

Argumentaire relatif à la levée des réserves émises sur le Programme Local de l'Habitat lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 12 Octobre 2015

1^{ère} réserve : Veiller à une meilleure répartition territoriale des logements sociaux sur le territoire et notamment éviter une trop grande concentration des logements locatifs sociaux sur Ivry et répartir les logements sociaux par typologie et par quartier

Le PLH prévoit la réalisation de 1790 logements par an, dans un contexte de progressive détente du marché et de renouvellement important du parc. Le niveau de production de logements retenu correspond à la volonté politique affirmée par le territoire d'améliorer les conditions de logement des habitants de Seine Amont et de réduire le déficit migratoire, en répondant aux situations et aux besoins soulignés dans le diagnostic. Elle correspond également à la programmation projetée par les villes pour la période 2016 – 2021 et aux objectifs fixés par la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL). En apportant son soutien à l'effort régional de production de logements, l'agglomération souhaite fluidifier les parcours résidentiels en son sein et ne pas renforcer les déséquilibres de marché, risque important compte tenu de sa situation dans la Métropole du Grand Paris (forte accessibilité par les transports en commun, mobilisation d'une importante offre foncière dans un contexte de pénurie...).

La forte augmentation du rythme de production devrait contribuer à la détente du marché, mais cela nécessite également de produire des logements permettant de répondre aux besoins identifiés.

Programmation annuelle envisagée 2016-2021

	Ivry-sur-Seine		Vitry-sur-Seine		Choisy-le-Roi		CASA	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Locatif social familial	301	49%	265	40%	107	33%	673	42%
<i>dont PLAI</i>	75	25%	66	25%	21	20%	163	24%
<i>dont PLUS</i>	181	60%	172	65%	75	70%	428	64%
<i>dont PLS</i>	45	15%	27	10%	11	10%	82	12%
Locatif intermédiaire (Duflo/Pinel ; PLI ; logement intermédiaire)	47	8%	33	5%	23	7%	102	6%
Accession sociale - PSLA	42	7%	66	10%	32	10%	140	9%
Accession libre à coût maîtrisé	222	36%	298	45%	162	50%	683	43%
Sous Total Logement Ordinaire	612	100%	663	100%	324	100%	1599	100%
	Nb./an	Total	Nb./an	Total	Nb./an	Total	Nb./an	Total
PLAI Structure Reconstruction	45	270	87	520	50	300	182	1090
PLAI Structure Const.neuve	5	30	0	0	10	60	15	
Sous Total Hébergement	50		87		60		197	
TOTAL	662		750		384		1796	

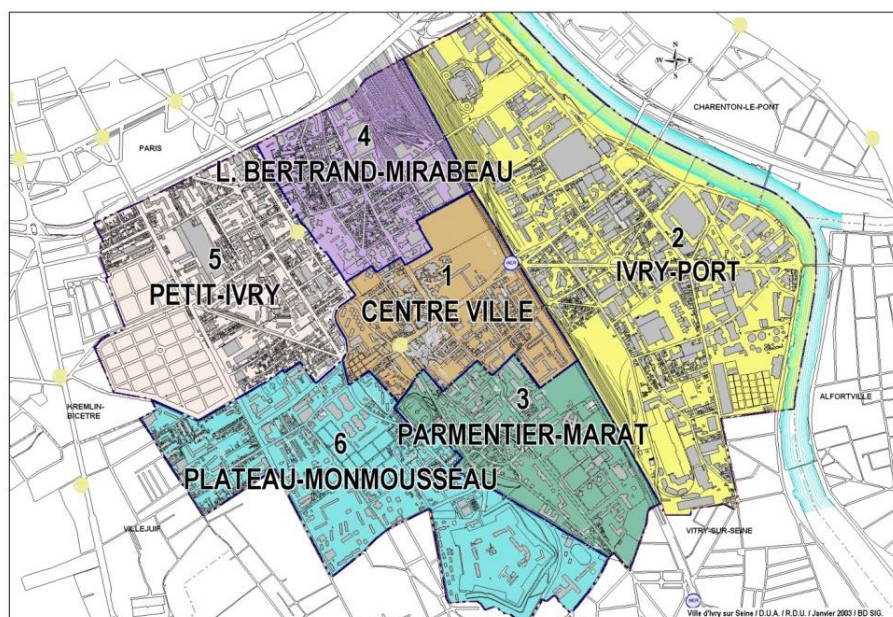
N.B. : à Vitry-sur-Seine, pas de projet de résidence sociale mais ouverture au développement de FJT

La commune d'Ivry-sur-Seine souhaite s'engager sur la production annuelle de 300 logements sociaux, soit 49 % de la production totale communale. Cette programmation de logements sociaux est motivée par la prise en compte de plusieurs éléments du diagnostic qui se conjuguent :

