

Envoyé en préfecture le 04/07/2013

Reçu en préfecture le 04/07/2013

Affiché le

SLO



SÉMAPHORES



Ville de Rosny-sous-Bois

Ville de Rosny-sous-Bois

Elaboration du PLH 2013 – 2018

Document d'orientations

Novembre 2012

Envoyé en préfecture le 04/07/2013

Reçu en préfecture le 04/07/2013

Affiché le



Sommaire

1	RAPPEL DES PRINCIPAUX POINTS DU DIAGNOSTIC.....	5
1.1	Une dynamique démographique soutenue accompagnée d'un développement du parc de logement important	5
1.2	Une commune engagée dans les mutations sociodémographiques contemporaines qui transforment les besoins en logement.....	5
1.3	Un développement communal qui doit intégrer les ambitions du Grand Paris.....	6
2	LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLH 2013 – 2018	8
2.1	Le scénario de développement du PLH 2013 – 2018	8
2.1.1	Des objectifs pour maintenir la dynamique démographique	8
2.1.2	Un scénario de croissance démographique ambitieux mais réaliste.....	9
2.2	Des secteurs de développement stratégique identifiés	10
2.3	Les objectifs de logements sociaux	12
3	LES AXES STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013 – 2018	15
3.1	Produire des logements offrant un parcours résidentiel complet à l'échelle de la Ville.....	15
3.1.1	Mettre en place une politique d'action foncière visant à mieux anticiper les opérations d'aménagement à moyen et long terme	16
3.1.2	Maintenir une offre de logement social de qualité	16
3.1.3	Créer les conditions d'attractivité et de fidélisation des ménages	16
3.2	Revaloriser le parc existant.....	17
3.2.1	Intervenir sur le parc privé existant	17
3.2.2	Poursuivre les opérations de rénovation urbaine.....	18
3.2.3	Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux.....	18
3.3	Garantir une offre de logements adaptée aux populations spécifiques.....	18
3.3.1	Travailler avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap	19
3.3.2	Poursuivre le développement de l'offre à destination des jeunes et des étudiants.....	20
3.3.3	Maintenir l'offre de logements à destination des plus démunis et des gens du voyage	20

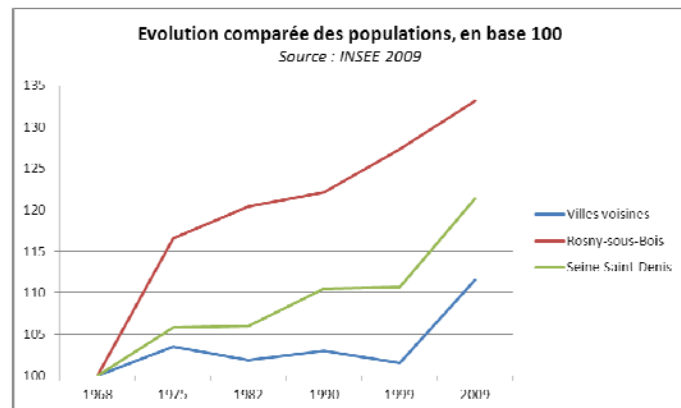
3.4	Mettre en place une gouvernance opérationnelle du PLH.....	20
3.4.1	Mettre en place des instances de suivi technique et de gouvernance du PLH	20
3.4.2	Mettre en place un suivi opérationnel du PLH.....	21

1 RAPPEL DES PRINCIPAUX POINTS DU DIAGNOSTIC

1.1 Une dynamique démographique soutenue accompagnée d'un développement du parc de logement important

Depuis la fin des années 1960, la commune de Rosny-sous-Bois se caractérise par une croissance constante de sa population. Depuis les années 1990, le nombre d'habitants croît chaque année de 0.5% arrivant ainsi en 2009 à 40 867.

Cette dynamique reste remarquable au regard de celles constatées dans les villes voisines ou la Seine-Saint-Denis telles que présentées dans le graphique ci-contre.



Cette croissance démographique s'explique par un solde naturel largement positif, alors que le solde migratoire reste négatif.

De plus, le profil des nouveaux arrivants évolue. Le diagnostic a mis en évidence la progression au sein de la population rosnéenne des personnes appartenant aux catégories socioprofessionnelles supérieures tandis que reculaient ouvriers et employés. Cette tendance démographique illustre les tensions du marché immobilier parisien et le phénomène de report de Paris vers la première couronne, de la première couronne vers la deuxième couronne....

Parallèlement à ce développement démographique, Rosny-sous-Bois connaît également une dynamique de construction soutenue, notamment depuis le milieu des années 2000, avec une moyenne de 210 logements commencés par an entre 2006 et 2009 (source : SITADEL). Au regard des projets en cours et à venir, la Ville sera en mesure d'accélérer son rythme de construction dans les prochaines années grâce à une moyenne de 325 logements livrés chaque année.

1.2 Une commune engagée dans les mutations sociodémographiques contemporaines qui transforment les besoins en logement

Rosny-sous-Bois est confrontée aux mutations sociodémographiques contemporaines que sont le vieillissement, la baisse de la taille moyenne des ménages, la monoparentalité...

Ces dernières font sensiblement évoluer les besoins en logement.

