

EXPOSITION

Du 18 septembre 2012 au 19 janvier 2013

Maison des projets - 128, avenue Paul-Vaillant-Couturier



# habiter Vitry

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017





**Direction éditoriale :**

Ville de Vitry

**Conception graphique :**

DAC communication

**Rédaction :**

DAC communication

Vitry-sur-Seine

**Impression :**

Ville de Vitry-sur-Seine

**Remerciements particuliers :**

Services de la Ville

# Sommaire

■ L'édito	4
■ Les logements de Vitry : état des lieux	6
■ Les Vitriot(e)s et leurs besoins en logement	8
■ Les besoins en nouveaux logements	10
■ Les besoins en logements sociaux	14
■ La rénovation du parc existant	18
■ Les besoins en logements spécifiques	22
■ L'accompagnement des vitriot(e)s dans leurs recherches de loyer	26
■ Les financements	30



## Notre programme local de l'habitat c'est :

- Des actions à mettre en œuvre sur une période de 6 ans (2012/2017)
- Des moyens pour répondre aux besoins actuels et futurs en logement, à destination des Vitriot(e)s et des salarié(e)s

### Calendrier

- |                   |  |
|-------------------|--|
| ■ 2010            | › diagnostic                                     |
| ■ mi 2011-mi 2012 | › enjeux et programmes d'actions                 |
| ■ mars 2012       | › réunion publique                               |
| ■ juin 2012       | › adoption du projet de PLH en conseil municipal |
| ■ fin 2012        | › adoption du PLH définitif en conseil municipal |
| ■ 2012-2017       | › mise en œuvre du PLH                           |

*Notre ville doit rester  
populaire, active et dotée de  
nombreux équipements publics.  
Les transports en commun doivent  
continuer à se développer.  
Notre projet est de garantir l'accès  
de tous à une offre diversifiée  
de logements dans tous  
les quartiers.*



## Des logements privés



6



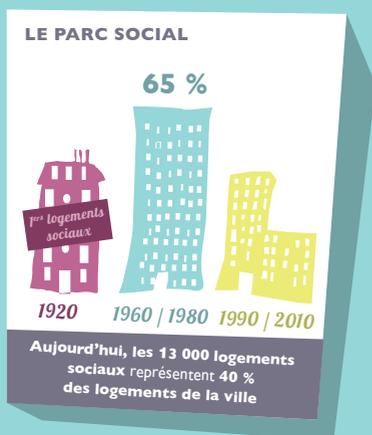
## De plus en plus de logements



# Les logements de Vitry : état des lieux



## Des logement sociaux



7



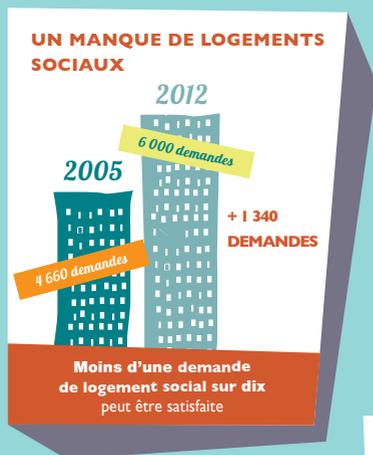
## Des logements spécifiques





## Des besoins à satisfaire

8



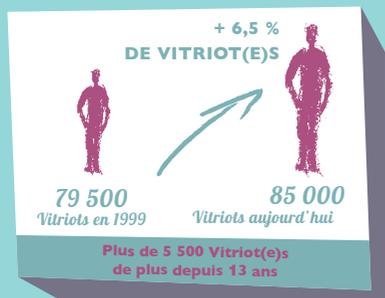
# Les Vitriot(e)s et leurs besoins en logement



## Des Vitriot(e)s aux situations diverses



## Des besoins en logement qui augmentent





Le projet de PLH 2012-2017 prévoit  
de **construire 750 logements  
nouveaux par an** en moyenne,  
ce qui représente 4 500 logements en 6 ans  
dont 1 800 logements sociaux.

