

LOGEMENT**Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)****EXPOSE DES MOTIFS****1/ La procédure de PLH (Rappel)**

La loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a fait obligation aux communes de mettre en place un PLH (Programme Local de l'Habitat) avec les incidences suivantes :

- L'obligation d'élaborer un PLH pour les communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale.
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le PLH (orientations et programme d'actions). Les communes ont ainsi un délai de trois ans, le cas échéant, pour mettre leur PLU en compatibilité avec le PLH approuvé. Pour Ivry, la procédure de révision du PLU sera adoptée en juin 2013.
- Les enjeux pour les organismes sociaux : le PLH est l'outil à la fois stratégique et opérationnel des politiques locales de l'habitat donc un cadre de référence pour les organismes HLM qui doivent donc tenir compte du PLH au niveau :
 - des Plans stratégiques de patrimoine (PSP),
 - des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Le PLH est un document cadre qui définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour cela, le PLH doit assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire communal.

Le Conseil Municipal du 25 juin 2009 a validé le principe d'élaboration du PLH. Celui-ci s'organise autour de 3 grandes phases: l'élaboration d'un diagnostic sur les caractéristiques du territoire, la définition des enjeux et orientations stratégiques sur la programmation des constructions et la définition d'un programme d'actions par quartier.

Depuis le lancement de la procédure, les **trois phases** ont été organisées comme suit (avec des étapes de concertation avec les habitants et les professionnels - 270 personnes rencontrées) :

- *juin 2010 à décembre 2010*: le **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat
- *janvier 2011 à avril 2011* : le **document d'orientation**, qui énonce les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic
- *avril/mai à juin 2011* : le **programme d'actions**, qui précise :
 - les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements et d'hébergement ;
 - les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existant ;
 - les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;

- les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le PLH aboutit à **une convention** signée avec l'Etat et les autres partenaires de la Ville, qui garantit les engagements sur 6 ans (avis du Comité Régional de l'Habitat en septembre 2011) pour une mise en place en janvier 2012.

2/ Le PLH et son contexte

Le projet d'orientation du PLH correspond à une volonté de la Ville de poursuivre l'effort de construction neuve, tout en concentrant dans un premier temps ses actions sur le parc existant (public, privé, structures d'hébergement) ainsi que sur les actions d'accompagnement (mise à niveau des équipements et infrastructures, amélioration des espaces publics).

Cela permettra ainsi :

- une requalification durable du parc existant, évitant que l'écart de qualité, d'attractivité et donc de peuplement ne se creuse entre l'existant et le neuf,
- de mieux préparer l'accueil de nouveaux habitants ainsi que la mise en œuvre opérationnelle du projet Ivry-Confluences.

Le projet de PLH a donc été élaboré sur la base d'un diagnostic qui a permis de dégager 4 enjeux d'importance pour le devenir de la commune (validation par le Comité de pilotage du 15 décembre 2010) :

1. Préserver le caractère populaire de la Ville tout en accompagnant les mutations économiques.
2. Construire dans la réponse aux besoins avec une priorité au logement social.
3. Favoriser les parcours résidentiels.
4. Garantir la cohésion urbaine et sociale.

3/ Les orientations du PLH

A l'issue du diagnostic (Comité de pilotage du 15 décembre 2010), une proposition d'orientation s'est dégagée avec la définition :

- d'un volume global de construction neuve sur les 6 années (période de contractualisation du PLH),
- d'une ventilation de la construction neuve entre les différents segments du parc de logements (locatif social, accession aidée, accession libre, locatif non social, logements adaptés, hébergement d'urgence,..),
- d'un volume et un niveau de performance à atteindre en matière de réhabilitation HLM,
- des interventions à mener sur le parc privé vétuste et insalubre.

Cette approche a également intégré :

- la démographie et la structure par âge de la population,
- les besoins en équipements,
- les finances locales.

Un programme d'actions a été proposé au Comité technique du 13 mai 2011, qui permet à la Ville d'Ivry de mettre en place les actions nécessaires pour répondre aux enjeux sociaux et urbains.

Il est donc important de rappeler le contexte dans lequel les orientations de la Ville d'Ivry ont été établies :

- les dispositifs qui s'imposent à la Ville : les orientations du SDRIF, le porter à connaissance de l'Etat, le protocole signé avec l'EPA Orsa dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont,
- le contexte local avec la ZAC Ivry Confluences qui prévoit la construction de 5600 logements d'ici 15 à 20 ans, la ZAC du Plateau avec la réalisation de 900 à 1000 logements et le projet de Rénovation urbaine sur le secteur Gagarine (démolition de 250 logements, construction de 650 logements),
- le contexte financier : les contraintes budgétaires qui pèsent et vont peser sur le niveau d'intervention de la Ville, la participation de l'Etat, ...