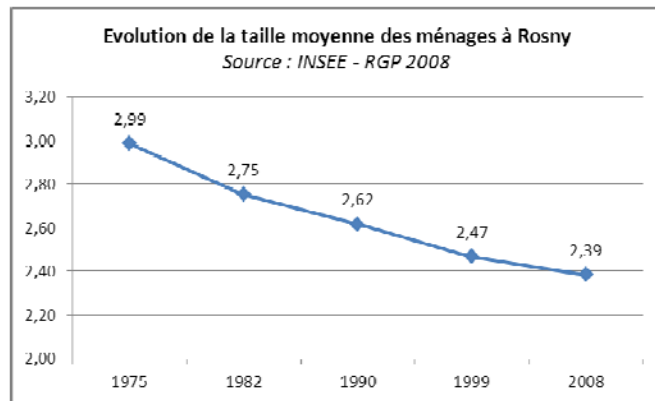
Le vieillissement de la population soulève des questions complexes et diverses en matière de logement et d'habitat pour lesquelles les réponses sont multiples, afin de proposer un parcours résidentiel complet entre le maintien à domicile et l'intégration de structures spécialisées.

A Rosny-sous-Bois, cette tendance s'amorce peu à peu : entre 1999 et 2008, la part des personnes âgées de plus 60 ans est passée de 14% à 17%, soit 1 311 personnes supplémentaires.

La natalité soutenue, sur laquelle repose la croissance démographique et le vieillissement de la population posent un double défi à la commune qui doit à la fois pouvoir répondre aux besoins des jeunes habitants, notamment ceux en âge d'être scolarisés, et des personnes âgées. Une situation qui pèse, et pèsera à l'avenir de plus en plus, sur les services et les équipements de la Ville.

La baisse de la taille moyenne des ménages interroge l'adéquation entre la taille des ménages et la taille des logements dont le lien n'est plus complètement systématique.

Les situations de monoparentalité notamment, contribuent à accroître le nombre de petits ménages sans pour autant entraîner une demande en petits logements, mais au contraire plutôt en logements familiaux abordables, permettant d'accueillir épisodiquement les enfants dans de bonnes conditions pour les parents en fonction des moments de garde.



A Rosny-sous-Bois, la baisse de la taille moyenne des ménages se poursuit, obligeant la Ville à réfléchir au développement d'un parc de logement diversifié et abordable, malgré la pression du marché.

La progression des prix du marché local de l'habitat, notamment dans le parc privé, témoigne de la pression à laquelle le parc de logements rosnéen est soumis.

Cette augmentation des prix tend aussi à accentuer les contrastes sociaux à l'échelle de la ville, entre les personnes à bas revenus, logées en grande partie dans le parc social (22.7% du parc de logements rosnéen au 1^{er} janvier 2012, soit 4 047 logements), et les personnes en capacité d'accéder à des logements privés dont les prix ne cessent d'augmenter.

Prix au m² à Rosny-sous-Bois

Source : base BIEN

	Appartements neufs	Appartements anciens
2003	2 150 €	1 620 €
2004	2 450 €	1 990 €
2005	3 240 €	2 390 €
2006	3 700 €	2 860 €
2007	3 640 €	2 940 €
2008	3 490 €	3 020 €
2009	3 810 €	2 880 €
2010	3 990 €	2 890 €

1.3 Un développement communal qui doit intégrer les ambitions du Grand Paris

Rosny-sous-Bois souhaite poursuivre son développement, tout en veillant à maintenir un réel équilibre notamment en matière d'équipements et de services.

Cependant, son positionnement dans le Contrat de Développement Territorial Descartes Ouest, l'arrivée d'infrastructures de transports en commun dans les prochaines années (prolongement du T1, prolongement de la ligne 11 du métro et à l'horizon 2025 la ligne orange du Grand Paris) obligent Rosny-sous-Bois à adopter un développement ambitieux.

Ainsi, la stratégie de ce premier PLH vise à répondre aux enjeux communaux ainsi qu'à ceux du Grand Paris, en proposant un objectif de développement à la fois ambitieux et respectueux des équilibres existants.

2 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLH 2013 – 2018

2.1 Le scénario de développement du PLH 2013 – 2018

La définition d'un scénario de développement pour la durée du PLH permet de définir les besoins en logements à produire au cours des 6 années à venir pour répondre aux besoins des ménages présents sur le territoire et des nouveaux arrivants.

Les besoins en logements à développer pour maintenir la population donne un niveau de production qui est appelé le « point mort ». Le « point mort » est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages. Il s'appuie cependant sur des tendances passées (1999-2008) et reproduit ainsi les dynamiques constatées au cours de cette période.

Sur la ville de Rosny-sous-Bois, le point mort correspond à 150 logements à produire chaque année pour maintenir le même nombre d'habitants.

Le scénario de développement pour le PLH 2013-2018 de Rosny-sous-Bois, les élus ont fait le choix d'un scénario de croissance qui répond à certaines hypothèses qui s'imposent au territoire.

2.1.1 Des objectifs pour maintenir la dynamique démographique

La Ville souhaite poursuivre sa croissance démographique tout en veillant à maîtriser l'offre de services, d'équipements et d'emplois nécessaires pour assurer un développement ambitieux et équilibré. Ainsi, 3 scénarios de développement ont été étudiés :

- **L'hypothèse « fil de l'eau »**

Pour ce scénario, les tendances statistiques constatées entre 1990 et 2008 ont été reprises avec une croissance démographique contenue et une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages. Cette hypothèse conduit alors à accueillir 2 000 habitants supplémentaires d'ici la fin du PLH (2018) et nécessite la construction d'environ 143 logements neufs chaque année.

Cette hypothèse, en-deçà des dynamiques de construction de ces dernières années, n'a pas été retenue.

- **L'hypothèse « Grand Paris »**

Dans le cadre du Grand Paris, et de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL), l'Etat a fixé pour la ville de Rosny-sous-Bois un objectif de 325 logements neufs à construire chaque année, dès 2013, pour atteindre à l'échelle régionale l'objectif des 70 000 logements supplémentaires par an.

