



COMMUNE DE PARIS/CLOS LANGLOIS

Année 2012, n°2
20 novembre 2012

PRESENTATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2012-2017) ET VISITE DE L'EXPOSITION « HABITER VITRY »

La réunion s'est déroulée à la Maison des Projets où se tient l'exposition « Habiter Vitry ». Les conseils de quartier Commune de Paris et Clos Langlois étaient réunis. M. Kennedy, M. Potier, Mme Guenine, adjoints référents des Conseils de quartier, ainsi que M. Tmimi, M. Ramael, M. Beyssi, Mme Teysseron, conseillers municipaux, Mme Hameau, chef de service en charge de l'Habitat et 17 habitants étaient présents.

Mme Hameau explique en préambule que la loi Boutin du 25 mars 2009 rend obligatoire l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat dans toutes les communes de plus de 20 000 habitants. Les objectifs du PLH de Vitry et ses principes visent, pour les six prochaines années à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et à assurer entre les quartiers une répartition équilibrée de l'offre de logements.

Sommaire :

- **Contexte et diagnostic**

- Quels besoins en logement ?

- **Enjeux et programme d'actions du PLH 2012/2017**

- Des objectifs ambitieux de constructions neuves

- Une logique d'adaptation et de gestion du parc existant pour répondre aux besoins

- Prévenir la dégradation du parc existant et limiter les écarts entre le parc neuf et le parc ancien

- Continuer d'adapter et produire une offre spécifique en hébergement et en logements dans le cadre du PLH

- Informer, conseiller la population en matière de logement

- Compléter et adapter les outils d'observation de la ville

I. CONTEXTE ET DIAGNOSTIC

Le PLH s'organise en trois phases:

- il propose un diagnostic de la situation existante,
- il présente des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de construction neuve et de réhabilitation, les principes retenus pour assurer la diversité et la mixité de l'habitat dans les quartiers,
- il définit les moyens et les actions mis en œuvre par la commune pour atteindre les objectifs retenus.

Il est proposé une adoption définitive de ce projet lors du Conseil Municipal du 19 décembre 2012, sous réserve d'un avis favorable de l'Etat. Ce programme contient les six prochaines années de politique de la ville en matière d'habitat.

- * **Quels besoins en logement ?**

Les besoins en logement sont croissants à l'échelle de la ville. Cela est dû au dynamisme démographique générant des besoins en logements importants. La ville compte 34 000 logements dont 40 % de logements sociaux.

La construction neuve a joué un rôle central dans la réponse aux besoins (plus 8,5 % en sept ans).

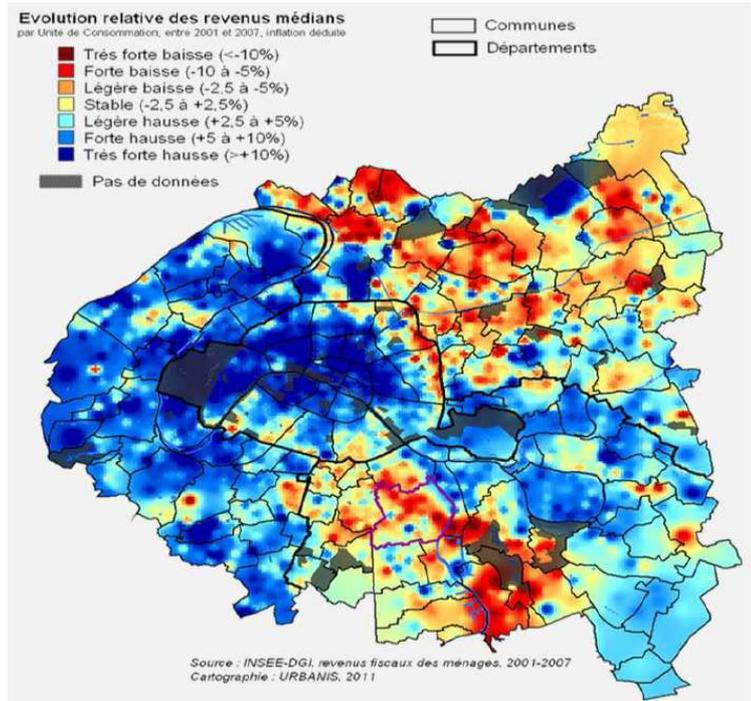
Cependant tous les besoins n'ont pas pu être satisfaits pour plusieurs raisons :