Ivry compterait en 2022, 65 950 habitants. Une progression raisonnable du nombre de logements construits, tout en balayant l'ensemble des champs d'activités, préservera la ville d'un certain nombre de déséquilibres à long terme, d'où la proposition d'un rythme de 350 à 400 logements (sociaux et accession) par an, pour reprendre à hauteur de 500 jusqu'en fin de PLH, soit 2 915 logements dits ordinaires (ou 2545 logements net des démolitions effectuées). Ajoutés à cette programmation la réalisation de 906 logements spécifiques/517 net des démolitions (étudiants, retraités, handicapés, ...).

Sur la diversité de l'offre, il est proposé les répartitions suivantes :

- répartition des logements tous types confondus (logements familiaux et spécifiques – étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs)

- logements sociaux : 40 %
- logements non sociaux : 60% soit 53% pour l'accession et 7% pour du locatif privé à loyer modéré

- répartition des logements uniquement familiaux

- logements sociaux : 37 %
- logements non sociaux : 63% soit 54% pour l'accession et 9% pour du locatif privé à loyer modéré

Cette production de logements sociaux se situe ainsi à la hauteur du pourcentage de logements sociaux existants au titre des résidences principales (36%). Les 9% pour du locatif privé à loyer modéré correspond à l'offre proposée pour la demande mise en évidence par le diagnostic du PLH.

Le PLH réaffirme la nécessité de réaliser davantage de PLAI, en fonction d'une réalité non seulement communale, mais aussi connue et reconnue sur le territoire de l'Ile de France où le niveau de revenus des demandeurs (et donc de leur situation sociale) implique d'en réaliser un nombre suffisant (20%).

Ainsi le volet lié à la répartition des logements, constitue un des points fondateurs de la politique d'Ivry exprimée via le PLH qui exprime un rapport de 37% de logements neufs sociaux afin non seulement de répondre à la demande en attente mais aussi aux opérations de relogements dans les zones de renouvellement urbain.

Une convention partenariale avec l'Etat sur les attributions de logements sera également proposée afin de conjuguer les efforts de relogements.

Le projet de programmes d'actions du PLH, prévoit une exonération du supplément de loyer de solidarité (SLS) qui concernera des secteurs de mixité sociale à conforter, des groupes présentant une situation sociale particulièrement fragile, bandes de 500 mètres autour des ZUS. Cette exonération serait appliquée sur une durée de 3 ans, permettant une étude des conséquences de l'application du SLS sur certains groupes fragiles. Un travail sera engagé avec les bailleurs visant à identifier les ménages concernés par le dispositif et les groupes où la mixité sociale passe par une exonération durable du SLS. Ainsi, l'exonération du SLS ne s'appliquerait à terme que dans les quartiers ou ensembles d'habitations sensibles, afin d'y assurer un équilibre social.

Enfin sur les questions liées au traitement de l'habitat insalubre et en fonction des nouvelles directives annoncées de l'Etat, via l'ANAH, sur les dispositifs à venir, une étude pré opérationnelle initiée par la Ville d'Ivry sera finalisée en cours d'année 2011 ; ce qui permettra de préciser (par voie d'avenant) les actions énoncées dans le PLH, dans les quartiers et sur un certain nombre d'immeubles ciblés.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat en application de l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation. Ce projet sera ensuite transmis au Préfet qui le soumettra pour avis au Comité Régional de l'Habitat courant septembre 2011.

P.J. : - extraits du diagnostic,
- PLH (CD-Rom).

LOGEMENT

Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Thierry Rosset, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants,

vu sa délibération en date du 25 juin 2009 décidant d'engager la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat,

vu l'avis des différents comités de pilotage validant le diagnostic, les orientations et les programmes d'actions,

considérant que les communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'un établissement public de coopération intercommunale doivent élaborer un programme local de l'habitat,

DELIBERE

(par40 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE UNIQUE : ARRETE le projet de Programme Local de l'Habitat et **PRECISE** que celui-ci sera transmis au Préfet et soumis pour avis au Comité Régional de l'Habitat.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 27 JUIN 2011

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 24 JUIN 2011

Diagnostic PLH 15-12-2011 – Extraits

Les enjeux socio-démographiques : conserver un caractère populaire tout en accompagnant les mutations économiques.

La ville a réussi à conserver son caractère « populaire ». En effet, la reprise démographique qu'elle a connue et l'arrivée de nouveaux ménages qui en découle n'ont pas modifié une structure démographique marquée par le poids des ménages modestes, relativement au Val-de-Marne, et la sous-représentation des ménages plus aisés.