Cette hypothèse n'a pas été retenue car la Ville souhaite retenir un scénario réaliste, au plus près des dynamiques constatées chaque année. Cette hypothèse reste néanmoins un cap à atteindre pour la Ville à horizon 2030, date retenue dans le cadre de la réalisation des objectifs du Grand Paris.

2.1.2 Un scénario de croissance démographique ambitieux mais réaliste

La Ville a donc fait le choix d'un scénario réaliste basé sur le suivi annuel et prévisionnel de la construction neuve, notamment pour les trois premières années du PLH. A partir des prévisions de livraison des logements neufs sur la commune pour les 6 prochaines années, la Ville sera en capacité de livrer en moyenne 317 logements neufs par an entre 2013 et 2015, puis en moyenne 325 logements par an entre 2016 et 2018.

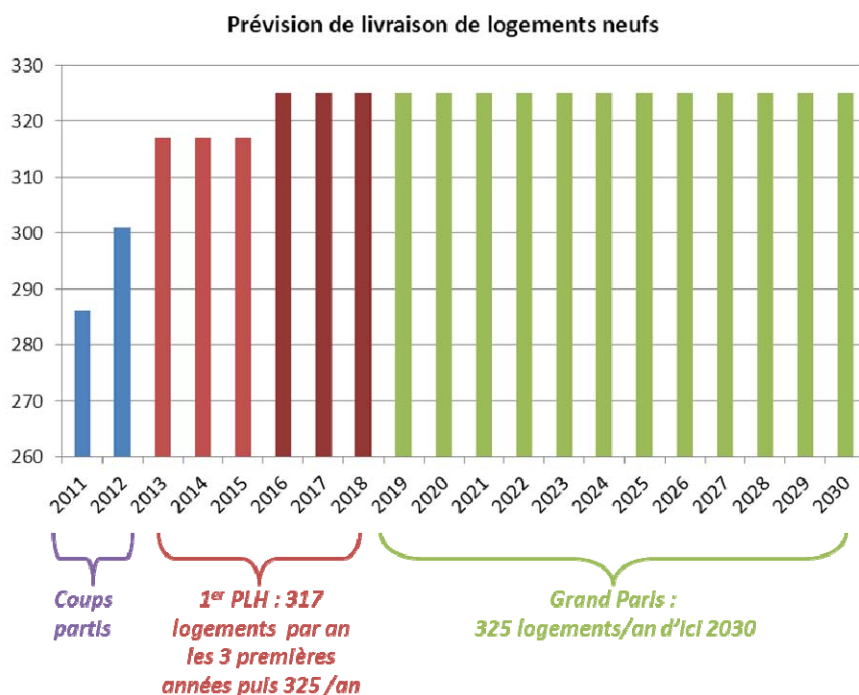
Grâce à ces capacités, la Ville répond ainsi aux exigences du Grand Paris. Le scénario de développement retenu est donc **de tendre vers 325 logements neufs par an dans le temps du PLH** et au-delà.

Cet objectif est cohérent avec la dynamique de développement passée mais aussi avec les projets d'infrastructures à venir à court, moyen et long terme et qui vont largement renforcés l'attractivité et le développement de la commune.

Avec l'ambition d'accueillir des ménages familiaux grâce à la production de grands logements, tels que le prévoit déjà le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, une hypothèse de taille moyenne des nouveaux ménages de 2.3 personnes par ménage a été retenue, permettant d'estimer que **la Ville compterait 45 350 habitants à la fin du PLH**, soit près de 5 000 habitants supplémentaires.

Dans un souci de réalisme à l'égard du scénario retenu, **cet objectif sera évalué et au besoin reconsidéré lors du bilan obligatoire à mi-parcours du PLH** compte tenu des réalisations effectives et des évolutions de la conjoncture économique.

Ce scénario, proche des objectifs fixés par le Grand Paris, permet à la Ville de se donner un cap ambitieux ainsi que d'engager une dynamique qui devra être pérennisée.



2.2 Des secteurs de développement stratégique identifiés

Pour atteindre ces objectifs, la Ville a d'ores et déjà identifié des secteurs de développement stratégique sur lesquels la construction de logements neufs serait possible compte tenu :