- le nombre de demandeur de logement social a augmenté (de 4660 en 2005 à plus de 6000 pour l'année 2012).
- le taux de rotation est très faible dans le parc social (environ 2%).
- la mobilité résidentielle interne à la ville est relativement faible (69% des vitriots n'ont pas changé de logement entre 2002 et 2008).
- le desserrement des ménages est plus faible qu'ailleurs et révèle notamment les difficultés des jeunes à quitter le domicile familial.

Par ailleurs les évolutions de la population appellent une diversification de l'offre de logements pour répondre à de nouveaux besoins (vieillesse de la population, familles monoparentales, colocations etc.)

Le parc social est important et en bon état grâce à de nombreuses réhabilitations. Il compte environ 13 000 logements. Environ un tiers du parc social a bénéficié de réhabilitations importantes dans les années 2000 au cours du précédent PLH. Néanmoins, il faut veiller à permettre l'amélioration énergétique du parc social, afin de limiter le montant des charges pour les locataires.

Le parc privé présente des caractéristiques contrastées. Il concerne environ 20 000 logements et environ 37 % d'habitat individuel. Le parc locatif privé (20 % du parc total) joue un rôle important d'accueil de ménages modestes et de jeunes ménages. Des segments de parc privé sont à surveiller : le parc ancien dégradé (quartiers Port-à-l'Anglais, la Ferme) et le parc collectif construit entre 1949 et 1974 (copropriétés qui présentent des signes de fragilisation). Le prix de vente des logements neufs dépasse désormais 4200 euros le mètre carré, seuil critique pour permettre aux ménages vitriots d'accéder à la propriété. Les prix dans l'ancien augmentent également (plus 18 % entre 2006 et 2011). Pourtant, le profil socio-économique de la population vitriote évolue peu et ses revenus tendent à stagner, voir à baisser.



ENJEUX ET PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2012/2017

Le programme d'actions est structuré autour de six objectifs :

- 1) Répondre aux besoins sociaux et démographiques identifiés, par la programmation de 4500 logements neufs diversifiés à horizon 2017 permettant la production :
 - * de 1800 logements sociaux (40%) répartis en 25 % de PLAI (logements très sociaux), 65 % de PLUS et 10 % de PLS (logements sociaux)
 - * d'une offre en accession à prix maîtrisés et d'une offre en accession sociale
 - * d'une proportion maximum d'un tiers de logements locatifs privés dans la commercialisation des programmes en accession
- 2) Répondre aux besoins et démographiques identifiés par l'adaptation et la gestion du parc existant, notamment :
 - * en encourageant les échanges dans le parc social avec la constitution d'un groupe de travail réunissant les bailleurs
 - * en favorisant la décohabitation des jeunes vitriots et en recherchant la mise en place de nouveaux modes d'habiter
 - * en adaptant le parc aux besoins de ses habitants vieillissants ou ayant un handicap par des travaux dans les logements et en favorisant la réalisation d'opérations innovantes.

3) Prévenir la dégradation du parc existant et limiter les écarts entre le parc neuf et le parc ancien notamment :

- * en continuant à accompagner la réhabilitation du parc social (2500 logements identifiés notamment sur le grand ensemble Ouest, la dalle Robespierre et la cité Gabriel Péri)
- * en poursuivant la mise en œuvre d'opérations de gestion urbaine de proximité (remplacement des boîtes aux lettres, réfection de peinture etc.)
- * en assurant le suivi des secteurs en renouvellement urbain actuels et futurs
- * en menant des actions sur le parc privé dégradé (intervention sur la thématique des économies d'énergie et de la maîtrise des charges, suivi des copropriétés d'après guerre, suivi des hôtels meublés).

