

LOGEMENT**Projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Seine-Amont**

Avis du Conseil municipal

EXPOSE DES MOTIFS

Le Conseil Communautaire du 23 juin 2015 a approuvé le projet de PLHI, l'avis de la ville d'Ivry est donc sollicité sur le projet de PLHI, au même titre que les villes de Choisy et de Vitry, par la Communauté d'Agglomération. Le Conseil Communautaire transmettra ensuite le projet au Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour validation, avec une adoption définitive du PLHI prévue en décembre 2015.

1 - LE CONTEXTE

La Communauté d'Agglomération Seine-Amont (CASA) a délibéré le 13 janvier 2013 pour engager l'élaboration d'un PLHI, concernant la période 2016/2021.

Ce document identifie les besoins en logements, il fixe des objectifs communs de développement en matière d'habitat et indique les moyens pour y répondre. Il participe à la construction de la dynamique communautaire, avec un souci de cohérence des projets et d'amélioration des équilibres sociaux. Plus largement, avec la stratégie de développement économique qui vient d'être validée par la Communauté d'agglomération, il nourrit la stratégie d'un aménagement équilibré du territoire. Sa mise en œuvre doit participer à renforcer les équilibres urbains afin d'offrir aux habitants sur un même territoire : habitat dans sa diversité, activités économiques, emplois, équipements, cadre de vie de qualité et les infrastructures nécessaires pour se déplacer.

Par ailleurs, le PLHI s'inscrit dans un contexte très particulier. Le 1er janvier 2016, les nouveaux territoires seront mis en place, la Métropole du Grand Paris va entrer en fonction et piloter la politique de l'habitat à l'échelle de Paris et de la petite couronne. La politique locale de l'habitat est l'une des cinq compétences de la métropole du Grand Paris qu'elle exercera de plein droit. La loi stipule que le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) sera élaboré en prenant en compte les programmes locaux de l'habitat approuvés avant la date de création de la métropole. En réalisant le PLHI Seine-Amont, il s'agit bien d'avoir un document opposable, garant de la prise en compte par la métropole des priorités et des choix des villes et de la communauté d'agglomération.

C'est dans cet objectif, et dans cet agenda contraint, que le Conseil communautaire a arrêté le projet de PLHI, à transmettre aux villes pour avis des Conseils municipaux avant sa validation et transmission pour consultation aux services de l'Etat, lors de sa séance du 23 juin 2015. L'adoption définitive du PLHI est prévue fin 2015.

Le PLHI a fait l'objet, avec l'assistance du cabinet Guy Taïeb consultant :

- d'un important travail avec les villes dans le cadre de comité technique et de comité de suivi,
- d'un enrichissement sur les orientations et les actions avec les professionnels de l'habitat qui se sont exprimés plus particulièrement lors de la journée organisée le 12 février 2015,
- de la poursuite des échanges avec les personnes publiques associées, les partenaires,
- d'une présentation et de discussions entre les villes et leurs habitants qui ont eu lieu en juin.

Le comité de suivi réunissant les élus chargés de la politique de l'habitat des villes et de la CASA s'est réuni le 2 juin et a validé le projet de PLHI avec son programme d'actions.

Pour sa part, la ville d'Ivry-sur-Seine s'est doté d'un PLH mis en œuvre sur la période 2012/2017, avec notamment comme objectifs :

- de répondre aux besoins sociaux et démographiques identifiés, par la programmation de 3821 logements neufs diversifiés à horizon 2017, (actualisation en 2016 /4491 logements) ; avec de 2012 à 2015, 2781 logements réalisés,
- de répondre aux besoins sociaux et démographiques identifiés par l'adaptation et la gestion du parc existant,
- de prévenir la dégradation du parc existant et limiter les écarts entre le parc neuf et le parc ancien,
- de continuer d'adapter et produire une offre spécifique en hébergement et en logements dans le cadre du PLH, 485 logements produits de 2012 à 2015.

La ville de Vitry-sur-Seine dispose également d'un PLH pour la période 2012/2017. La ville de Choisy-le-Roi n'a en revanche pas de PLH adopté, mais dispose d'un observatoire de l'Habitat.

La démarche d'élaboration d'un PLHI s'inscrit pleinement dans la continuité des PLH adoptés.

2 - LE PROJET DE PLHI

Le PLHI est établi en cohérence avec le Contrat de ville intercommunal et le projet de territoire en cours d'élaboration. Il tient compte des objectifs contenus dans les Contrats de développement territoriaux (CDT) des Grandes Ardoines et du Grand Orly dont les objectifs en matière de logement et d'urbanisme s'imposent à lui.