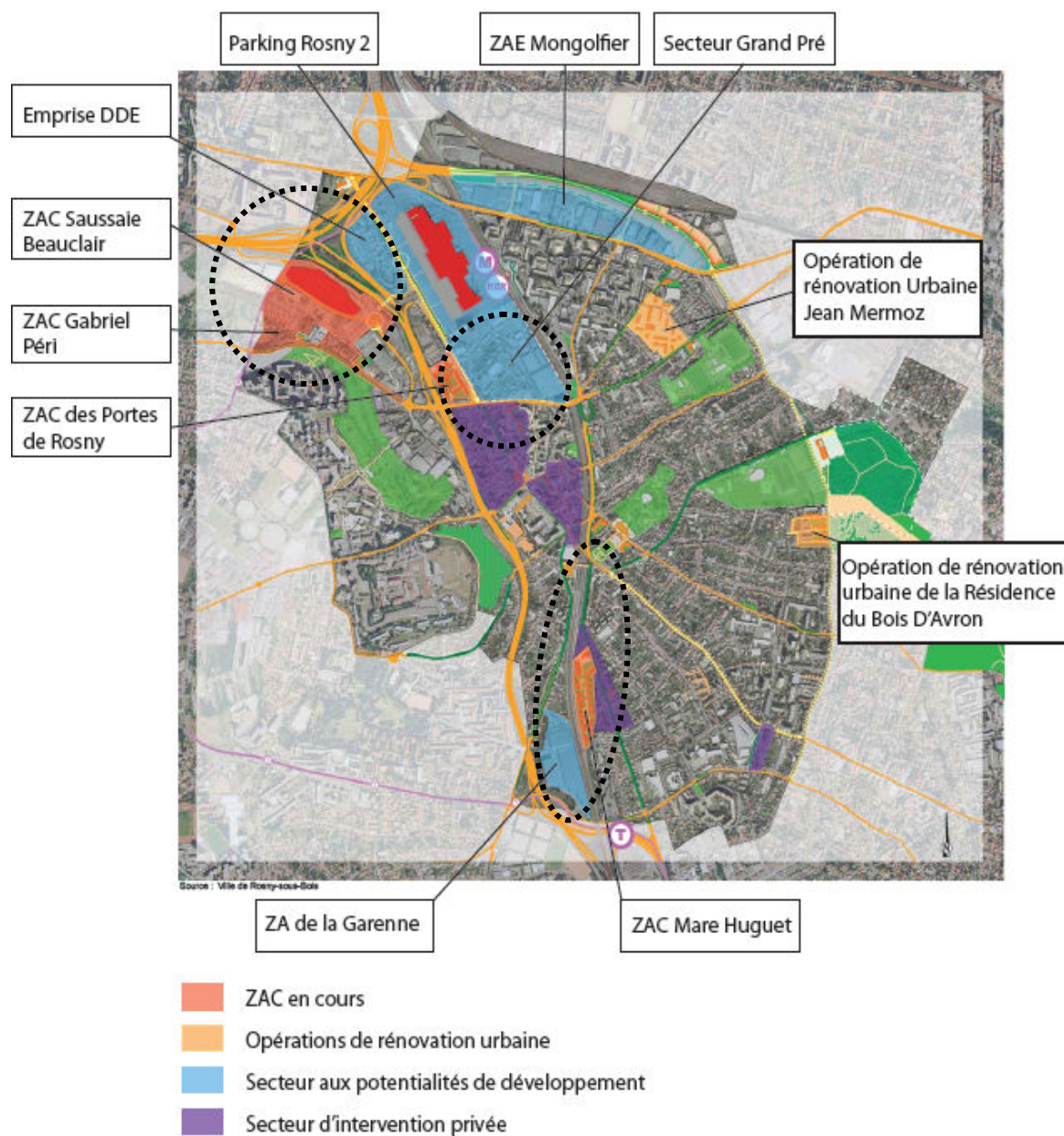
- De l'existence d'opérations d'aménagement,
- De l'existence d'opérations de renouvellement urbain,
- De réflexions en cours ou à venir sur certains secteurs, notamment dans le cadre de la révision du PLU.

Dans l'ordre de réalisation et d'avancement prévu, les secteurs identifiés sont les suivants :

- Les ZAC :
 - Mare Huguet
 - Gabriel Péri
 - Saussaie Beauclair
- Le secteur de renouvellement urbain de la résidence du Bois d'Avron, dite « Casanova »
- Les secteurs aux potentialités de développement :
 - Le long des grands axes, aux abords de la gare Rosny-Bois Perrier
 - Le centre-ville
 - Grand Pré
 - Le parking de Rosny 2
 - La ZA de la Garenne et l'emprise DDE : ces deux secteurs pourraient accueillir des sites de maintenance et de remisage du métro et de la ligne orange du Grand Paris Express. Si tel était le cas, la Ville souhaiterait développer des opérations mixtes sur ces secteurs.

Projets urbains et potentialité de développement

Janvier 2012



2.3 Les objectifs de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2012, la Ville dénombre 22.7% de logements sociaux au sein de l'ensemble de son parc, soit 4 047 logements. Les projets à venir permettront de poursuivre le développement de logements sociaux sur la ville : 113 logements sociaux classiques prévus sur la ZAC de la Mare Huguet, logements sociaux réalisés sur Casanova dans le cadre de la démolition-reconstruction.

La Ville souhaite donc maintenir cette offre sociale afin de répondre à la demande des ménages rosnéens et aux nouveaux ménages arrivant sur le territoire, pouvant prétendre à un logement social.

Actuellement, le parc de logements sociaux est réparti de la façon suivante :

- 16% de logements PLAI (710 logements)
- 51% de logements PLUS (2 243 logements)
- 33% de logements PLS (1 463 logements)

Pour maintenir l'équilibre social à l'échelle de la commune, la Ville, dans le cadre de son PLH, veillera à **produire 25% de logements sociaux dans le flux de la construction neuve**, soit 488 logements sur les 6 années du PLH.

En plus de la construction de ces nouveaux logements sociaux, l'équilibre social à l'échelle de la ville sera également atteint par le conventionnement d'une partie du patrimoine ICADE : 90 logements PLS seraient conventionnés en logements PLUS, correspondant ainsi mieux aux caractéristiques des ménages qui occupent actuellement ce parc.

