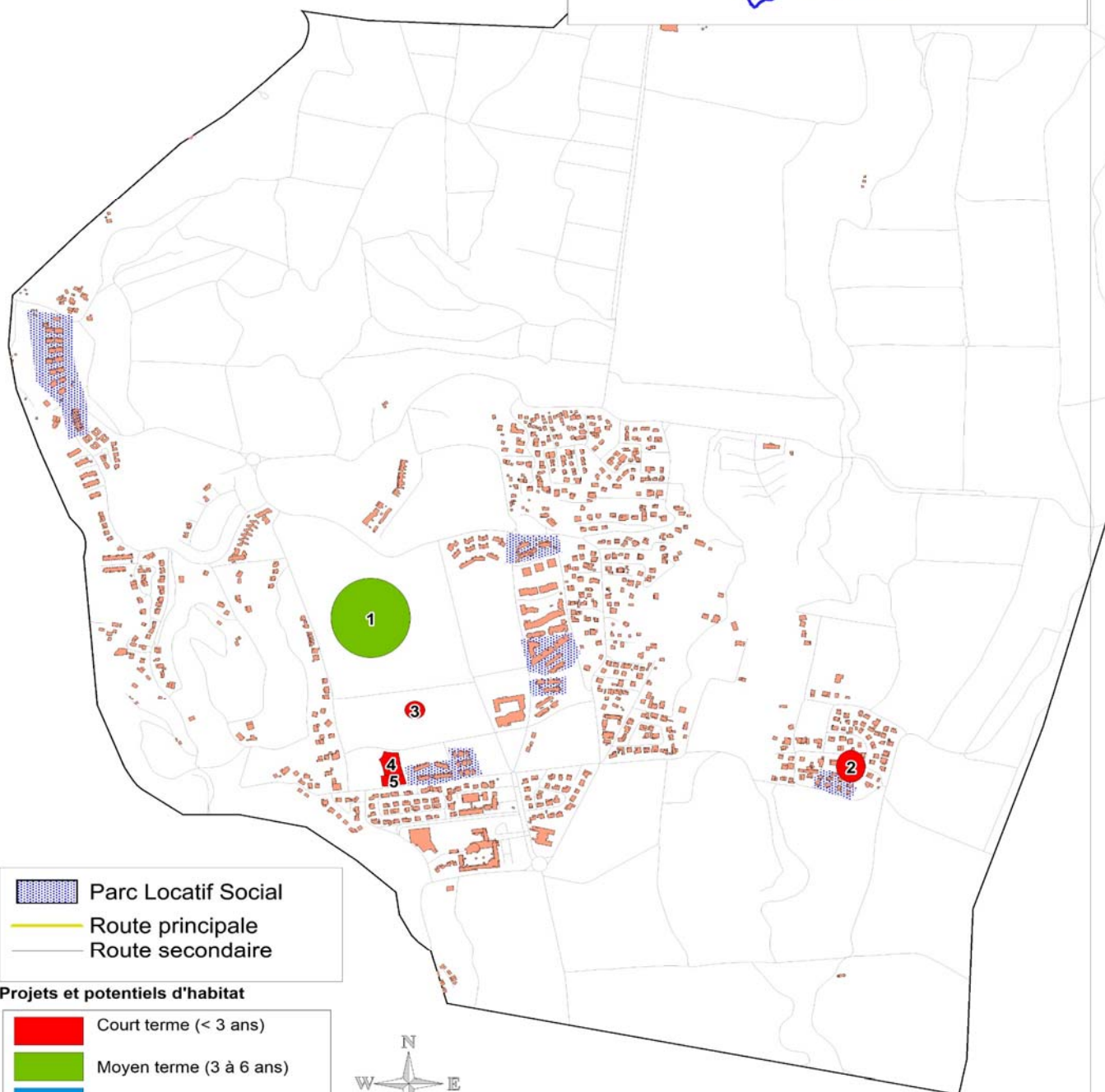
Total sur PLH (court et moyen terme)	409	12	117
Soit atteinte objectif PLH	77%	13%	79% *




*34% hors RPA pour public spécifique

• Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH




Il convient de préciser que la commune n'a plus d'aménageur sur la ZAC de Beauséjour. Il y a annulation du contrat de concession entre la commune et l'aménageur CBO Territoria. Ainsi, l'aménagement des 22 % de terrains restant devra se faire sous forme de permis d'aménager ou de permis de construire groupé.