Cet objectif nécessitera la mobilisation des partenaires  
de la ville et des ressources à la hauteur de l'enjeu.

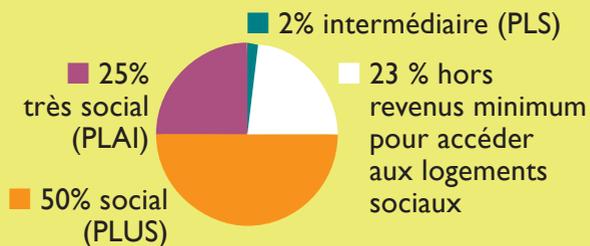
***4 500 logements  
nouveaux  
pour couvrir  
les besoins sociaux  
et démographiques***



# Les

12

## La demande actuelle



# actions de demain



## Des logements sociaux vraiment sociaux

Construire 1 800 logements sociaux sur les 6 prochaines années, qui s'adresseront principalement aux familles modestes et très modestes (25% PLAI, 65% PLUS). Ce choix social nécessitera un engagement financier de l'Etat et des partenaires que la Ville devra mobiliser.



## Une offre locative intermédiaire

Permettre notamment aux salariés de Vitry d'habiter la commune. Par ailleurs, les entreprises de la ville (les collecteurs du 1% logement) continueront à être mobilisées et de nouveaux partenariats seront mis en œuvre.



## Une offre en accession à prix maîtrisés

Proposer dans chaque résidence une part de logements 10 % moins cher que le prix moyen. Des négociations avec les promoteurs et les aménageurs et un ajustement des prix de terrain seront nécessaires.



## L'accession sociale à la propriété

Faciliter l'accession sociale à la propriété grâce à des montages particuliers avec les promoteurs privés, les bailleurs sociaux et les aménageurs.



## Les ambitions de qualité et de développement durable

Faire adopter une charte de qualité à respecter pour la réalisation des logements sur la ville.



Les nouvelles constructions ne suffiront pas à répondre, à elles seules, aux besoins en logement des Vitriot(e)s.

Il est également nécessaire d'**adapter le parc de logements existant** et de faciliter les démarches pour que chacun puisse se loger en fonction de sa situation familiale et de son parcours de vie.

*Satisfaire les besoins  
en logement des Vitriot(e)s  
par des travaux d'adaptation  
et une meilleure gestion  
du parc existant*

# Les actions de demain



## Ménages : des changements de logement à faciliter

- Chercher à rendre plus simples les changements de logement grâce au développement des échanges au sein du parc des différents bailleurs de la ville : OPH , Semise, Valophis Habitat, Logirep, SAIMV, ICF Sablière...



## Jeunes : la décohabitation et les nouveaux modes de location

- Continuer à favoriser la prise d'indépendance des jeunes (moins de 30 ans) par le biais des attributions dans le parc social.
- Rechercher de nouveaux modes d'habiter pour les jeunes, afin de réduire les frais consacrés au logement.



## L'équilibre social dans les logements sociaux : limiter les surloyers

- Préserver une mixité dans les ensembles d'habitat social en favorisant le maintien des ménages au-dessus des plafonds de ressources.



## Personnes âgées et à mobilité réduite : des adaptations dans les logements

- Inciter les bailleurs à adapter les logements pour les Vitriot(e)s en situation de handicap (sanitaires, salle de bain, sécurisation des pièces...).
- Favoriser l'autonomie au quotidien des Vitriot(e)s plus âgé(e)s en créant, par exemple, des unités de vie.



## L'accompagnement des familles : mieux connaître les Vitriot(e)s pour mieux les loger

- Récueillir des données sur le parc de logements existant afin de mieux connaître leurs occupants et mieux répondre à leurs besoins.

En plus des constructions neuves  
**le patrimoine de logements existant**  
doit être entretenu régulièrement.