2.4 La territorialisation des objectifs de production de logements

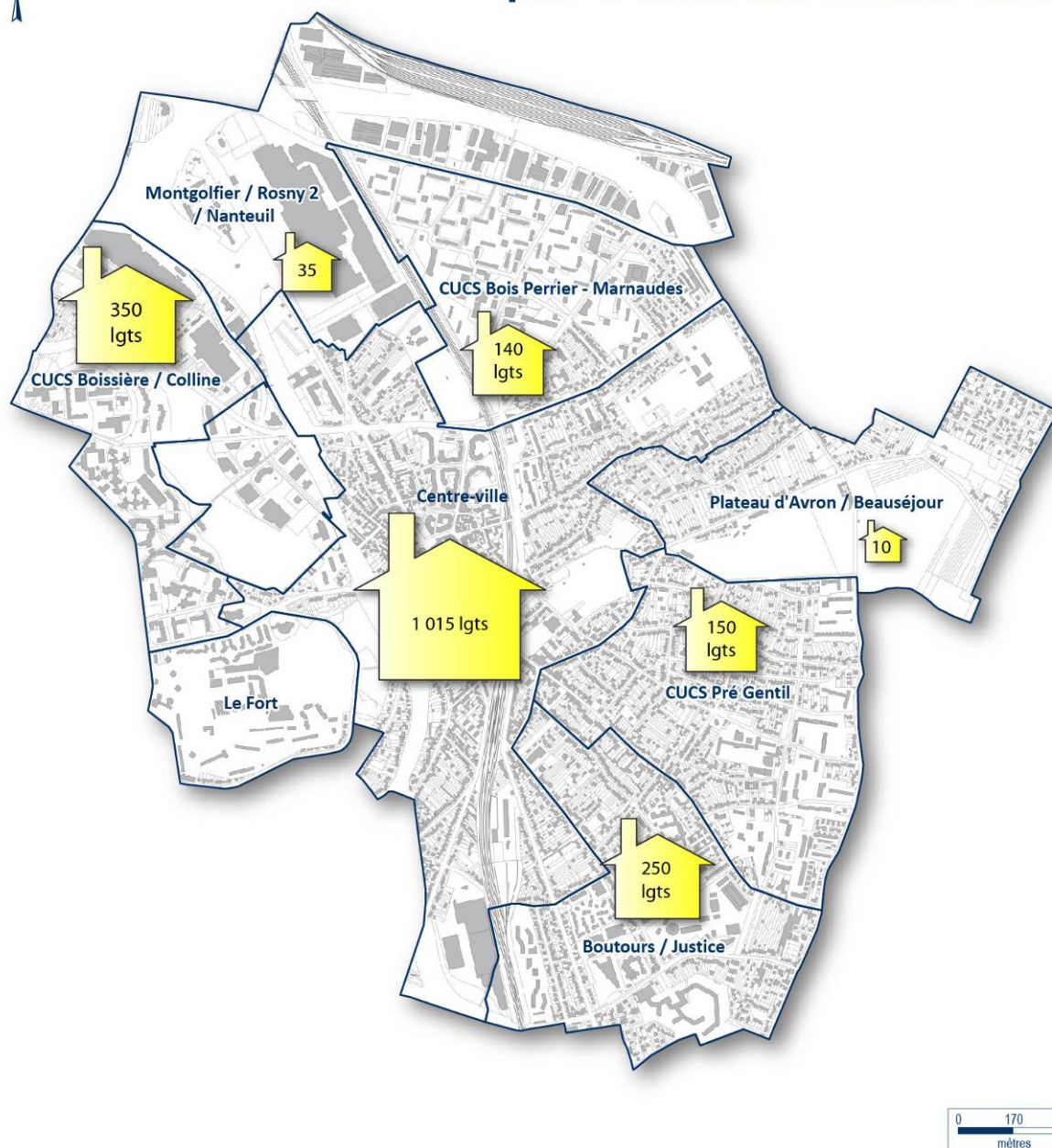
A partir des objectifs retenus et des secteurs stratégiques identifiés, la Ville a territorialisé sa production de logements, par quartier, pour les 6 prochaines années.

Cette territorialisation vise à maintenir l'équilibre et la diversité de l'offre de logements entre les quartiers et à l'échelle globale de la ville.

	Construction neuve sur les 6 ans	dont logements sociaux
Montgolfier / Rosny 2 / Nanteuil	35	32
CUCS Boissière / Colline	350	100
CUCS Bois Perrier / Marnaudes	140	0
Le Fort	0	0
Centre-ville	1 015	238
Plateau d'Avron / Beauséjour	10	3
CUCS Pré Gentil	150	115
Boutours / Justice	250	0
TOTAL	1950	488