Sainte Marie, Plaine de Beauséjour



-  Parc Locatif Social
-  Route principale
-  Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat

-  Court terme (< 3 ans)
-  Moyen terme (3 à 6 ans)
-  Long terme (Hors PLH)

Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

RIVIERE DES PLUIES / LA GRANDE MONTEE / LA CONFIANCE

• Eléments de cadrage et objectifs du PLH

6305 habitants soit 3,2 % de la CINOR

2205 résidences principales soit 2,8 % des RP de la CINOR

1411€ de revenu mensuel par ménage

194 logements sociaux soit 8,8 %

30 logements commencés par an entre 2011 et 2014

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	250	42
dont locatif social PLS	17	3
dont locatif social LLS	28	5
dont locatif social LLTS	68	11
dont accession sociale PSLA	30	5
dont accession sociale LES	2	0,3
dont accession maîtrisée (PTZ)	6	1
dont marché libre	99,6	17
Objectif de sortie de vacance	<i>pas d'objectif</i>	

• Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement

La Rivière des Pluies est un quartier caractérisé par un développement régulier, dont une majorité de logements en accession à la propriété. La présence d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue un fort potentiel de développement à l'échelle du quartier mais également de la CINOR pour les années à venir.

Mais ce développement sera d'autant plus possible que les réseaux d'assainissement collectifs seront effectifs. Ainsi, une mise à niveau des équipements est fondamentale, en parallèle aux nouvelles constructions.

• Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidée (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	ZAD Desbassyns	-	-	-	-	Long terme
2	Confiance les Bas (LLS?)	Privé	60	0	20	Moyen terme
3	Grande Montée (LLS)	SHLMR	21	0	21	Moyen terme
	Opération privée (RPA)		76	0	76	Long terme ?
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.		Total sur PLH (court et moyen terme)	81	0	41	
		Soit atteinte objectif PLH	32%	0%	36%	

