

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Lundi 14 décembre 2015

OBJET :	Adoption du Programme Local de l'Habitat Intercommunal après avis du CRHH
----------------	--

EXPOSE DES MOTIFS

Après avis favorable des villes, le conseil communautaire a arrêté le 6 octobre 2015 le projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) transmis à l'État pour examen par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Le CRHH réuni le 12 octobre par la voix du Préfet de Région a exprimé un avis favorable au projet de PLHI avec deux réserves : La communauté d'agglomération doit

1. veiller à une meilleure répartition territoriale des logements locatifs sociaux sur son territoire et notamment éviter une trop grande concentration des logements locatifs sociaux sur Ivry et porter une attention sur la typologie des logements sociaux par quartier ;
2. définir les critères retenus pour la définition des périmètres d'exonération du supplément de loyer de solidarité, et ce de manière uniforme sur le territoire.

Par ailleurs au titre de la prescription, il précise que la charte qualité de la construction ne doit pas conduire à la production de normes supplémentaires qui risqueraient de pénaliser le prix de sortie des opérations.

Concernant les réserves, il est précisé que la Communauté d'agglomération a la volonté effective de favoriser la mixité sociale des quartiers en répondant aux besoins des habitants indiqués dans le diagnostic ; qu'elle entend le compte-rendu des réserves du CRHH et qu'elle s'attache à les lever avec les villes (CF. le programme d'actions 2016 – 2021 annexé à la délibération).

Concernant la demande de meilleure répartition des logements sociaux et notamment d'éviter une trop grande concentration des logements locatifs sociaux sur Ivry-sur-Seine, la ville d'Ivry et la Communauté d'agglomération seront attentives à l'adressage des logements sociaux nouveaux et à leur répartition par typologie.

À cet effet, l'annexe 3 du Programme d'actions « localisation des points d'appuis opérationnels » est complétée ainsi : sont inscrits les éléments de programmation de logements par quartier prévus à Ivry-sur-Seine. Cette programmation conduit à une légère hausse du taux de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (de 38,5 à 39,3 % soit moins de 1 point de progression) avec des évolutions différenciées suivant les quartiers : une baisse du taux de logements sociaux dans les quartiers Centre-Ville, Plateau Monmousseau où le taux de logements sociaux est élevé ; une légère baisse au sein du quartier Bertrand Mirabeau, où la part de logement social est assez modérée ; une très forte hausse du taux de logement social sur le quartier Ivry Port avec la réalisation de la ZAC Ivry Confluence, quartier qui est peu doté à

l'origine et qui est particulièrement concerné par des situations d'indignité dans le parc privé ; une hausse modérée dans le quartier Petit Ivry ; une stabilité du taux de logements sociaux dans le quartier Parmentier Marat.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en 2016, est prévu la création d'un observatoire local de l'habitat (action 25 du programme d'actions). Cet outil facilitera entre autre le suivi de l'élaboration des programmes de logements d'initiative publique et l'impact des actions engagées sur la facilitation des choix résidentiels des ménages.

Concernant les périmètres d'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), la Communauté d'agglomération vient d'engager les études qui permettront de mesurer les périmètres où l'exonération du SLS participe à maintenir une population solvable dans le cadre de l'équilibre social des quartiers ; Indicateurs : le nombre et le pourcentage par opération du nombre de ménages assujettis au SLS à partir de 120 % des plafonds PLU.

Cette étude mettra aussi en évidence les difficultés économiques, sociales existantes dans les quartiers d'habitat social, hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) mais considérés comme très précarisés (cf. carte sur la typologie des quartiers IRIS du titre II du diagnostic « une grande précarité de l'occupation concentrée sur une partie du parc de logements »). Les indicateurs retenus sont de trois sortes : le nombre de ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds, le nombre de familles monoparentales, le nombre de familles (couple et monoparentales) avec trois enfants et plus.

La fiche action 23 « définir les critères d'application ou de non application du Supplément de Loyer de Solidarité » est complétée des critères indiqués ci-dessus. Il y est précisé que toutes les opérations de logements sociaux livrées à partir de mars 2016 sont exclues ; que les propositions de périmètres d'exonération élaborées seront discutées avec les organismes HLM du territoire.

