

## PLH – Quartiers Parmentier et Centre Ville

### Présentation du quartier :

#### ***Population :***

Centre Ville : augmentation de la population

Parmentier : baisse de la population

Avec une similitude : fort rajeunissement (jeunes couples) où ces quartiers représentent une 2<sup>o</sup> étape dans le parcours résidentiel.

Néanmoins, le parc est constitué en majorité de logements de type F3 et F4 ce qui peu pénaliser les jeunes ou les couples qui souhaitent s'installer.

Sur les copropriétés, l'occupation est locative sur des logements avec de petites surfaces et en sur occupation ; les propriétaires occupants sont davantage recensés sur le Centre ville.

La population y est plus aisée en rapport avec la Commune (cadres) mais avec une évolution différente des revenus (augmentation dans le centre Ville et baisse sur Parmentier avec l'arrivée de ménages plus modestes).

#### ***Parc logement :***

Ces quartiers ont été profondément renouvelés dans les années 60 et 70 avec la construction de nombreux logements sociaux avec une présence forte de copropriétés ; l'habitat ancien y est résiduel.

Parc constitué de grands logements ce qui rend difficile la décohabitation.

Participants : T Rosset ; D Mayet, E Schiavi, DDU, service Habitat  
60 personnes

<b><i>thématiques</i></b>	<b><i>Questions ou interventions</i></b>	<b><i>Réponses apportées</i></b>
Equilibre logement social / Accession	Deux positions différentes se sont faites jours : quant à un nombre de logements sociaux suffisants à ne pas augmenter et le développement de l'accession qui ne doit pas remettre en cause le logement social  La Ville va réaliser des logements en accession sociale, mais ce produit ne risque t il pas d'exclure les autres formes d'accession ?	Ivry compte 35% de logements et ce, dans un cadre global de 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements locatifs privés et 1/3 de logements en accession. La Ville d'Ivry souhaite maintenir la priorité au logement social pour répondre aux besoins des 5 600 demandeurs, mais dans un équilibre afin de répondre à l'ensemble des situations avec de l'accession, des logements adaptés, des logements en locatif libre. De plus en ce qui concerne l'accession, deux types sont proposés avec niveaux de prix de sortie différents : l'accession maîtrisée où une majorité d'ivryens ont réservés et le libre ; on peut noter que par le biais de ces opérations, un certain nombre d'anciens habitants de la Commune ont pu revenir sur Ivry.

<p>PLH</p>	<p>Le diagnostic et recensement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il manque des éléments de quantification sur 6 ans et absence de bilan sur les 6 dernières années, notamment sur l’habitat indigne.</li> <li>- les statistiques peuvent être sujettes à caution dans la mesure où les personnes âgées sur C. Foix peuvent fausser les résultats.</li> </ul> <p>Quelle réflexion sera engagée avec les autres communes ?</p> <p>Avec la mise en place de la loi Boutin , les CUCS, les réductions budgétaires sont conséquentes, comment le PLH pourra t il être financé ?</p> <p>Les services publics vont il élargir leur mission ?</p> <p>La ville de Paris souhaite s’étendre sur les communes avoisinantes, comment Ivry préservera son identité et maîtrisera son PLH ?</p>	<p>Sur les éléments présentés, ceux-ci concernent les grandes lignes caractéristiques des quartiers ; le PLH est établi en 3 phases (diagnostic- document d’orientation et programme d’actions) jusqu’en mars 2011. Nous sommes en phase de pré diagnostic et des éléments plus précis seront indiqués sur le site de la Ville.</p> <p>Le recensement des habitants est effectué à partir des résidences principales, les personnes hospitalisées ne sont pas comptabilisées.</p> <p>Le PLH a été rendu obligatoire pour les communes de + de 5 000 habitants mais la ville d’Ivry était déjà engagée dans de nombreux projets d’aménagement et de construction de logements en direction des jeunes, résidences sociales, les retraités. La politique de la Ville est donc faite en direction des ivryens avec une démarche propre en effet, il est complexe de travailler avec des communes qui mènent des politiques opposées. Les PLH intercommunaux ont été réalisés essentiellement dans le cadre d’agglomérations ; le PLH sur Ivry sera donc un outil de prospective avec une actualisation qui sera faite en fonction des objectifs. Les financements relèvent des dispositifs de l’Etat qui se désengage depuis des années sur la question.</p> <p>L’implantation et le développement des services publics dépendent de la volonté de l’Etat ou pas ; le PLH n’aura pas d’incidence même si la Ville mène un certain nombre d’actions.</p> <p>Qu’entend t-on par cette affirmation ? La Ville d’Ivry est engagée plutôt par un retour à la Commune, dans le cadre d’opérations d’aménagement du foncier propriété de la ville de Paris. Un protocole en ce sens sera conclu avec la ville de Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.</p>
------------	---	--