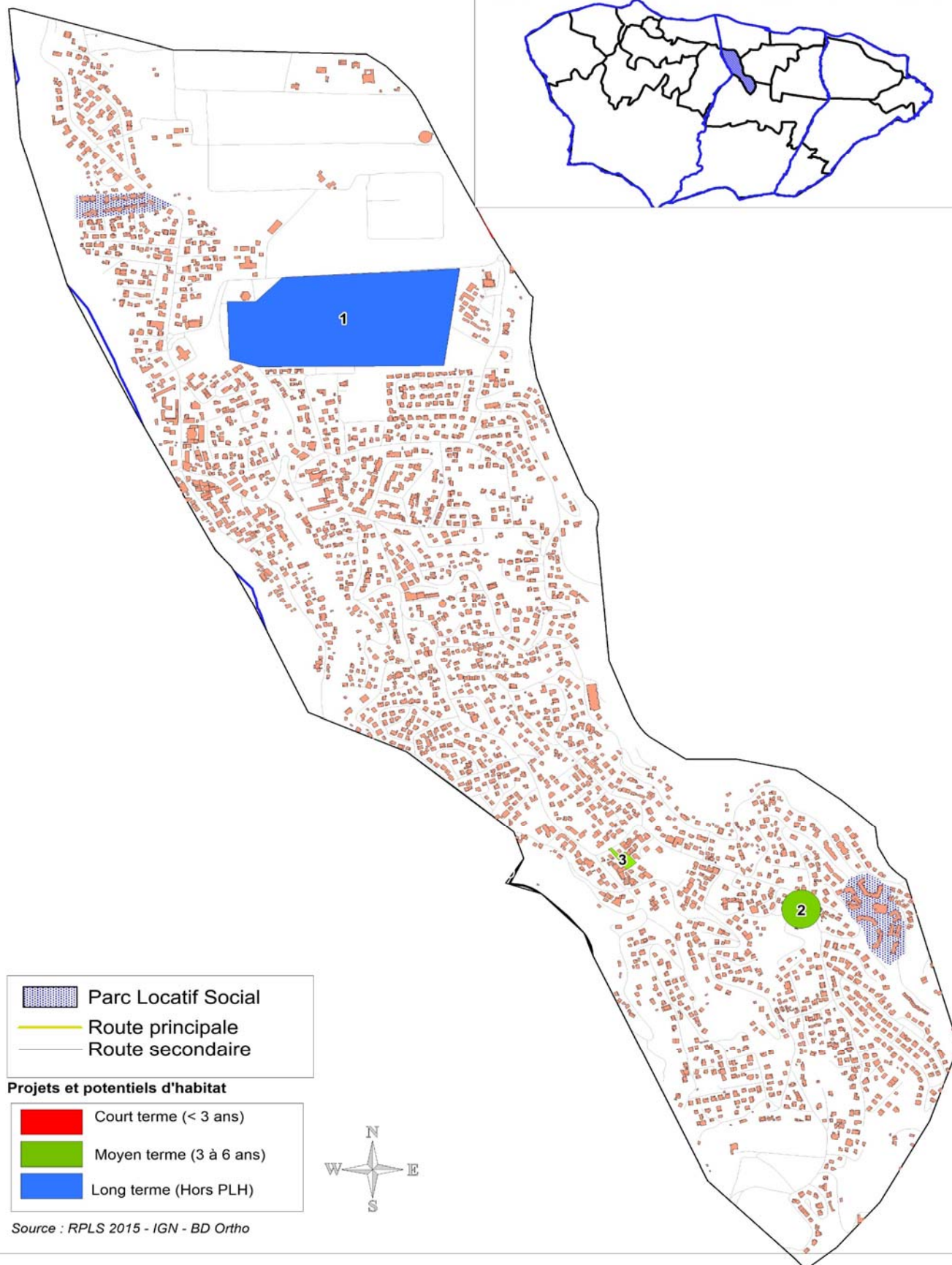
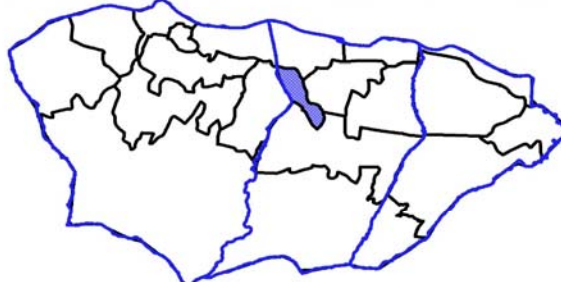
• Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH




La mise en œuvre opérationnelle du Plan d'Action Foncier (PAF) établi en concertation avec l'EPFR est fortement recommandée et permettra l'acquisition des dents creuses (problèmes d'indivision de terrain).

L'extension des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est également préconisée afin d'améliorer le niveau d'équipement de ce quartier.


Certaines poches d'insalubrité persistent. Tout comme sur Ravine Coco, la collectivité avait initié une étude de faisabilité sur la Confiance. Il convient d'assurer la continuité de cette initiative en procédant à la mise en œuvre de la phase pré-opérationnelle (RHI Confiance les Bas).

**Sainte Marie,
Rivière des Pluies / La Grande Montée / La Confiance**



-  Parc Locatif Social
-  Route principale
-  Route secondaire

Projets et potentiels d'habitat

-  Court terme (< 3 ans)
-  Moyen terme (3 à 6 ans)
-  Long terme (Hors PLH)



Source : RPLS 2015 - IGN - BD Ortho

Quartiers de Sainte-Suzanne

LITTORAL DE SAINTE-SUZANNE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

3923 habitants soit 2 % de la CINOR

1422 résidences principales soit 1,8 % des RP de la CINOR

679€ de revenu mensuel par ménage

899 logements sociaux soit 63,2 %

32 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 8,1

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	130	22
dont locatif social PLS	5	0,9
dont locatif social LLS	19	3
dont locatif social LLTS	11	2
dont accession sociale PSLA	12	2
dont accession sociale LES	1,2	0,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	2	0,4
dont marché libre	79,2	13,2
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Le centre-ville de Sainte-Suzanne s'est considérablement développé au cours de ces dernières années, accueillant un nombre important de logements sociaux. Ce quartier également caractérisé par la présence de nombreux équipements publics, constitue un lieu stratégique de la commune. Cette dernière souhaite ainsi redynamiser son centre-ville, tout en tenant compte des objectifs de mixité fixés. Une étude de faisabilité avait été réalisée en 2008 dans le cadre du Programme de Rénovation urbaine.