La Communauté d'agglomération s'engage à arrêter les nouveaux périmètres d'exonération du SLS dans l'année 2016, pour lui permettre d'être en conformité avec l'avis du CRHH. Jusqu'à la définition des nouveaux périmètres, la Communauté d'agglomération réitère sa demande de conserver pour Vitry le périmètre en cours de validité.

Concernant la prescription : « la charte de qualité de la construction ne doit pas conduire à la production de normes supplémentaires qui risquerait de pénaliser le prix de sortie des opérations », les chartes promoteurs existantes dans le territoire ont montré leur intérêt. Elles ont conduit à contenir la hausse des prix pour permettre l'accès à la propriété d'un plus grand nombre dans un marché tendu. Elles n'ont pas entravé le rythme de création de logements qui s'est développé ces dernières années. Par ailleurs, le choix de matériaux pérennes, la recherche d'éclairage naturel et la modération des surfaces des parties communes, ont été et sont une garantie de limitation des charges (d'entretien) et de fonctionnement, notamment pour les occupants.

La fiche action n° 19 « mettre en place une charte de la construction intercommunale » prend en considération ces préoccupations.

Au regard des réserves exprimées par le CRHH qui sont entendues par la Communauté d'agglomération et des éléments développés pour favoriser la mixité sociale des quartiers répondant aux besoins des habitants indiqués dans le diagnostic, il est demandé au Conseil communautaire d'approuver le programme d'actions modifié et d'adopter le Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

- Ouï l'exposé des motifs,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L-302.1 et R-302.1 et suivants,
- Vu la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions, dite « loi MOLLE », du 25 mars 2009, qui prévoit de nouvelles dispositions pour renforcer la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat,
- Vu la délibération du conseil communautaire n° 2013 06 13 029, en date du 13 juin 2013 décidant l'élaboration d'un PLH intercommunal pour la communauté d'agglomération Seine-Amont pour la période 2016/2021,
- Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2015-06-23- 203, en date du 23 juin 2015 arrêtant le projet de PLHI soumis à l'avis des villes d'Ivry-sur-Seine, de Vitry-sur-Seine, de Choisy-le-Roi,
- Vu les avis favorables des Villes de Vitry-sur-Seine (Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2015), d'Ivry-sur-Seine (Conseil Municipal du 24 septembre 2015), de Choisy-le-Roi (Conseil Municipal du 30 septembre 2015,
- Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2015-10-06-221, en date du 6 octobre 2015, arrêtant le projet de PLHI après avis des villes,
- Considérant les enjeux majeurs auxquels est confronté le territoire dans le contexte de mutation et de fort développement,
- Considérant l'intérêt d'améliorer les conditions de logements et de mieux répondre aux besoins de la population,
- Considérant la modification de l'annexe 3 du Programme d'actions « localisation des points d'appuis opérationnels » qui précise les éléments de programmation de logements sociaux par quartier prévus à Ivry-sur-Seine tel qu'indiqué dans le préambule,
- Considérant la création en 2016 d'un observatoire local de l'habitat (action 25 du programme d'actions du PLHI),
- Considérant l'engagement en 2015 de l'étude préalable à une définition en 2016 des nouveaux périmètres d'exonération du SLS et l'inscription dans la fiche action 23 « définir les critères d'application ou de non application du Supplément de Loyer de Solidarité » des critères retenus pour la définition de ces périmètres,
- Considérant la volonté de la Communauté d'agglomération que la charte qualité de la construction ne pénalise pas le prix de sortie des opérations,

APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE

- **Article 1** : d'approuver le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat Intercommunal Seine-Amont modifié.
- **Article 2** : d'adopter le Programme Local de l'Habitat Intercommunal Seine-Amont.
- **Article 3** : d'autoriser le Président ou son représentant, à le transmettre au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à Vitry-sur-Seine, le 14 décembre 2015.


Michel Leprêtre
Président de la Communauté d'agglomération
Seine-Amont