En parallèle, Ivry connaît une évolution importante :

- la structure économique, avec une hausse de la tertiarisation et de la qualification des emplois que le projet « Confluence » devrait accélérer. Cette évolution ne peut qu'accroître la pression sur la montée en gamme de l'offre de logements privés, déjà fortement impulsée par les reports du marché parisien.

- le rapprochement des sites universitaires de la capitale, tout comme les perspectives de développement interne de l'enseignement supérieur, peuvent alimenter une demande de logements étudiants, comme la demande de logement pour les jeunes

Les enjeux quantitatifs et qualitatifs de la production neuve : assurer la continuité des parcours.

La commune d'Ivry a retrouvé, depuis dix ans, un rythme de production de logements un peu plus conforme à ses besoins : près de 320 commencés par an, de 1999 à 2008, avec un cap de 500 logements par an dépassé à deux reprises.

Le maintien d'un rythme de production est la première condition d'un marché plus ou moins maîtrisé. La commune a le potentiel foncier pour le faire, qui plus est dans le long terme grâce au projet Ivry-Confluences (plus de 5 600 logements envisagés). Dans la durée du PLH, ce sont près de 3000 logements qui sont envisageables (dont une partie sur Confluences).

Bien sûr il faut mesurer les conséquences sociales et financières d'un tel apport de logements neufs.

Les contraintes d'équipements doivent être analysées face à un apport de logements nouveaux. 3000 logements supplémentaires représentent plus de 12% du parc existant. Leur construction sur 6 années aurait de fortes incidences sur les infrastructures de transports, sur les équipements (scolaires, accueil de la petite enfance, sportifs, culturels...) et sur le fonctionnement des espaces publics.

Ces incidences doivent être précisément mesurées, notamment dans le cadre de la révision du PLU et la mise en place du Schéma Directeur des Equipements.

Les contraintes financières vont nécessairement conditionner le développement envisagé pour l'habitat, en lien notamment avec la réforme du financement des collectivités locales, le désengagement de l'Etat, les nouvelles contraintes pesant sur les bailleurs sociaux...).

Ces différentes contraintes seront au cœur de la phase suivante d'élaboration du PLH, qui visera à définir des orientations stratégiques.

Plus encore que l'enjeu quantitatif, ce sont **les enjeux qualitatifs de cette production neuve** qui paraissent toutefois les plus importants. Le parc privé représente 60% de l'offre de logement existante. C'est donc à travers la production neuve que la Ville peut, comme elle le fait déjà, accompagner et maîtriser l'évolution de l'offre.

Diversifier cette offre neuve est souhaitable, avec les objectifs suivants :

- Construire pour répondre à la diversité des besoins locaux, dans un cadre de mixité sociale. Au nombre de ces besoins, ceux des jeunes appellent des réponses particulières pour accompagner la décohabitation ainsi que les parcours résidentiels et d'insertion professionnelle.

- Diversifier les réponses aux besoins des nouveaux actifs avec des logements en accession ou en locatif privé.

- Des résidences étudiantes supplémentaires seront nécessaires pour limiter les reports de la demande sur le marché du petit logement, en fonction des perspectives de développement de nouveaux secteurs d'enseignement supérieur

Cette question ne se pose pas qu'en termes financiers. Elle se pose aussi en termes de produits. Réfléchir à des formes urbaines et à des organisations de quartier qui peuvent, dans un contexte d'attractivité lié à la centralité, limiter les risques de valorisation sociale trop rapide est sans doute, un axe de réflexion à avoir.

Enjeu social : construire dans la réponse aux besoins avec une priorité au logement social

Les besoins en logements sociaux sont très importants à Ivry. Malgré un parc public représentant près de 38 % des résidences principales, le stock de demandes (près de 6 000 demandes en instance) est conséquent. Un quart de ces demandeurs sont issus du parc privé. Et, avec le renchérissement de ce dernier et la réduction progressive du parc social de fait, cette part ne peut que croître.

Le maintien du taux de logements sociaux actuel est un objectif minimal pour tenter de limiter l'accroissement des déséquilibres demande/offre.

Pourtant, cette appréciation du taux de logements sociaux ne doit pas être réalisée sur le seul parc public mais inclure également le parc privé à occupation sociale, soit au total plus de la moitié du parc.

Pour répondre aux besoins locaux, un taux minimal de 50% de logements locatifs publics financés en PLUS, PLA-I ou PLS est donc à poursuivre (voire à moduler selon les opérations en réalisant un pourcentage supplémentaire de logements sociaux), sous réserves des contraintes évoquées plus haut.

Dans la production neuve, entre 1999 et 2008, la proportion a été de 46 %/ 54 %. Elle a augmenté sur la période 2009/2010, et les efforts en ce sens devront être maintenus voire amplifiés durant la durée du PLH.