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

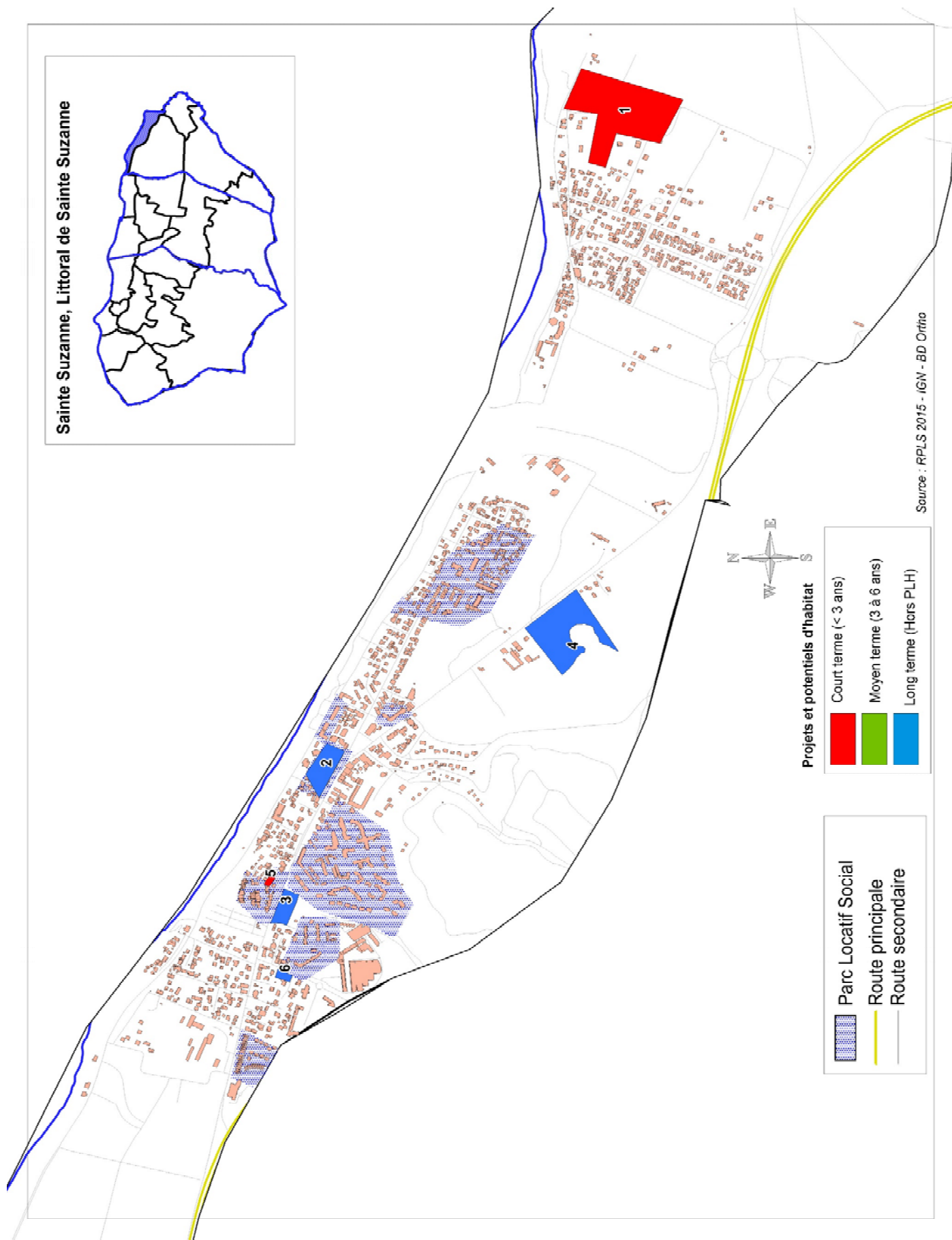
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Marine - Zonage 2AU - 1AU	Opérateur privé	50			Court terme
2	Cœur de ville	SHLMR	80	40 ?	40 ?	<i>avis défavorable</i>
3	GTOI (LLS)	SIDR	97		97	Long terme
4	Jardins du Bocage (LLTS)	SEMAC	93		93	Long terme
5	Benjamine (nc)	nc	46		46	Court terme
6	Cœur Vanille (PLS)	Privé	10		10	Long terme
Total sur PLH (court et moyen terme)			96	0	46	
Soit atteinte objectif PLH			74%	0%	131%	