4) Continuer d'adapter et produire une offre spécifique en hébergement et en logements :

- * transformer le foyer de travailleurs migrants Manouchian ou deux ou trois résidences sociales
- * regrouper les deux structures d'accueil de personnes sans domicile fixe gérées par l'ABEJ Diaconie
- * élaborer un projet social et immobilier (maison d'accueil) pour des femmes victimes de violences
- * intervenir sur les quatre foyers logements pour personnes âgées

- * développer un projet d'EHPAD
- * mettre en œuvre des projets destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux jeunes en rupture d'hébergement

5) Informer, conseiller la population en matière de logement :

- * en continuant à proposer un service d'accueil de proximité aux habitants
- * en poursuivant les partenariats avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information au Logement, permanences en Relais-Mairie), le CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement).

6) Compléter et adapter les outils d'observation de la ville, afin de poursuivre l'observation des parcs de logements et du marché immobilier pour évaluer et adapter la politique de l'habitat.

M. Kennedy remercie Mme Hameau pour cette présentation détaillée et rappelle que ce plan est une vision globale qui s'inscrit dans une durée de 6 ans. Le diagnostic a montré que l'objectif du PLH précédent avait été atteint. Cela n'a pas été facile et l'importante volonté politique a été déterminante. Ce débat entamé sur le PLH sera à poursuivre avec le Plan Local d'Urbanisme.

Les élus invitent les habitants à poser leurs questions sur la présentation qui vient d'être faite et à exprimer leurs avis.

QUESTIONS DIVERSES



Les locaux à vélos et poussettes ne sont pratiquement jamais utilisés à cause du vandalisme. Pourquoi ne pas cesser d'en prévoir dans les constructions à venir et condamner ceux déjà existants ? Par ailleurs, il est regrettable que les efforts que met en œuvre la municipalité sur les nombreuses réhabilitations soient gâchés par le vandalisme et la destruction du bien commun.

M. Tmimi répond que cette question est à voir avec le bailleur. Par ailleurs, il serait dommage de condamner ses locaux car ils peuvent servir. M. Potier rappelle l'importance des amicales de locataires et des Conseils de Quartier afin que les habitants puissent s'exprimer collectivement sur ces questions et faire remonter ces questions aux bailleurs. En effet, ce qui est valable dans un groupe d'immeubles ne sera pas valable dans un autre.