- **La tension du marché sur la ville liée à la proximité de Paris.** La commune bénéficie d'une forte attractivité liée à sa position géographique, limitrophe de Paris, et au fort différentiel de prix de l'immobilier une fois dépassé le périphérique. Les loyers privés et les prix à la revente sont formés dans un marché sélectif, irrigué par une forte demande ne trouvant pas satisfaction dans le marché parisien. Ces ménages une fois logés supportent à Ivry-sur-Seine des taux d'efforts encore très élevés. Cela a une répercussion sur les parcours résidentiels au sein de l'agglomération. La commune est également située en zone 1bis ce qui induit des plafonds de loyers plus élevés dans le parc locatif social.
- **La forte pression qui s'exprime sur le parc locatif social.** Avec plus de 6000 demandes inscrites, pour moins de 600 attributions chaque année, la pression de la demande est très forte sur le territoire : 10 demandes pour une attribution contre 7 à l'échelle régionale. Cette pression est notamment liée à l'affaiblissement du taux de mobilité dans le parc social d'Ivry (5,7%), très en deçà des moyennes communautaire, départementale et régionale et qui s'explique par la plus forte tension de marché sur la ville.
- **La dégradation d'une partie du parc privé et un engagement d'offrir en priorité les nouveaux logements aux personnes impactées par les opérations d'aménagement.** Avec plus de 2800 logements privés potentiellement indignes (PPPI), soit 18 % du parc privé, Ivry-sur-Seine affiche un taux de PPPI parmi les plus élevés d'Ile-de-France. Ainsi, les situations les plus précaires s'observent dans le parc locatif privé. Ce phénomène confirme le positionnement d'un segment du parc privé comme première palier dans le parcours résidentiel, en raison des difficultés d'accès au parc social, et le rôle majeur qu'il joue en matière de réservoir permanent de demandes.
La programmation de logements sociaux traduit donc également la volonté de la Ville de substituer une offre de logements sociaux neufs à une offre locative privée de faible rapport qualité / prix, jouant le rôle de parc très social d'usage.
- **Les difficultés de décohabitation.** La commune compte un nombre important de jeunes âgés de 25 à 35 ans, hébergés au domicile parental. Les moins de 35 ans représentent par ailleurs 43 % de la demande sur le territoire. Ainsi, la pression de la demande sur les petits logements (T1/T2) est particulièrement élevée à Ivry-sur-Seine : 15 demandes / attribution, contre 10 à l'échelle de la CASA. La programmation de logements sociaux pourra permettre de faciliter le parcours de ces jeunes ménages, mais aussi de réduire les phénomènes de sur-occupation.
- **La démolition d'une partie du parc social.** Le projet d'aménagement du quartier Gagarine-Truillot prévoit la démolition totale des 380 logements du bâtiment Gagarine. Une partie de la programmation participe donc à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des opérations à venir.

La programmation envisagée au sein de la commune d'Ivry-sur-Seine vise également une **meilleure répartition du parc social entre les quartiers.**

Cartographie des 6 secteurs de programmation à Ivry-sur-Seine



A l'horizon 2021, la programmation de logements prévue à Ivry-sur-Seine conduira à une légère hausse du taux de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (de 38,5 à 39,3 %, soit +0,8 points). Des évolutions différenciées seront cependant observées selon les quartiers.

- Une baisse du taux de logements sociaux dans les quartiers Centre-Ville et Plateau Monmousseau où le taux de logements sociaux est élevé. Cette baisse est assez sensible pour le quartier Centre-Ville, qui est le quartier où la part du logement social est la plus élevée, notamment en raison de la démolition de 380 logements du bâtiment Gagarine. Une légère baisse est également prévue au sein du quartier Bertrand Mirabeau, où la part du logement social est en revanche assez modérée.
- Une très forte hausse du taux de logement social (+ 9 points) est attendue sur le quartier Ivry Port avec la réalisation de la ZAC Ivry Confluences. Cette programmation permet d'augmenter l'offre de logements sociaux sur ce secteur peu doté à l'origine et particulièrement concerné par des situations d'indignité dans le parc privé. Une hausse modérée est également attendue dans le quartier Petit Ivry.
- Une stabilité du taux de logements sociaux dans le quartier Parmentier Marat.