Source: commune et PPA2018.
Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

Le pourcentage de logements locatifs sociaux étant particulièrement élevé, l'objectif est de favoriser la création de produits intermédiaires d'accession à la propriété afin de permettre le rééquilibrage de l'offre en logements.

Sainte Suzanne, Littoral de Sainte Suzanne



LES HAUTS DE SAINTE-SUZANNE

• Eléments de cadrage et objectifs du PLH

4349 habitants soit 2,2 % de la CINOR

1430 résidences principales soit 1,8 % des RP de la CINOR

998€ de revenu mensuel par ménage

55 logements sociaux soit 3,8 %

19 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 4,5

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	220	37
dont locatif social PLS	5	0,8
dont locatif social LLS	46,5	8
dont locatif social LLTS	47,5	8
dont accession sociale PSLA	17	3
dont accession sociale LES	2	0,3
dont accession maîtrisée (PTZ)	12,3	2
dont marché libre	90	15
Objectif de sortie de vacance	Pas d'objectif	

• Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement

Ayant connu une extension urbaine ces dernières années, le secteur de Deux-Rives est aujourd'hui considéré comme un pôle urbain. En matière d'habitat, les constructions vont se concentrer essentiellement sur la zone préférentielle actuellement prévue par le SAR. L'aménagement de cette zone permettra ainsi de poursuivre la restructuration du bourg sur les prochaines années.

Il est également important de prendre en compte la continuité du bourg avec la ville voisine (Saint-André). L'enjeu fort présenté par la municipalité est de créer les conditions nécessaires afin de maintenir les familles déjà présentes sur ce secteur, voire même favoriser l'accueil de nouvelles populations.

• Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

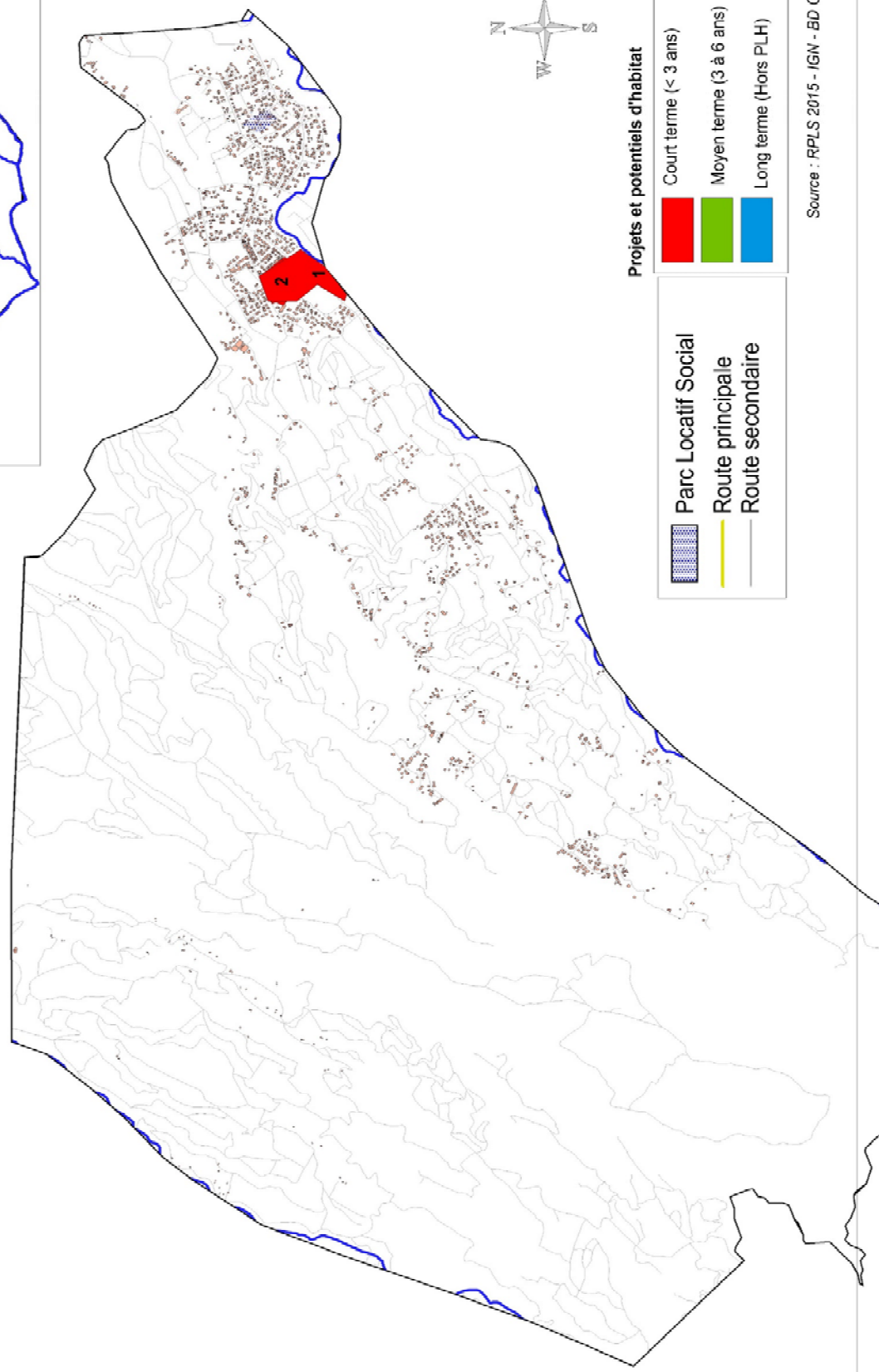
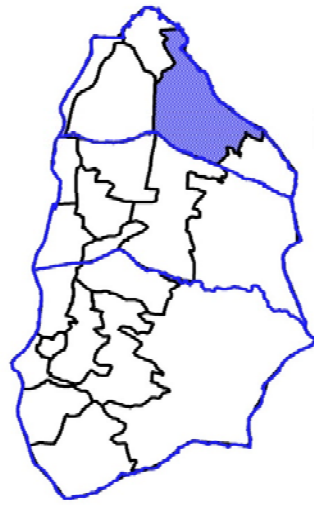
Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	OAP Fantasia (LLS)	Opérateur privé nc (VEFA)	29		29	Court terme
	Les Oréades (27 LLS et 27 LLTS)		54		54	Long terme
2	Rive d'Or (16 PSLA, 24 LLS et 24 LLTS)	SHLMR	64	16	48	Court terme
2	Rive d'Or (RPA)	SHLMR	15		15	Court terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	108	16	92
			Soit atteinte objectif PLH	49%	52%	93% *

* 75% hors publics spécifiques (RPA)

• Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH

La création d'équipements publics associée aux nouvelles constructions pourrait se traduire par l'apparition d'une nouvelle "centralité" (à proximité de l'école et de la mairie annexe), en cohérence avec l'objectif de restructuration. Il conviendra bien évidemment de veiller à la mixité urbaine.

Sainte Suzanne, Les Hauts de Sainte Suzanne



COMMUNE ANGO / COMMUNE CARRON / QUARTIER Français

• Eléments de cadrage et objectifs du PLH

5380 habitants soit 2,7 % de la CINOR

1915 résidences principales soit 2,5 % des RP de la CINOR

1035€ de revenu mensuel par ménage

82 logements sociaux soit 4,3 %

66 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 11

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	330	55
dont locatif social PLS	22	4
dont locatif social LLS	36	6
dont locatif social LLTS	86	14
dont accession sociale PSLA	48	8
dont accession sociale LES	3	0,5
dont accession maîtrisée (PTZ)	9	1,5
dont marché libre	127	21
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement

Aujourd'hui, les mi-pentes de Commune Carron et Commune Ango ont évolué en termes de Territoire Rural Habité (TRH), les possibilités sont extrêmement limitées concernant les déclassements de terrains. Les demandes de déclassements reçues par la ville sont largement supérieures au nombre de déclassement possibles. En raison des multiples contraintes foncières, les zones susceptibles d'être urbanisées sont celles déjà rattachées à des pôles aménagés.