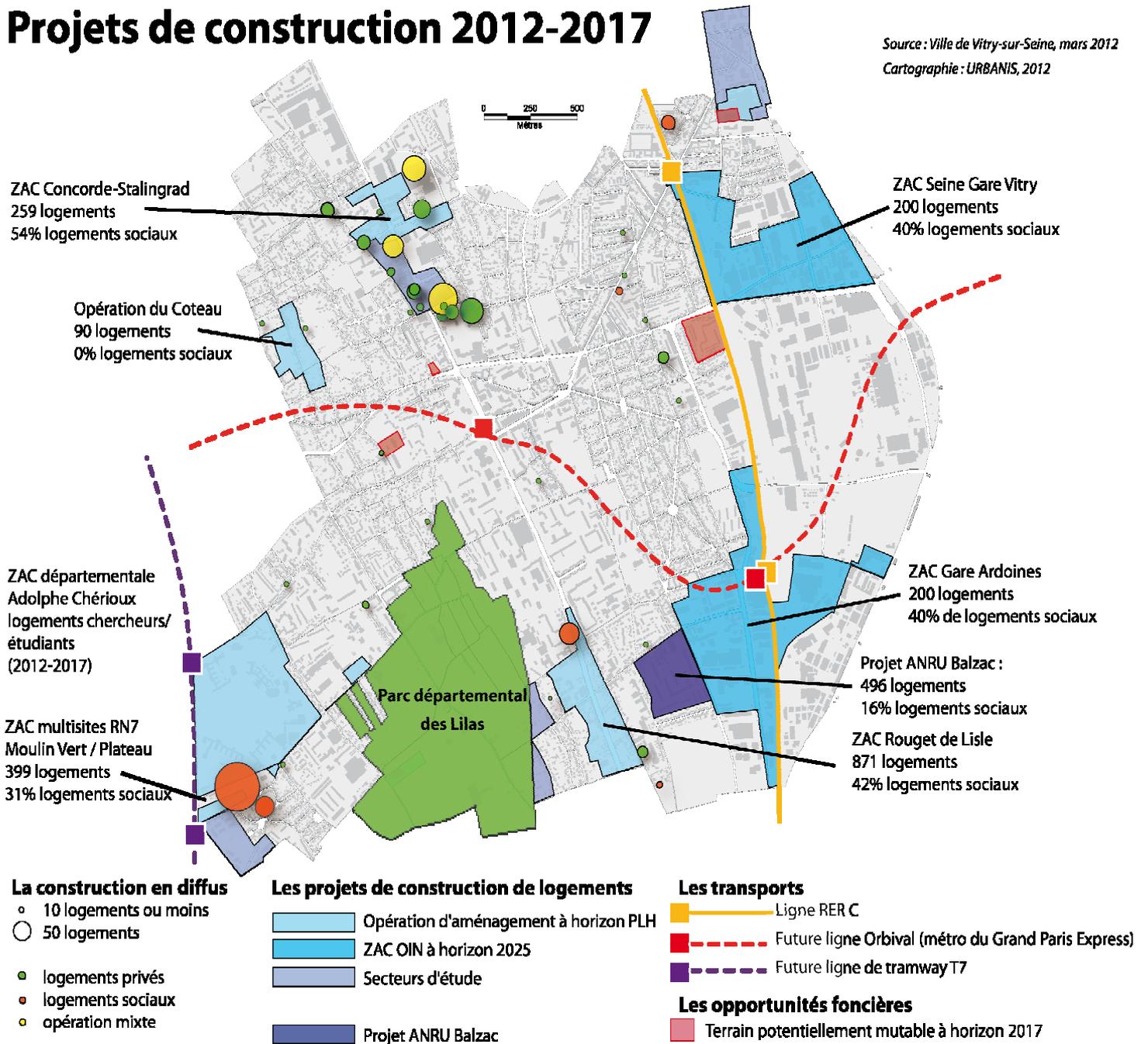
Sur la question des échanges d'appartement, que peut-on faire pour éviter qu'une personne vivant dans 4 pièces et souhaitant déménager dans un appartement plus petit ne se voit proposer un loyer aussi élevé que son ancien appartement pour un logement plus petit ?

Mme Hameau répond qu'il s'agit justement de l'objectif du groupe de travail. C'est un sujet difficile à traiter : comment trouver des adaptations malgré le coût élevé de la construction? Cette question reste à traiter.

M. Potier rappelle qu'il s'agit d'une question très importante car il y a une demande forte des personnes âgées dépendantes. Il est également important de prévoir des logements de taille différente dans les programmes de construction. 50 % des logements sociaux sur Vitry appartiennent à l'OPH ou à la Semise, cela constitue une bonne base pour faciliter les choses. Il n'y a cependant pas de solution miracle et ces questions peuvent être également vues avec les amicales de locataires.

Projets de construction 2012-2017

Source : Ville de Vitry-sur-Seine, mars 2012
Cartographie : URBANIS, 2012



Pour tout renseignement concernant le Conseil de quartier et pour y participer (inscription obligatoire)

Rendez-vous sur le site web de la ville : www.mairie-vitry94.fr

(rubrique «quartiers »)

ou contactez le service Vie de Quartier, tél : 01.46.82.81.96