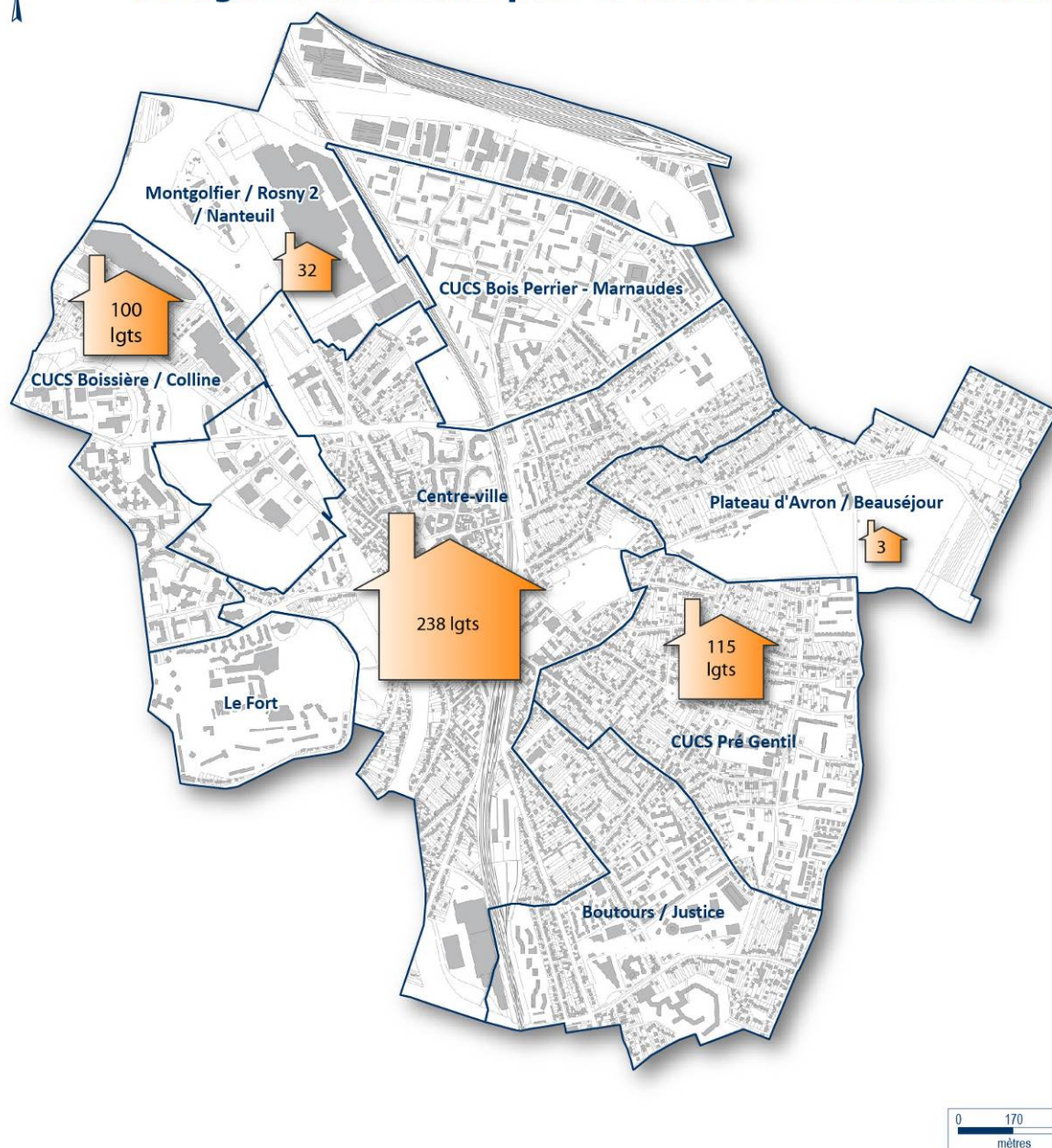


Territorialisation des objectifs de construction neuve pour la durée du PLH 2013-2018





Territorialisation des objectifs de construction de logements sociaux pour la durée du PLH 2013-2018



3 LES AXES STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013 – 2018

Rosny-sous-Bois inscrit sa politique locale de l'habitat dans un cadre plus large qui repose sur 3 principes forts qui font écho aux enjeux traités dans le Plan Local d'Urbanisme :

- **Une approche globale d'aménagement**

La politique locale de l'habitat ne peut se penser de manière isolée, déconnectée des autres projets d'aménagement du territoire.

Ainsi, le scénario de développement et les grands axes stratégiques tiennent compte de l'arrivée prochaine des nouvelles infrastructures de transports en commun (tramway, prolongement de la ligne 11 du métro, ligne 15 du Grand Paris Express) qui vont fortement modifier le paysage rosnéen d'ici 2030 et impacter l'attractivité de la commune.

Ces projets d'infrastructures et les objectifs de production de logements font eux-mêmes écho au projet de Grand Paris qui va redessiner l'aménagement de l'Ile-de-France à horizon 2030.

La prise en compte de ces différents éléments par la Ville, qui structurent à différentes échelles l'aménagement du territoire, vise à assurer un développement équilibré et maîtrisé dans le temps afin d'anticiper les effets sur les nouveaux besoins d'équipements et de services.

- **Un urbanisme des temps courts**

Les projets en cours, les infrastructures de transports en commun en projet, la volonté de la ville d'offrir sur son territoire des emplois à ses habitants, vont permettre de développer un aménagement favorisant la proximité logement-travail-transport -équipements...

Une telle ambition ne pourra se réaliser qu'en privilégiant la mixité des fonctions urbaines ainsi que l'émergence de nouvelles formes urbaines, plus denses mais « aimables », permettant d'atteindre les objectifs de production en dépit d'une ressource foncière de plus en plus rare.

- **Une approche développement durable transversale**

Dans la poursuite des réflexions et actions engagées dans le cadre de son Agenda 21, la Ville positionne de façon transversale, dans sa politique locale de l'habitat, les trois piliers du développement durable que sont le social, l'économie et l'environnement.

Ainsi, à travers sa stratégie en faveur de l'habitat et du logement, Rosny-sous-Bois veut développer des logements pour tous, de qualité, confortables et moins énergivores.

De plus, en écho aux deux premiers principes, la Ville favorisera une approche d'aménagement globale et des temps courts permettant de ne pas compromettre voire de restituer les corridors écologiques.

A partir de ces trois grands principes qui donnent le cadre de la stratégie locale de l'habitat de Rosny-sous-Bois, ce premier PLH s'organise autour de 4 grands axes stratégiques.

3.1 Produire des logements offrant un parcours résidentiel complet à l'échelle de la Ville

Le parc de logements de la Ville présente déjà une certaine diversité de par la typologie des logements (individuels, collectifs, grands logements, petits logements) et le type de logements proposés (privés, sociaux, en accession, en location).

Cette diversité permet de répondre aux demandes et besoins des rosnéens et des nouveaux arrivants. La Ville souhaite donc maintenir cette diversité tout en veillant à préserver les équilibres existants.