Pour l'adapter au niveau  
de confort actuel et pour en améliorer  
ses performances énergétiques qui  
permettent de réduire les charges, des  
**investissements sont nécessaires.**



*Avec les bailleurs sociaux  
et les propriétaires, continuer  
à améliorer en permanence  
le patrimoine de logements  
existants*

Dans le cadre du PLH  
2012/2017, la Ville  
avec les bailleurs sociaux  
et les propriétaires  
souhaitent  
se **mobiliser**  
et continuer  
à **accompagner**  
**la réhabilitation**  
**du parc**  
**de logements**  
**existant.**



## La poursuite de la réhabilitation du parc social

Les 4 principaux bailleurs sociaux ont fait état, dans leur convention d'utilité sociale, de leurs besoins en réhabilitation sur 2 500 logements. Sur 9 groupes : OPH (Mario Capra / Vilmorin / G. Defresne) ; Semise (Touraine / Marronniers, Ampère) ; Valophis Habitat (Derry / Croizat / Stalingrad), 1 000 ont déjà été financés et 1 500 restent en attente de travaux.

Par ailleurs, 1 000 logements supplémentaires ont été identifiés en dehors de ces conventions d'utilité sociale.

20



## La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

La gestion urbaine de proximité doit se donner pour ambition :

- d'améliorer le cadre de vie des locataires par des actions immédiates et par des réhabilitations de leur logement,
- de faciliter les relations entre les habitants, les bailleurs et la ville,
- d'assurer la sécurité et la tranquillité des locataires,
- d'accompagner le chantier sur le quartier Balzac,
- de participer à la mise en œuvre des clauses d'insertion.

Il sera nécessaire de mettre en place un nouveau dispositif partenarial pour un bon fonctionnement de la gestion urbaine de proximité.

# actions de demain



## Le parc privé :

- ▀ Le parc ancien dégradé : certaines adresses restent aujourd'hui à traiter.
- ▀ Sur l'ensemble du parc privé construit avant 1974 (date de la première réglementation thermique) : des travaux visant les économies d'énergie sont nécessaires pour la maîtrise des charges par les locataires. Un dispositif est à déterminer dans le cadre du PLH.
- ▀ Les copropriétés d'après-guerre et construites avant 1974 : une partie de ce patrimoine peut présenter des fragilités techniques et sociales importantes qui incitent à la prévention.  
Un dispositif de suivi et d'information sera mis en place pour proposer d'éventuels travaux adaptés.
- ▀ Les 16 hôtels meublés de la ville : une observation de ces hôtels sera réalisée et, si besoin, l'obligation pour les propriétaires de réaliser des travaux sera prononcée.

21



## Les rénovations urbaines des quartiers

- ▀ Quartier Balzac-Touraine-Marronniers : une fois les derniers travaux achevés sur le secteur, un dispositif de suivi-évaluation sera mis en place.
- ▀ Le grand ensemble Ouest, Robespierre, Gabriel Péri : une réflexion s'engage sur d'éventuels nouveaux sites de renouvellement urbain.



Jeunes, travailleurs migrants,  
personnes âgées dépendantes, situations  
d'urgence...

Dans une ville comme Vitry,  
répondre aux besoins  
de logement, c'est prendre en  
compte la diversité  
des situations.

L'offre en hébergement,  
développée principalement  
dans les années 1960/1970,  
comprend des foyers  
de travailleurs migrants  
et des structures  
d'hébergement d'urgence  
qui ont été partiellement  
adaptées.

Aujourd'hui,  
**les personnes  
âgées**, de plus en plus  
nombreuses,  
ont des besoins qui évoluent  
comme ceux **des jeunes**,  
en recherche de logements  
autonomes.

*Répondre aux besoins  
particuliers d'hébergement  
et de logement par  
l'adaptation constante  
de l'offre existante*

Le PLH 2012/2017  
doit permettre  
en permanence

**d'adapter  
l'offre existante**  
et d'en **produire  
une nouvelle.**



## Les deux structures d'accueil de personnes sans domicile fixe,

gérées par l'ABEJ Diaconie, font l'objet d'un projet de regroupement en une seule structure.