Le SDRIF, les CDT, en lien avec le développement du réseau de transports en commun du Grand Paris, ont défini un rôle stratégique au territoire dans l'accroissement et le recentrage de la production de logements en Île-de-France. Le territoire dispose de secteurs de projets d'ampleur métropolitaine, mis en place et mobilisés depuis une décennie, contribuant à renouveler son attractivité. Ainsi, après une diminution continue de la population depuis 1975, avec la relance de la construction, le territoire bénéficie d'une croissance démographique et un regain d'attractivité soutenus depuis 1999, qui devraient se poursuivre dans les années à venir.

Les projets de constructions pour la période du PLHI (ZAC, projets de permis de construire) prévoient en moyenne par an la construction de 1 780 logements correspondant au nombre de logements nouveaux demandés dans les CDT (Territorialisation de l'Offre de Logement –TOL) permettant pour une part de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic.

2-1 Le diagnostic et les enjeux

Le territoire Seine Amont est un territoire populaire avec de forts besoins en logements.

Ainsi il est notamment caractérisé :

- par une demande d'importants besoins en logements : familles avec enfants ayant tendance à quitter le territoire, population jeune cherchant à se loger et/ou à dé-cohabiter,
- par une population pour laquelle le revenu médian est en légère baisse depuis 2011, cette diminution étant encore plus marquée pour les revenus des plus précaires,
- par une part des ménages en grande précarité concentrés sur une partie du parc de logements.

1^{er} enjeu : la poursuite d'une production de logements sociaux diversifiés en termes de typologie et la prise en compte de la tension sur les logements à bas loyers. Pour Ivry, un projet de programmation de 4500 logements sur 6 ans un rapport de 50% de logements sociaux.

2° enjeu : *l'équilibre social au sein des programmes afin d'enrayer le phénomène de « parc social à deux vitesses », avec la relégation des ménages les plus précaires dans le parc ancien qui est parfois énergivore.*

Le besoin de construction de logements locatifs sociaux dans leur diversité est persistant :

- Le territoire comptabilise 27 500 logements sociaux familiaux (33%) fortement sollicités (peu de vacance),
- La demande sociale est en hausse constante (7 demandes pour 1 attribution) ; 15 000 demandeurs ont une demande de logements avec en 1^{er} choix une commune de la CASA en avril 2014, l'offre sociale est de moins en moins adaptée à la fragilisation de la demande (45 % des logements loués sous les niveaux de plafonds PLAI, alors que plus de 75% des demandeurs ont des ressources inférieures au PLAI),
- Les logements récents pratiquent des niveaux de loyers nettement plus élevés que le parc ancien et une partie du parc locatif privé est source constante de demandeurs de logements, avec une population en moyenne plus pauvre que dans le parc locatif social (concentration des ménages les plus en difficultés),
- Les villes accordent des financements pour soutenir l'offre mais le contexte financier actuel crée des incertitudes sur la pérennité de ces financements et de leur adéquation avec les besoins (baisse des dotations de l'Etat, augmentation du coût du foncier,...).

3° enjeu : *Poursuite des politiques d'encadrement des prix de sortie et de définition de produits permettant d'ouvrir le marché aux ménages ayant tendance à quitter le territoire et de se substituer à un marché à faible rapport qualité-prix.*

La réponse aux besoins locaux par l'accession à la propriété est identifiée :

- Un déficit migratoire (notamment vers la grande couronne) des ménages pour accéder à la propriété, moins marqué que dans les années 1990, mais une persistance de la tension du marché,
- Une politique d'encadrement des prix de sortie mise en place à Ivry et Vitry contribuant à une stabilisation des prix dans le neuf (autour de 4 200 €/m²), à une ouverture du marché à 10% de ménages supplémentaires par rapport à l'accession libre, et à une part plus élevée d'acquéreurs locaux (55 % à Ivry, 33 % à Vitry, 29% à Choisy).
- Un marché de la Seine-Amont très attractif pour les ménages parisiens, val-de-marnais et de Seine-Saint-Denis.