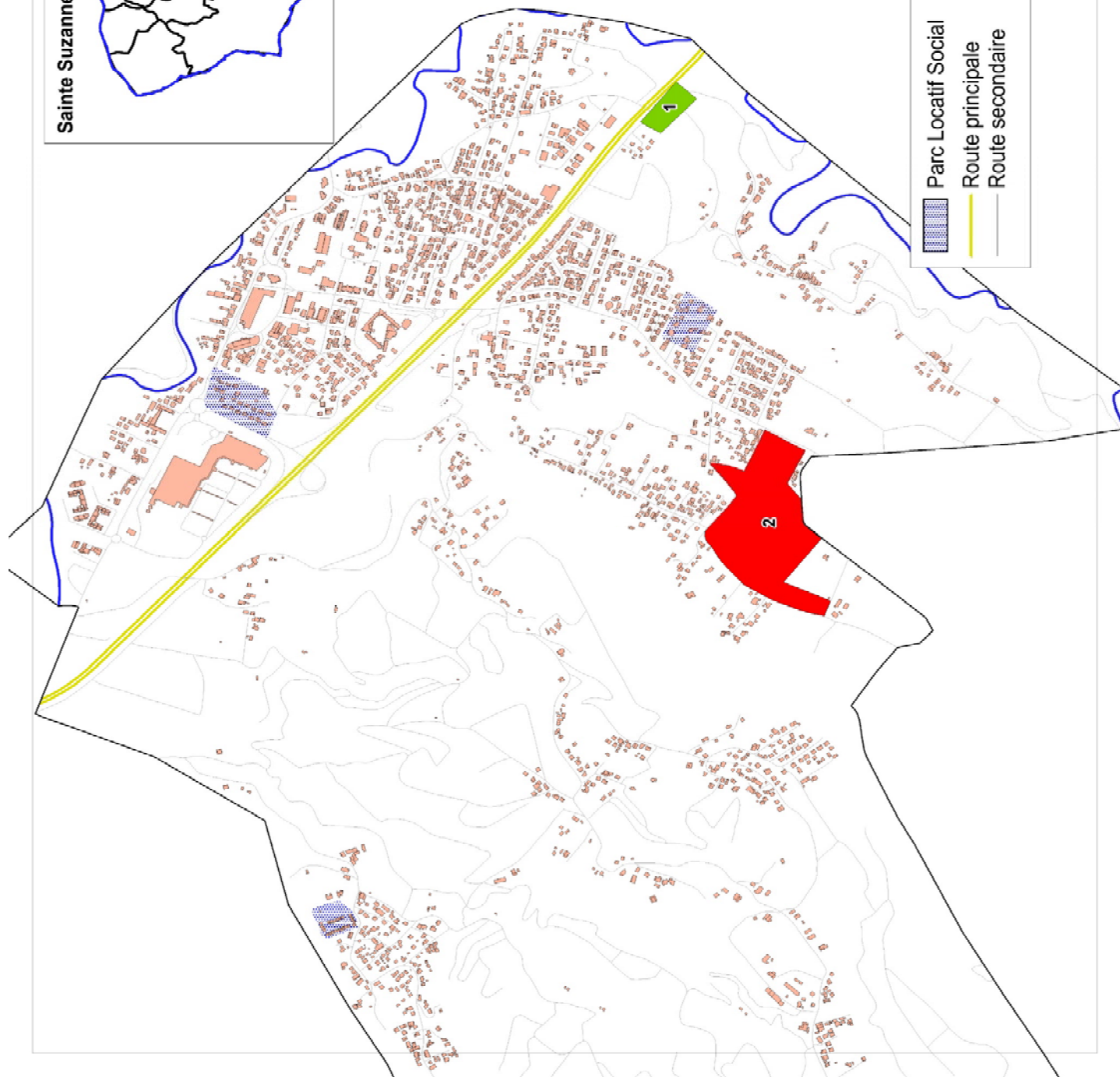
• Les projets en cours et potentiels d'urbanisation