## La transformation du foyer Manouchian

Il est aujourd'hui surpeuplé, avec des normes de constructions dépassées. Il est souhaité qu'il soit réorganisé en deux ou trois résidences sociales de dimension adaptée à une gestion de qualité.

# Les actions de demain



## Pour les jeunes :

face à une demande constante, le PLH 2012/2017 prévoit d'étudier de nouveaux programmes pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les jeunes en rupture d'hébergement.



## Pour les personnes âgées :

une modernisation des 4 foyers-logements est envisagée et un projet d'EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) est actuellement à l'étude.

25



## Pour les personnes victimes de violence :

un projet social et immobilier sera mis à l'étude. Il s'agit ainsi de trouver des solutions de mise en sécurité rapide, répondant aux situations d'extrême urgence auxquelles elles sont confrontées.



## Pour les personnes handicapées :

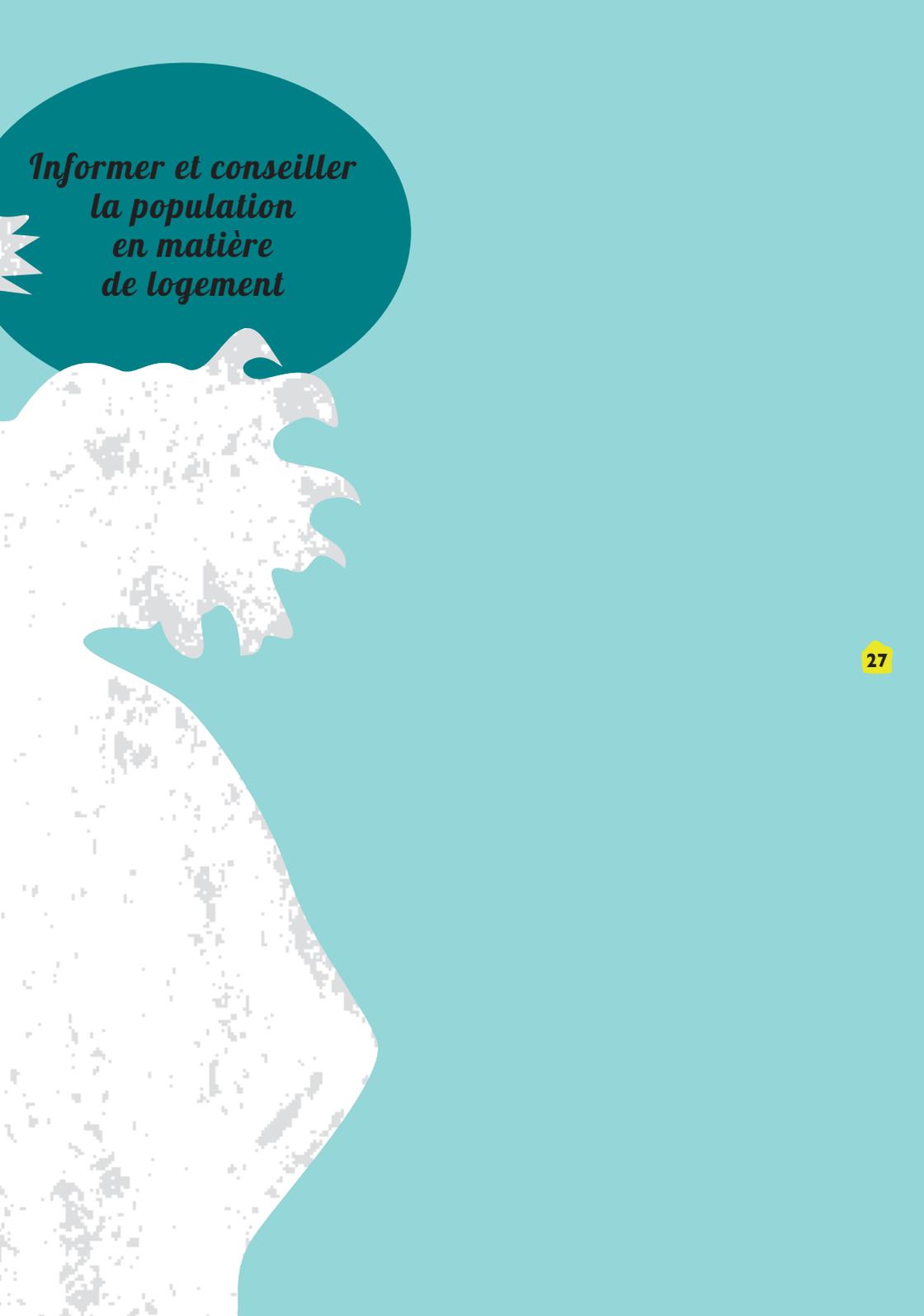
l'offre sera adaptée aux besoins, notamment dans le parc de logements social.