4° enjeu : *poursuite des actions de traitement du parc privé dégradé, en envisageant son renouvellement aux abords des opérations d'aménagement. Et un enjeu de réduction de la facture énergétique pour les ménages les plus vulnérables.*

L'intervention en direction du parc privé notamment sur les questions de précarité énergétique :

- Un taux de logements privés potentiellement indignes presque deux fois supérieur à la moyenne départementale (5 100 logements sur la CASA), dont une part est située dans des quartiers concernés par les grandes opérations d'aménagement du territoire.
- Des phénomènes de précarité, particulièrement marqués dans le parc locatif privé, où les niveaux de revenus sont plus faibles que dans le parc social (revenu médian mensuel 1 118€ par unité de consommation locataire social, de 1 109 € pour les locataires privés).
- De nombreux outils incitatifs de traitement et de repérage de la précarité énergétique et de l'insalubrité, mis en place dans les communes, avec des résultats variables mais avec des effets positifs sur les points durs et l'enclenchement d'une dynamique de réhabilitation.

5° enjeu : *l'adaptation du parc existant au vieillissement permettant le maintien à domicile, et de réhabilitation des foyers logements. Plus largement, les enjeux d'adaptation du parc existant concernent aussi le handicap. L'évaluation de la capacité des projets pour les jeunes à répondre aux besoins en cours et à venir.*

La réponse aux ménages ayant des besoins spécifiques :

- Une population structurellement jeune, dont une part vit encore chez ses parents. 43% des demandeurs des HLM ont moins de 35 ans, avec une pression accrue pour les 20/24 ans (près de 10 demandes pour une attribution) et des difficultés d'accès au logement même pour les ménages ayant une situation stable. 1 800 places pour les jeunes et les étudiants en résidences dédiées.
- Des phénomènes de vieillissement contrastés selon les communes (très forte croissance de la population de plus de 75 ans à Vitry notamment dans les quartiers pavillonnaires). 11 764 personnes de plus de 75 ans. 840 places en structures d'accueil spécifiques pour personnes âgées.
- Une offre en résidence sociale fortement développée, avec de forts besoins en réhabilitation/renouvellement.

2-2 Les orientations

Face aux réelles difficultés des ménages à se loger sur le territoire, compte tenu de la faiblesse globale de leurs revenus et compte tenu de la pression externe sur le marché immobilier local, il est proposé d'engager un PLHI volontariste et ambitieux qui s'articule autour des cinq grandes orientations stratégiques suivantes :

- **Mieux répondre aux besoins liés aux situations de vie et à la nature de la demande et encadrer l'accroissement du rythme de construction.**
- **Agir pour obtenir et maintenir les moyens financiers opérationnels permettant de réaliser le potentiel de construction identifié avec les communes.**
- **Contenir les effets de la tension du marché en facilitant le rapprochement entre l'offre et la demande.**
- **Améliorer les conditions de vie dans le logement.**
- **Contribuer à un meilleur équilibre de fonctionnement des quartiers.**

2-3 Le programme d'actions

Il est proposé de traduire et de décliner ces cinq grandes orientations en un programme d'actions permettant de créer les conditions favorables à la mise en œuvre de cette politique de l'habitat. Cinq actions symbolisent les engagements de la CASA en matière de logement (*voir en annexe – synthèse du programme d'action 2 juin 2015*).

2-4 La concertation

La concertation s'est engagée en juin sur le PLH I au sein du territoire Seine-Amont à travers des débats et expositions dans chaque ville.

Ce programme, ambitieux dans les objectifs qu'il porte, ne pourra être réalisé qu'à la condition de mobiliser les financements des partenaires du logement, au premier rang desquels l'Etat. Des aménagements ou des arbitrages seront, le cas échéant, nécessaires pour tenir compte des contraintes pesant sur le budget communal et intercommunal.

Je vous propose donc de donner un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal à mettre en œuvre pour la période 2016/2021, et de transmettre cet avis au Conseil Communautaire de la CASA.

P.J : - synthèse du programme d'actions
- CD-ROM (en annexe)

LOGEMENT

B) Projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Seine-Amont

Avis du Conseil municipal

LE CONSEIL,

sur la proposition de Madame Bozena Wojciechowski, adjointe au Maire, rapporteur,

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 la délibération du 23 juin 2015 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Seine-Amont (CASA) arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) ,

considérant que l'avis de chaque commune membre est sollicité sur ce projet de PLHI,

DELIBERE

Par 35 voix pour et 10 voix contre

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal sur le territoire des Villes de Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine pour la période de 2016 à 2021.

ARTICLE 2 : PRECISE que cet avis sera transmis au Conseil Communautaire de la CASA.

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

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 29 SEPTEMBRE 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 29 SEPTEMBRE 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 SEPTEMBRE 2015