



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1677

Candidature au dispositif d'encadrement
des loyers selon les dispositions
de l'article 140 de la loi ELAN

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
I'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Rappel de la réglementation

L'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique permet aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris de demander l'application d'un dispositif d'encadrement des loyers à titre expérimental pour une durée de cinq à compter de la publication de la loi ELAN sur l'ensemble ou une partie de son territoire.

L'application de ce dispositif sur le périmètre proposé par le territoire doit respecter les conditions définies par les quatre critères suivants :

1. Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
2. Un niveau de loyer médian élevé ;
3. Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible
4. Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Le périmètre d'application du dispositif est fixé par décret ministériel après instruction par la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages.

Le préfet de région fixe chaque année sur le périmètre fixé par décret :

- un loyer de référence,
- un loyer de référence majoré (20% supérieur au loyer de référence),
- un loyer minoré (30% inférieur au loyer de référence), exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégories de logements et secteur géographique.

Présentation du projet de candidature au dispositif expérimental d'encadrement des loyers de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Respectant le principe de coopérative des villes, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a sollicité l'avis des 24 communes du territoire concernant l'application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur leur territoire.

Dix communes ont fait part de leur volonté de mise en place de ce dispositif sur leur territoire : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Orly, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc constitué un dossier de candidature qui comporte une proposition de périmètre continu et cohérent sur l'ensemble de l'EPT englobant les dix communes (cf. dossier de candidature joint)

Ce dossier comporte les éléments attestant que le périmètre proposé remplit les quatre critères d'éligibilité à ce dispositif cités ci-dessus pour ces dix communes.

Il fournit également les éléments qui démontrent que le périmètre non-proposé au dispositif d'encadrement des loyers ne remplit pas l'ensemble de ces quatre critères.

Pour la constitution de ce dossier de candidature, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est appuyé aussi bien sur des données statistiques issues de base de données diverses (OLAP, Sitadel, etc...) que sur des éléments analytiques transmis par les communes qui souhaitent l'encadrement des loyers sur leur territoire.

Conditions de candidature

Le dossier de candidature à l'application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers doit être établi et validé dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, soit le 23 novembre 2020 au plus tard.

A partir de la délibération de l'EPT approuvant le dossier de candidature et autorisant le président à transmettre le dit- dossier à la DHUP, l'instruction du dit-dossier sera réalisée par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

Si l'ensemble des quatre critères sont reconnus respectés sur le périmètre proposé, et si le périmètre d'encadrement est agréé dans le cadre de l'instruction, un décret ministériel sera pris pour fixer le périmètre d'application du dispositif.

L'expérimentation prendra fin, dans les conditions actuelles de la Loi ELAN, le 23 novembre 2022.

Au plus tard six mois avant son terme, un rapport d'évaluation du dispositif expérimental sera remis par le Gouvernement au Parlement.

Proposition

Il est donc proposé au Conseil territorial :

- d'approuver le dossier de candidature joint en annexe relatif au dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur le périmètre proposé à cet égard ;
- d'autoriser le Président à transmettre le dossier de candidature aux services du ministère (DHUP).

DELIBERATION

Vu l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le dossier de candidature de l'EPT pour la mise en œuvre du dispositif expérimental de l'encadrement des loyers ;

Considérant le niveau de loyer excessif dans un certain nombre de communes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre, notamment sur celles de la 1^{ère} couronne au plus proche de Paris, et cela alors même que les revenus des ménages peuvent s'avérer faibles impliquant ainsi un taux d'effort particulièrement important pour une partie importante de la population du territoire ;

Considérant la volonté de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre de déposer une candidature au dispositif expérimental d'encadrement des loyers pour le périmètre englobant les communes suivantes : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Orly, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur le Président, et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le dossier de candidature de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour l'application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur le périmètre défini.
2. Autorise le Président ou son représentant à transmettre pour instruction le dossier de candidature à la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et le Paysage du ministère de la transition écologique et solidaire.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 27 décembre 2019