## **Le logement pour tous**

est une préoccupation majeure de la municipalité.

Pour que cela devienne réalité, **un accès direct de chacun à toutes les informations**

est nécessaire.



*Informar et conseiller  
la population  
en matière  
de logement*

# Les actions de demain



## Informier et orienter les Vitriot(e)s cherchant un logement :

- Un accompagnement des Vitriot(e)s dans leur recherche de logement.
- Une information sur les droits et devoirs des habitants.

28



## Une observation des logements et du marché immobilier vitriot pour mieux répondre aux besoins :

- La connaissance de l'état du parc de logements sociaux et du prix des appartements en location et à la vente à Vitry sera approfondie pour mieux adapter la politique de la ville en matière d'habitat aux besoins des Vitriot(e)s.
- L'évolution des copropriétés « fragiles » sera observée grâce à la mise en place d'indicateurs simples.
- Les échanges d'informations et de données avec les bailleurs sociaux seront facilités pour mieux connaître les locataires et mieux répondre à leurs attentes.



## Des partenaires mobilisés pour conseiller et informer les Vitriot(e)s :

- Des permanences gratuites tenues par nos partenaires (l'ADIL : l'Agence départementale pour l'information sur le logement, le CAUE : le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et l'ALE : l'Agence locale de l'énergie) sont ouvertes à tous les Vitriot(e)s.
- Des livrets d'information thématiques sur le logement sont également disponibles en mairie et dans les relais mairie.



**Produire des logements,  
et notamment des logements sociaux,  
nécessite des financements  
importants de la part de la ville  
et de ses partenaires.**

**Réussir à les mobiliser  
est une condition pour réaliser  
les objectifs du PLH,  
que la ville a souhaité  
ambitieux.**

30

■ Des aides de l'Etat seront recherchées pour réaliser 1 800 logements sociaux d'ici 2017.

■ Le soutien financier de la région et du département sera également déterminant notamment pour financer le logement social.

■ La ville a quant à elle joué un rôle important dans le financement du logement social, lors du précédent PLH (2005/2011) : près de 10 millions d'euros ont été investis pour la construction de ces logements (soit environ 10 400 euros par logement).

**Des aménagements ou des arbitrages seront, le cas échéant, nécessaires pour tenir compte des contraintes budgétaires.**

*Quels financements  
pour mettre en œuvre  
les actions  
du PLH 2012/2017 ?*

31

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2017



**Retrouvez le programme complet des animations  
autour de l'exposition sur le site internet :  
[www.vitry94.fr](http://www.vitry94.fr) ou au 01 46 82 81 01**

**Maison des projets**

128 avenue Paul-Vaillant-Couturier Vitry-sur-Seine  
01 46 82 81 01 - [maisondesprojets@mairie-vitry94.fr](mailto:maisondesprojets@mairie-vitry94.fr)  
[www.vitry94.fr](http://www.vitry94.fr)

**Mardi, jeudi et vendredi, 13h-17h**

**Mercredi, 10h-17h**

**Samedi, 10h-13h**