

## LOGEMENT

### **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Adoption du PLH après avis du Comité Régional de l'Habitat

#### EXPOSE DES MOTIFS

Le 23 juin 2011, le Conseil municipal de la Ville d'Ivry a arrêté le projet de PLH<sup>1</sup> qui a ensuite été transmis au Comité Régional de l'Habitat (CRH) pour validation.

Le CRH s'est réuni le 13 décembre 2011 et a émis un avis favorable sous réserves, tout en indiquant la qualité du document présenté et des orientations proposées.

Les réserves du CRH concernent donc :

- 1/ la mise en place d'un observatoire du PLH à partir de son application,
- 2/ l'exonération du Supplément du Loyer de Solidarité (SLS) sur l'ensemble du territoire de la commune.

En ce qui concerne le premier point, le document d'orientation spécifie sur l'ensemble des thématiques que des bilans seront réalisés sur la base d'indicateurs techniques ou financiers. La Ville d'Ivry s'engage donc à mettre en place un observatoire, élément d'ailleurs obligatoire du PLH. Des initiatives seront également engagées dans le cadres des Rencontres autour de l'Habitat avec les habitants, les associations et les professionnels du logement.

Sur l'exonération du SLS, un argumentaire complémentaire a été adressé aux services de l'Etat explicitant la démarche de la ville d'Ivry sur cette question.

1/ En préambule, il est nécessaire de rappeler sur quels éléments la ville d'Ivry a élaboré son PLH et ses objectifs.

La volonté de la Ville d'Ivry a été d'organiser un rythme entre l'effort de construction neuve et les 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).

---

<sup>1</sup> Celui-ci vous a été transmis lors de cette séance sous forme de CD-Rom.

Le projet de PLH correspond ainsi à une volonté de la Ville de satisfaire en priorité les besoins sociaux locaux, en développant une offre nouvelle pour répondre aux besoins de la Ville et par conséquent du territoire :

- le rythme de construction est équilibré entre le locatif (40 %), l'accession et le locatif intermédiaire (60 %),
- le rythme de réhabilitation HLM est soutenu (300 logements par an),
- les interventions sur le parc privé, à large périmètre, visent à renforcer l'ampleur et l'efficacité des procédures via des interventions diffuses sur les points critiques ; des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sont envisagées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne,
- les moyens d'hébergement sont renforcés.

Il permet ainsi :

- de poursuivre le rythme de construction 400 logements par an pour aboutir à 500 logements par an en fin de PLH,
- de mieux préparer l'accueil de nouveaux habitants ainsi que la mise en œuvre opérationnelle d'opérations d'envergure (ZAC Ivry-Confluences, ZAC du Plateau, Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur Gagarine),
- mais surtout d'engager 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. Le projet de PLH contient donc des éléments quantitatifs et programmatiques mais qui sous tendent la volonté de la ville de maintenir la cohésion urbaine, la cohésion sociale et le vivre ensemble.

En effet, le diagnostic du PLH a fait apparaître un évolution de la population d'Ivry (profil et revenus) avec la production de logements neufs dans un certain nombre de quartiers (phénomène de gentrification<sup>2</sup>). Néanmoins cet apport de population nouvelle s'accompagne d'une arrivée conséquente de ménages plus fragiles et entraîne une paupérisation dans la plupart des quartiers d'Ivry, notamment où la présence d'un parc social est marquée.

Sur ce point la ville d'Ivry ne se situe pas en dehors d'un contexte socio économique que rencontrent la plupart des villes en France qui de fait se retrouvent confrontées au problème du maintien de la mixité sociale, de la désocialisation et de la précarité. Nombre d'indicateurs ont amené la ville d'Ivry à construire un projet pour l'avenir de la commune et l'équilibre des quartiers et donc des cités, c'est-à-dire de ne pas opposer les populations entres elles, de mesurer les conséquences du départ d'un certain nombre de familles de ces mêmes cités où pour certaines l'équilibre social reste fragile.

---

<sup>2</sup> la gentrification est le processus par lequel le profil sociologique d'un quartier se transforme au profit d'une couche sociale supérieure

## 2 /Les propositions de modalités d'application du SLS sur Ivry

### Le cadre d'intervention de l'Etat

Objectif : libérer les logements sociaux occupés par les catégories de ménages dont les ressources dépassent les plafonds en instaurant un surloyer afin de rediriger ces ménages vers l'offre locative privée.

L'adaptation des modalités du SLS au territoire : la définition d'un cadre spécifique d'application du Supplément de Loyer de Solidarité est prévu par l'article 71 de la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 modifiant le code de la construction et de l'habitation, stipulant « *qu'après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre* » (article L.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation).

### Le cadre d'intervention sur la commune d'Ivry

#### Les ménages recensés

Le SLS concerne environ 300 ménages sur la commune, soit environ 3,5% des locataires du parc social dont 214 sur le parc de l'OPH d'Ivry. L'âge moyen des occupants est de 58 ans et ils sont locataires depuis 21 ans en moyenne. Leur loyer actuel moyen est de 417 € et le SLS auquel ils seraient assujettis est en moyenne de 218 €.