3.1.1 Mettre en place une politique d'action foncière visant à mieux anticiper les opérations d'aménagement à moyen et long terme

Matériau de base pour réaliser ses objectifs de développement de logements, la Ville mettra en place les premières bases d'une politique d'action foncière.

Cela visera dans un premier temps à s'assurer que l'offre de logements prévue sur la durée du premier PLH soit réalisée.

Dans un second temps, elle s'inscrira dans une vision à plus long terme afin de s'assurer que les moyens nécessaires au maintien du rythme de production de logements neufs soient mis en œuvre pour tendre vers la production de 325 logements chaque année comme le prévoit le Grand Paris.

3.1.2 Maintenir une offre de logement social de qualité

Au 1^{er} janvier 2012, la Ville comptabilisait un taux de logements sociaux de 22.7% de son parc total de logements.

La Ville continuera à développer des logements sociaux dans le flux de la construction neuve afin de maintenir sa part de logements sociaux et de répondre à ses obligations réglementaires.

Actuellement, le parc de logements sociaux est réparti de la façon suivante :

- 16% de PLAI
- 51% de PLUS
- 33% de PLS

Face à la précarisation des ménages, notamment des plus pauvres et/ou des plus jeunes, à la part importante de personnes hébergées sur la commune qui souhaitent accéder à un logement social sur le territoire, la Ville agira en faveur du maintien de cette répartition entre les différents types de logements sociaux (cf. 2.3 Les objectifs de logements sociaux).

De plus, pour répondre au principe de l'urbanisme des temps courts et pour éviter de précariser certains ménages déjà fragilisés, une attention particulière sera portée à la localisation des nouveaux logements sociaux afin que n'apparaissent pas de nouvelles situations d'isolement.

3.1.3 Créer les conditions d'attractivité et de fidélisation des ménages

La Ville a une double ambition : accueillir des ménages familiaux et contenir un solde migratoire négatif depuis de nombreuses années.

La politique locale de l'habitat visera ainsi à offrir des logements diversifiés permettant de répondre à la fois à la demande des ménages rosnéens et à celle des nouveaux arrivants.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet et à partir de l'offre de logements existante sur la commune, la Ville veillera à apporter des réponses pour les ménages aux revenus intermédiaires, les ménages rattachés à des catégories socioprofessionnelles supérieures, de plus en plus nombreux sur la commune, et pour des grands ménages.

L'offre de logements pour les ménages aux revenus intermédiaires, se caractérisera par des logements abordables, de qualité et bien localisés. L'enjeu est ici d'attirer des ménages en début de parcours résidentiel que la commune souhaite par la suite fidéliser, en leur proposant sur le territoire une autre offre de logement répondant à l'évolution de leurs besoins.

La progression des ménages rattachés aux catégories socioprofessionnelles supérieures est un indicateur encourageant pour la Ville, montrant la diversité de la population en tous sens. Pour continuer à les attirer et les maintenir sur le territoire communal, la Ville veillera à développer des programmes de qualité, voire de standing, pour répondre au mieux à leurs attentes.

Enfin, dans une logique d'ancrage territorial des ménages, la Ville poursuivra ses efforts en faveur du développement de logements familiaux tel que prévu dans le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères. Cependant, elle sera vigilante à ce que cette offre n'accentue pas les phénomènes d'hébergement et de sur-occupation constatés actuellement sur la Ville.

3.2 Revaloriser le parc existant

Alors que 64% du parc de logements rosnéen a été construit avant 1975, intervenir sur le parc existant est un enjeu important pour garantir des logements de qualité pour les rosnéens et les nouveaux ménages qui pourront s'y installer.

La Ville intervient déjà sur ce parc existant mais elle souhaite poursuivre ses actions.

3.2.1 Intervenir sur le parc privé existant

Le parc privé existant est parfois confronté à des situations d'indignité, d'insalubrité. L'unité Hygiène suit ces situations. Néanmoins, la Ville peine à avoir une vision claire de ces situations en termes de nombre de logements concernés.

Elle souhaite donc engager un travail de recensement des situations d'indignité et d'insalubrité, particulièrement dans le centre-ville, afin de mettre en œuvre des actions adéquates pour les résoudre, cela, en fonction des dispositifs d'aide existants.

L'intervention sur les copropriétés dégradées sera une intervention poursuivie par la Ville, dans la continuité des actions déjà engagées auparavant. La résidence du 21 rue des deux Communes est un

exemple emblématique pour lequel la Ville va poursuivre les négociations et tenter de trouver des solutions opérationnelles avec différents partenaires.

Enfin, compte tenu de la part importante de logements construits avant 1975, date de la première réglementation thermique, la Ville veillera à l'amélioration de la performance es des copropriétés.

3.2.2 Poursuivre les opérations de rénovation urbaine

Autre action importante menée par la Ville sur le parc de logements existants : les opérations de rénovation urbaine.

Celles-ci ont concerné les résidences Jean Mermoz et du Bois d'Avron. L'opération de rénovation urbaine de la résidence Jean Mermoz a permis de complètement restructurer le quartier, de le désenclaver et de redynamiser le tissu commercial.

Le projet de rénovation urbaine de la résidence du Bois d'Avron, dite résidence Casanova, est quant à lui en cours. Celui-ci doit permettre la complète démolition du bâti existant, la construction de nouveaux logements et la restructuration des voiries. Projet qui devrait être terminé en 2017, cette opération de rénovation urbaine sera intégrée dans le PLH.