Malgré cela, des chances de voir le différentiel demandes/offres se réduire sont faibles. Rappelons qu'en 2009, la capacité d'attribution de logements HLM était d'environ 500 logements par an (5,5 % de mobilité) pour un stock d'environ 9 000 logements sociaux.

Toutes les mesures permettant d'assurer plus de fluidité dans le parc locatif social doivent au moins être étudiées :

- soutien au parcours résidentiels vers l'accession à prix maîtrisé, à la location-accession ou au locatif privé ,
- accompagnement au relogement des ménages en sous-occupation, notamment par des échanges inter-bailleurs.
- poursuite d'une politique d'attribution concertée entre les différents bailleurs, la Ville, l'Etat et les réservataires pour gérer au mieux la demande, tout en abordant finement les équilibres sociaux qui sont à conserver dans les cités. Un projet de convention en ce sens a été proposée par la Ville à l'Etat.

Enjeux urbains: Accompagner les besoins d'adaptation du parc existant

Les questions se posent différemment dans le parc public et privé.

Dans le parc public, il s'agit d'éviter le décrochage, par rapport à l'offre neuve, des fractions les plus anciennes et vieillissantes du patrimoine HLM.

Le maintien des équilibres de peuplement et de la mixité sociale est donc à rechercher à une échelle fine (celle des immeubles et des cages d'escaliers).

Actuellement, l'OPH ne dispose pas de fonds propres suffisants pour faire face à ces multiples enjeux (construction neuve, renouvellement, réhabilitation et adaptation du parc existant...). Sa situation financière et institutionnelle fait actuellement l'objet d'une réflexion de la part de la Ville. L'organisme de référence de la Ville ne pourra vraisemblablement pas rester à l'écart du mouvement de recomposition du tissu des bailleurs qui s'engage, à l'initiative de plusieurs ESH.. Les différentes possibilités qui s'ouvrent (mutualisation, regroupement...) sont à envisager au regard de la perspective de création, à plus ou moins long terme, d'une structure intercommunale.

Pour le parc privé, l'amélioration s'effectue sous l'effet de la dynamique de valorisation immobilière que connaît la ville. Les conditions de maîtrise de cette évolution paraissent difficiles, notamment en terme de maîtrise des loyers, surtout après la réorientation des priorités de l'ANAH. Seule **une politique soutenue d'acquisitions-amélioration** par des bailleurs sociaux serait en mesure de pérenniser la vocation sociale d'une fraction du parc ancien.

L'enjeu est principalement **d'intervenir sur les fractions du parc qui dysfonctionnent**, afin d'en atténuer les conséquences sociales, pour les ménages concernés, en premier lieu, pour l'environnement urbain en second lieu.

Deux segments du parc sont principalement concernés:

- **le parc indigne**, à traiter par des mesures incitatives mais aussi coercitives, soit de manière diffuse (à l'échelle d'immeubles et non pas de logements), soit de manière programmée quand un quartier regroupe trop de situations défectueuses, (principe du renouvellement). Un Périmètre de Restauration Immobilière pourrait venir compléter les outils opérationnels, en particulier sur les franges des franges des opérations d'aménagement (notamment la ZAC Confluences) et d'OPAH.

- **les grandes copropriétés des années 1960-70** qui, d'une certaine manière, sont confrontées aux mêmes phénomènes d'obsolescence que certains secteurs HLM. En dehors de celles dont les dysfonctionnements sont déjà repérés, avec des dispositifs mis en place (Truillot), une veille est sans doute nécessaire pour les autres. -

Enjeux « d'inclusion sociale »

Les besoins de certaines catégories de la population appellent des réponses non pas en termes de logements « ordinaires », mais d'hébergement, associé à un accompagnement social, socio-éducatif ou médical adéquat. L'enjeu est alors de favoriser l'inclusion sociale de personnes dont les besoins ne peuvent être satisfaits par le marché, dans un cadre de mixité sociale et inter-générationnelle.

Ceci suppose :

- la requalification de certaines structures existantes devenues obsolètes, sans réduire pour autant leurs capacités d'accueil;
- le développement de solutions d'hébergement et d'itinéraire résidentiel pour les jeunes actifs ou en formation, peu solvables.
- l'hébergement dédié aux adultes handicapés et les résidences sociales pour personnes âgées dépendantes ;
- le renforcement de la capacité d'accueil et d'accompagnement social en CHRS ;
- la poursuite des actions engagées pour conforter le rôle social des hôtels meublés en garantissant la sécurité et la qualité des prestations ;
- une anticipation sur les besoins de maintien à domicile des personnes âgées en adaptant leur logement, dans le parc social public, mais aussi dans le parc privé ;
- la réalisation de logements intergénérationnels ;
- la réalisation d'une aire d'accueil de gens du voyage.