Ces ménages plus solvables ont bien souvent une forte implication dans la vie sociale (amicales de locataires, initiatives associatives, soutien individuel aux personnes en difficultés, ...). Ils structurent un tissu relationnel de proximité qui apparaît déterminant pour stabiliser la vie des résidences les plus fragiles et prévenir la dégradation de certaines situations. De plus, le départ des classes moyennes des cités aggrave le phénomène de paupérisation du parc social (vie sociale de l'immeuble et du quartier).

Globalement le surloyer touche une fraction limitée des ménages du parc social conformément à sa vocation, mais les effets conjugués des nouvelles modalités de calcul du SLS et de l'abaissement des plafonds de ressources portent significativement atteintes à tout un segment d'un parc vecteur de mixité sociale.

### Le périmètre proposé pour l'exonération du SLS

#### Il doit répondre à plusieurs objectifs :

- maintenir une mixité sociale dans le parc HLM,
- conforter la cohésion sociale,
- prévenir les difficultés sociales,
- accompagner les ménages recensés en leur proposant des solutions alternatives de mobilité résidentielle.

C'est pourquoi, il est proposé de différer l'application du SLS sur les territoires suivants :

- 1/ les secteurs de mixité sociale à conforter franges autour des ZUS,
- 2/ les périmètres retenus par l'Etat autour des quartiers de rénovation urbaine (abaissement du taux de TVA à 5,5 % afin de favoriser la mixité sociale),
- 3/ les groupes présentant une situation sociale particulièrement fragile.

Le périmètre concerne ainsi les secteurs autour :

- des ZUS (Pierre et Marie Curie et Centre-ville /Gagarine),
- du périmètre de Renouveau urbain sur le secteur Gagarine,
- du périmètre Petit Ivry et Mirabeau en Renouveau urbain Joseph Bédier (Paris 13<sup>ème</sup>).

Le quartier Ivry Port n'est pas inclus en raison du projet urbain Ivry Confluences qui concerne les 2/3 du quartier à l'exception des 3 groupes en difficulté de l'Oph d'Ivry (les Fauconnières, Insurrection et Vanzuppe).

A cet effet, un argumentaire plus détaillé sera adressé aux services de l'Etat pour validation sur des indicateurs de paupérisation sur les cités, des éléments de quantification sur le nombre de bâtiments qui feront l'objet du paiement du SLS et le nombre de logements sociaux concernés par l'exemption durant la phase transitoire de 3 ans.

#### Le dispositif

Dans ce contexte, la ville d'Ivry souhaite agir en 2 temps :

1/ durant une première période de trois ans, appliquer une exonération portant sur un périmètre provisoire. Cette phase transitoire permettra une étude fine des conséquences de l'application du SLS sur certains groupes fragiles. Cette position vise à assurer un équilibre social des groupes sociaux les plus modestes, tout en permettant la libération de logements occupés par des ménages ne relevant plus des plafonds sociaux (solutions alternatives : accession/locatif intermédiaire) sur les ensembles ne présentant pas de difficulté sociale particulière, au bénéfice de ménages demandeurs de logements sociaux.

2/ mettre en place un plan d'actions avec les bailleurs visant à identifier les ménages (concernés par le SLS) et les groupes où la mixité sociale passe par une exonération durable du SLS. Après la phase transitoire de trois ans, le périmètre initial d'exonération sera donc réduit aux seuls quartiers ou ensembles d'habitation jugés les plus sensibles, afin d'y assurer un équilibre social.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'adopter le Programme Local de l'Habitat en application de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'habitation.

## **LOGEMENT**

### **Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Adoption du PLH après avis du Comité Régional de l'Habitat

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L.302-2,

vu sa délibération du 25 juin 2009 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville d'Ivry-sur-Seine,

vu sa délibération du 23 juin 2011 arrêtant le projet de PLH,

vu l'avis favorable sous réserves du Comité Régional de l'Habitat (CRH) du 13 décembre 2011,

vu les modifications apportées au projet de PLH suite à l'avis du CRH :

- confirmation de la mise en place d'un observatoire du PLH (prévu dans le document d'orientation),
- exonération du supplément du loyer de solidarité (SLS) : sur une partie du territoire de la commune et avec une mise en place en 2 temps (une phase transitoire de 3 ans et ensuite, une exonération durable du SLS uniquement sur les quartiers ou ensembles d'habitat sensible),

vu le budget communal,

### **DELIBERE**

(par 40 voix pour et 4 voix contre)

**ARTICLE 1 :** ADOPTE, pour une durée de 6 ans, le Programme Local de l'Habitat sur la Commune.

**ARTICLE 2 :** DECIDE de mettre en place une évaluation annuelle du PLH et de le faire évoluer en fonction des difficultés de mise en œuvre ou du contexte économique.

**ARTICLE 3 :** AUTORISE le Maire à signer toute convention afférente et prendre toutes les dispositions nécessaires pour la mise en œuvre du PLH.

**ARTICLE 4 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE 22 FEVRIER 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 FEVRIER 2012

PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE

LE 17 FEVRIER 2012