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Zonage 2AU - 2AUST (sur le PLU)	Opérateur privé	40	20	20	Moyen terme
2	OAP Camp des Evis (LLS/PLS)	Opérateur privé + SIDR	150		54	Court terme
Source: commune et PPA2018. Les opérations indiquées en Pré- programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.			Total sur PLH (court et moyen terme)	190	20	74
			Soit atteinte objectif PLH	58%	34%	51%

• Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH

Il est préconisé de veiller au maintien de la mixité dans le cadre des nouvelles programmations.

Des problèmes d'insalubrité persistants sur le secteur de Commune Ango ont déjà fait l'objet d'une opération de RHI (non terminée). Dans le cadre du nouveau PLH, il conviendra de réajuster les quantitatifs.



LE PIEMONT DE SAINTE-SUZANNE

• *Éléments de cadrage et objectifs du PLH*

8553 habitants soit 4,3 % de la CINOR

2824 résidences principales soit 3,6 % des RP de la CINOR

674€ de revenu mensuel par ménage

339 logements sociaux soit 12 %

36 logements commencés par an entre 2011 et 2014

Indice de construction : 4,2

	Objectifs du PLH 2018 - 2024	Soit Obj/an
Nombre total de logements à réaliser	200	33
dont locatif social PLS	14	2
dont locatif social LLS	23	4
dont locatif social LLTS	54	9
dont accession sociale PSLA	22	4
dont accession sociale LES	1	0,2
dont accession maîtrisée (PTZ)	4	0,7
dont marché libre	82	14
<i>Objectif de sortie de vacance</i>	<i>Pas d'objectif</i>	

• *Problématique de développement de l'habitat et enjeux d'aménagement*

Ces dernières années, le Piémont de Sainte-Suzanne a régulièrement fait l'objet d'importantes programmation en logements sociaux, principalement sur la zone de Bagatelle. La Renaissance n'a pas particulièrement vocation à accueillir des logements sociaux, c'est un secteur davantage tourné vers les équipements publics (sportifs, culturels, ...).

Concernant le secteur de Bagatelle, la programmation de logements sociaux doit être accompagnée et faire l'objet d'une veille particulière afin d'éviter toute dégradation de la situation sociale du quartier. Un accompagnement des familles est primordial pour la bonne gestion du parc locatif. Aujourd'hui, la ville travaille en partenariat avec la SEMADER sur cette problématique d'accompagnement. De plus, un projet de maison sociale est prévu sur le secteur. Une délocalisation de la mairie annexe sera l'occasion de développer un véritable centre social. En termes de construction de logements sociaux, Bagatelle a déjà épuisé la quasi-totalité de ses capacités d'aménagement, il reste très peu de possibilités. Les actions se concentrent principalement sur le développement de l'accompagnement des familles et de satisfactions des besoins (écoles, infrastructures, ...).

• *Les projets en cours et potentiels d'urbanisation*

Num	Nom de l'opération / Localisation	Opérateur / Propriétaire	Nombre de logements	Dont accession aidé (PSLA, LES, PTZ)	Dont locatif social (PLS, LLS, LLTS)	Echéance
1	Bagatelle (Zonage 2 AUC du PLU)	Opérateur privé	100	0	100	Long terme
2	Cœur du Hameau (LLTS ?)	nc	40		40	Court terme
3	Place de l'église (LLS)	SEMADER	23		23	Court terme
4	Le Clos Permale (PSLA)	SEMADER	20	20		Long terme
<i>Source: commune et PPA2018.</i>						
<i>Les opérations indiquées en Pré-programmation ou en Intention dans la PPA sont classées "Long terme" sauf si info contraire.</i>						
Total sur PLH (court et moyen terme)			63	0	63	
Soit atteinte objectif PLH			32%	0%	70%	

• **Recommandation pour la mise en oeuvre du PLH**

La mixité de l'offre de logements devra être respectée pour les opérations à venir.

Sainte Suzanne, Le Piémont de Sainte Suzanne