3.2.3 Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux

Le parc social existant souffre moins de déqualification compte tenu des actions permanentes des bailleurs pour maintenir la qualité des logements.

Cependant, à travers son PLH, la Ville souhaite renforcer les partenariats avec les nombreux bailleurs présents sur le territoire. Cela afin de suivre de plus près l'évolution du parc social mais aussi pour inciter les bailleurs à poursuivre voire amplifier leurs actions en faveur de la réhabilitation, la rénovation ou l'adaptation des logements au vieillissement ou aux situations de handicap.

Ces partenariats pourront être renforcés à la fois du point de vue technique par la mobilisation des personnes en charge de ces questions au sein des services de la Ville, et du point de vue politique par la pérennisation de l'implication des élus dans ces actions ou pour les attributions des logements sociaux rosnéens.

3.3 Garantir une offre de logements adaptée aux populations spécifiques

Rosny-sous-Bois œuvre depuis plusieurs années en faveur du logement des populations spécifiques que sont les jeunes, les plus démunis, les personnes âgées et en situation de handicap et les gens du voyage.

Ainsi, la Ville accueille :

- 4 foyers de travailleurs
- 2 foyers logements pour personnes âgées, une MAPI, un EHPAD
- 2 résidences étudiantes privées (dont une en cours de construction)
- 53 places d'hébergement
- 57 pavillons pour la sédentarisation des gens du voyage et 10 aires d'accueil

La Ville souhaite donc maintenir son offre de logements à destination de ces publics.

3.3.1 Travailler avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap

Le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de la vie rend de plus en plus complexe et diverse la fin des parcours résidentiels.

En partenariat avec les différents acteurs locaux (CCAS, bailleurs sociaux...), la Ville souhaite apporter de nouvelles réponses à la question d'adaptation du logement au vieillissement. Ces réponses pourront aussi profiter aux personnes handicapées dont les solutions peuvent être sensiblement les mêmes. Cependant, la Ville veillera à inscrire son action dans une logique de parcours résidentiel depuis le maintien à domicile jusqu'à la résidence médicalisée.

La Ville offre déjà ce type de services (SSIAD, aide à domicile, service de coordination gérontologique, portage de repas, prestations de transport et de bricolage) et dispose de résidences spécialisées (2 foyer-logement non médicalisé, une résidence médicalisées, un EHPAD).

Il s'agira donc pendant la durée du PLH de veiller au maintien de ces services et ces structures.

De plus, la Ville souhaite mettre en place une veille sociale en partenariat avec les différents bailleurs. Cela afin d'alerter au plus tôt les services compétents en cas de situation à risques (grand isolement, dépendance...)

Concernant les personnes handicapées, la Ville a constitué une Commission Communale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées. Cette commission échange avec les bailleurs sur les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire aux obligations de la loi Handicap et mettre en cohérence l'offre à destination des personnes en situation de handicap avec leurs besoins.

Dans le cadre du PLH, cette action sera pérennisée afin de s'assurer du respect des obligations réglementaires en la matière et de permettre aux personnes handicapées de pouvoir trouver un logement adapté sur la commune.

3.3.2 Poursuivre le développement de l'offre à destination des jeunes et des étudiants

Dans les opérations d'aménagement récemment réalisées, la Ville a développé une offre importante de logements étudiants grâce à la réalisation de deux résidences étudiantes privées.

La Ville souhaite maintenir cette offre voire la développer.

Mais au-delà de l'offre de logements dédiés, la Ville souhaite accompagner les jeunes pour les aider à intégrer un logement autonome et entamer leur parcours résidentiel. Cette démarche pourra être engagée avec les différents partenaires et structures existantes sur la commune : foyer, résidences, parc social...

3.3.3 Maintenir l'offre de logements à destination des plus démunis et des gens du voyage

A travers la réalisation de logements adaptés pour la sédentarisation et de places de caravanes, la Ville a déjà œuvré en faveur de l'habitat des gens du voyage.

La Ville souhaite donc se conformer progressivement aux obligations réglementaires en vigueur édictées dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

3.4 Mettre en place une gouvernance opérationnelle du PLH

Plus qu'une orientation stratégique, la gouvernance est une condition de réussite du PLH de Rosny-sous-Bois. Cette gouvernance permettra à la fois la mise en œuvre des actions retenues par la Ville mais aussi la mobilisation des acteurs locaux, permettant une intervention pérenne et structurée en faveur de l'habitat et du logement rosnéen.

3.4.1 Mettre en place des instances de suivi technique et de gouvernance du PLH

La mise en place d'instance de suivi technique et de gouvernance ne vise pas à multiplier les réunions mais à créer des partenariats forts avec les acteurs locaux.

Des partenariats doivent être renforcés avec les acteurs du parc social (plus d'une douzaine de bailleurs sur la commune) afin d'améliorer la lisibilité de l'offre mais aussi des besoins exprimés par les habitants. Ils doivent aussi être améliorés avec les acteurs du parc privé (promoteurs, aménageurs...) qui sont des contributeurs importants du développement du parc de logements actuel et à venir.

Mais ces partenariats devront aussi s'appuyer sur la mobilisation forte et pérenne des élus de la Ville qui devront rappeler les grands enjeux auxquels la commune souhaite répondre à travers son PLH.

3.4.2 Mettre en place un suivi opérationnel du PLH

Afin de garantir la réalisation des actions du PLH et de répondre aux grands axes stratégiques, la Ville s'attachera à mettre en place un dispositif de suivi opérationnel. Celui-ci permettra d'assurer un suivi annuel des actions engagées et d'alimenter le bilan à mi-parcours rendu obligatoire par la loi.