Aménagement et densification	Le PLH est un des moyens pour répondre à la question de la densification massive en milieu urbain, ce qui implique une multiplication des services, des dessertes ?	Ivry figure dans un territoire soumis aux objectifs du SDRIF ( <i>Schéma Directeur de la Région d'Ile de France – production de 60 000 logements sur 20 ans</i> ) et de l'OIN ( <i>opération d'Intérêt National initié par l'Etat - 3 000 logements par an pour les 12 communes de l'OIN dont Ivry</i> ) et aujourd'hui, le rythme de construction actuelle est plutôt de l'ordre de 2 000: le décalage est donc important. La densification des secteurs implique de construire autour des transports et des centres afin d'éviter l'étalement urbain qui génère des problèmes importants de transports, d'équipements, d'économie d'énergie, ... Le PLH va permettre d'élaborer un projet d'ensemble à partir des logements avec la réalisation d'équipements, de réflexion sur les déplacements, les espaces publics, ...
Situation du logement social	<p>Les effets de la loi Boutin sont conséquents notamment sur les réductions budgétaires des organismes</p> <p>Le surloyer au vu de la situation des organismes HLM pourrait être conçu comme une source financement ?</p> <p>Parallèlement des locataires devront quitter le parc en raison du sur loyer (à noter que dans les zones dites « tendues » des dérogations sont possibles, ce qui est le cas pour Ivry).</p>	<p>Ivry compte 5 600 demandeurs avec 80% des demandeurs au niveau des plafonds PLAI soit environ 12 000 € de revenus annuels. Pour répondre à cette demande il faut que les organismes disposent de financements suffisants alors même que plusieurs lois ont accentué le désengagement de l'Etat. Le « tout propriétaire » ne peut pas être réponse en soi au problème du logement en France car trop de familles n'ont pas les moyens d'y accéder.</p> <p>La dernière directive concerne le projet de loi de finances de l'Etat dans lequel 340 millions d'€ seront prélevés sur les bailleurs sociaux jusqu'en 2013.</p> <p>Il faut donc préserver le logement social ; alors que les obligations faites aux organismes HLM (loi Boutin, CUCS) les mettent en danger (vente des logements, supplément loyer, développement d'objectifs sans financement...). L'OPH a adressé son projet de CUCS (Convention d'Utilité sociale) en juin 2010 en maintenant sa position sur ces questions, sans retour aujourd'hui de l'avis du Préfet. La stratégie du « vivre ensemble » doit donc être maintenue avec différents loyers en permettant aux organismes de réhabiliter et développer leur patrimoine.</p> <p>Le sur loyer n'est pas la vraie réponse au problème de financement des organismes : en fait, le sur loyer remet en cause la mixité sociale avec le départ des locataires (doublement des loyers) et entraîne une paupérisation de la population. Parler de mixité sociale sur le secteur social implique de maintenir différentes catégories de population et le sur loyer remet en cause cet équilibre.</p>

<p>Traitement de l'habitat ancien</p>	<p>La ville d'Ivry aide les propriétaires a réhabiliter leurs biens : les propriétaires doivent assumer sans aides publiques</p>	<p>La ville s'est engagée depuis de nombreuses années (dès les années 1970) avec la rénovation du centre Ville et la procédure RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) sur le quartier Parmentier afin de résorber de façon profonde ce secteur. Ensuite des dispositifs ont été mis en place dans les autres quartiers en partenariat avec les petits propriétaires, les copropriétés en difficultés et les institutionnels (l'Etat, le Conseil général, la Région, le 1% logement,...). L'objectif étant de réhabiliter des immeubles et des logements en relogant des familles inscrites au fichier des demandeurs.</p>
<p>Le projet de la caserne des pompiers</p>	<p>Devenir du projet</p>	<p>La Préfecture de Police a enclenché la procédure d'appel d'offres : suite à un problème d'articulation entre les corps de métiers qui vont réaliser les différentes tranches de travaux (fondation et gros œuvre); un 2° appel d'offres a été lancé ce qui reporte les travaux de 6 mois (1° trimestre 2011).</p>
<p>AP/HP</p>	<p>Comment l'AP a pu acquérir des terrains sur la commune (et ce depuis les années 1970) dont certains sont vacants ?</p>	<p>Certains terrains sont propriété de l'AP depuis bien plus longtemps. Ils l'ont été souvent à la suite de legs. L'AP est un établissement public qui gère son patrimoine et décide de sa politique de développement notamment sur le devenir de C. Foix, le centre de recherche. Ainsi sur le terrain en limite de Vitry, propriété de l'AP, ont été installés des mobiles home par l'Etat sans en informer la Ville. Enfin, la Ville essaie par l'intermédiaire du PLU de préserver du foncier (terrain des serres pour le projet Gagarine)</p>