Secteur de programmation	A	B	Taux de LLS 2012	C	D=A+C-F	E	F	G=E+B-F	H=G/D
	Résidences principales en 2012	Rés princ HLM louée vide en 2012		Logements prévus programmation PLH	Stock logements horizon 2021	Logements sociaux prévus programmation PLH	Démolitions LLS prévues	Stock logements sociaux horizon 2021	Taux de LLS 2021
Centre-Ville	5148	3009	58,4%	898	5666	573	380	3202	56,5%
Plateau Monmousseau	5334	2211	41,5%	343	5677	99	0	2310	40,7%
Petit Ivry	4818	2074	43,0%	789	5607	462	0	2536	45,2%
Bertrand Mirabeau	3523	840	23,8%	410	3933	40	0	880	22,4%
Ivry Port	4602	847	18,4%	1812	6414	937	0	1784	27,8%
Parmentier Marat	2348	936	39,8%	17	2365	5	0	941	39,8%
TOTAL Ivry-sur-Seine	25773	9916	38,5%	4269	29662	2116	380	11652	39,3%

Ces éléments viennent compléter l'annexe 3 du programme d'actions du PLHI relative à la localisation des points d'appui opérationnels

En outre, tout au long de la mise en œuvre du PLH, la CASA s'engage à avoir une attention particulière quant à la localisation des logements sociaux et à leur répartition par typologie afin de répondre aux enjeux de mixité sociale tout en répondant aux besoins locaux. Pour cela, en 2016 est prévue la création d'un **observatoire local de l'habitat** (action 25). Cet outil facilitera le suivi des programmes de logements, ainsi que l'impact des actions engagées sur la facilitation des choix résidentiels des ménages.

2^{ème} réserve : Revoir le périmètre d'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité.

Ces éléments viennent compléter l'action n°23 du programme d'actions du PLHI relative à la définition des critères d'application ou de non application du Supplément de Loyer de solidarité (SLS)

Concernant les périmètres d'exonération du SLS, la CASA engage dès 2015 la réalisation des 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. Cette étude mettra en évidence les difficultés économiques 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 »).

Cette étude est réalisée à partir des données de l'enquête SLS effectuée par les organismes HLM en 2014 (les données 2015 ne seront disponibles qu'en 2016). Ces données concernent par opération :

- le nombre total de ménages ;
- le nombre de ménages assujettis au SLS (à partir de 120 % des plafonds PLU) ;

Elle doit également permettre de repérer les résidents les plus fragiles, pour lesquels une exonération du SLS représente un enjeu, à partir des indicateurs suivants :

- le nombre de ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds ;
- le nombre de familles monoparentales ;
- le nombre de familles (couple et monoparentales) avec 3 enfants et plus.

Toutes les opérations de logements sociaux livrées à partir de mars 2016 seraient exclues.

Les propositions de périmètres d'exonérations élaborées seront discutées avec les organismes HLM du territoire.

La CASA s'engage à arrêter les nouveaux périmètres dans l'année 2016 pour être en conformité avec l'avis du CRHH.

Concernant la prescription suivante : « 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 ».

Ces éléments viennent modifier l'action n°19 du programme d'actions du PLHI relative à la mise en place d'une charte de la construction intercommunale.

Le PLH prévoit la mise en place une charte de la construction, pouvant être signée par les opérateurs privés et sociaux, afin d'afficher un discours unique sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette charte pourra intégrer des prescriptions relatives :

- **A la prise en compte des besoins en logements locaux :**

Définition de niveaux de prix plafond par commune à réviser chaque année ;

Inscription d'une part minimale de logements sociaux au sein de la production neuve dans la charte et dans les PLU ;

Répartition souhaitée par typologie et /ou surface, en fonction des différents produits.

- **à la méthode et au suivi de commercialisation :** les promoteurs s'engageront à réaliser une communication locale pendant les premiers mois, avant de l'étendre au grand public et s'engageront à transmettre régulièrement des bilans de commercialisation afin de permettre un suivi du profil sociodémographique des emménagés récents (dans le cadre des règles de la CNIL).

- **au développement durable et à l'insertion urbaine et architecturale :** Les opérateurs privés et sociaux s'engagent à étudier les moyens de s'assurer de la sobriété énergétique des bâtiments (labels HPE, THPE, BBC, etc.), et à étudier les différents potentiels d'énergie renouvelable sur le territoire.

La charte promoteurs telle qu'elle est envisagée a pour objectifs d'encourager les promoteurs à viser la qualité environnementale du bâti, via l'obtention de labels, sans toutefois imposer systématiquement des normes complémentaires à la réglementation thermique actuelle.

Par ailleurs, le choix de matériaux pérennes, la recherche d'éclairage naturel, la modération des surfaces et parties communes sont une garantie de limitation des charges (d'entretien) et de fonctionnement, notamment pour les occupants.

De plus, la mise en place de politique d'encadrement des prix de sortie à Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine (via des chartes promoteurs) a permis de limiter la hausse du marché immobilier et d'ouvrir le marché de l'accession à environ 10 % de ménages supplémentaires (estimation diagnostic PLH).

Elle implique une plus forte négociation du prix d'achat des terrains par les promoteurs privés, en dehors des opérations où le foncier est maîtrisé directement par la collectivité. Cela contribue à limiter l'inflation sur les valeurs foncières dans la Métropole du Grand Paris et doit faciliter la mise en œuvre des objectifs de construction contractualisés.