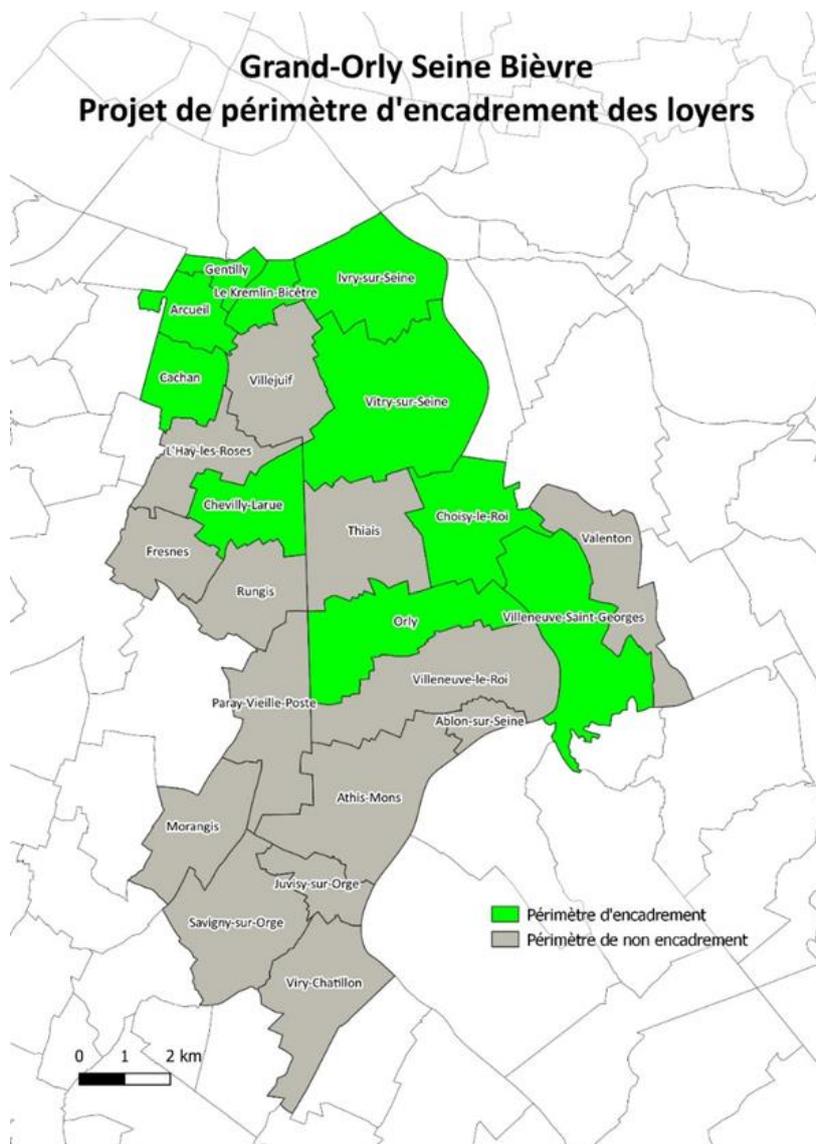
A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Dossier de candidature au dispositif expérimental d'encadrement des loyers GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Conseil territorial – 17 décembre 2019



Périmètre proposé pour la mise en place du dispositif expérimental jusqu'en novembre 2023 d'encadrement des loyers sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre

Article 140 de la Loi ELAN

Table des matières

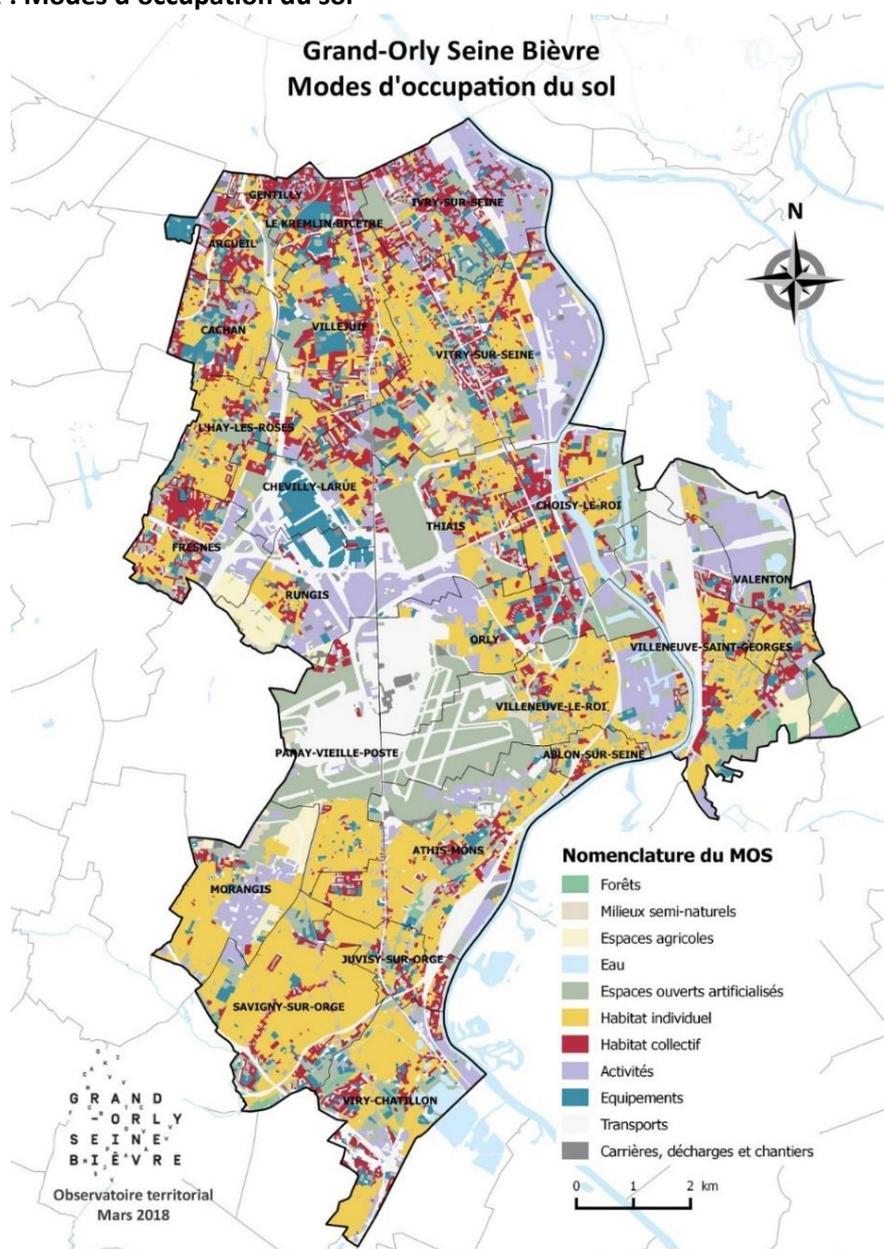
Introduction.....	3
Illustration 1 : Modes d'occupation du sol.....	3
Illustration 2 : Projet de périmètre de l'expérimentation d'encadrement des loyers.....	4
Méthodologie.....	5
Contexte.....	6
Illustration 3 : Réseau de transport structurant (actuel et futur) du territoire.....	6
Illustration 4 : Part des logements du parc privé potentiellement indigne dans le parc des logements par commune en 2013.....	8
Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social.....	9
Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public.....	9
Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé.....	12
Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019.....	12
Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible.....	14
Illustration 7 : Taux de logements construits de 2013 à 2017 par rapport au parc de logements de chaque année.....	15
Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.....	17
Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements.....	17
Conclusion : Périmètre répondant strictement aux 4 critères.....	20
Illustration 9 : Tableau synthétique de la situation de chaque commune du Grand-Orly Seine Bièvre vis-à-vis des quatre critères définis dans la loi.....	20
Annexes.....	21
Annexe 1 : Rappel des tableaux de justification des critères.....	21
Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public ...	21
Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019.....	22
Illustration 7 : Taux de logements construits de 2013 à 2017 par rapport au parc de logements de chaque année.....	23
Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements.....	24

Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ?	25
Critère 1 : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social.....	25
Critère 2 : un niveau de loyer médian élevé	30
Critère 3 : un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible	30
Annexe 3 : Contributions des communes appartenant au projet de périmètre d’encadrement des loyers	33
Contribution 1 : Ville d’Arcueil	33
Contribution 2 : Ville de Cachan.....	36
Contribution 3 : Ville de Chevilly-Larue.....	38
Contribution 4 : Ville de Choisy-le-Roi.....	40
Contribution 5 : Ville d’Ivry-sur-Seine	44
Contribution 6 : Ville de Gentilly	49
Contribution 7 : Ville du Kremlin-Bicêtre	53
Contribution 8 : Ville d’Orly.....	55
Contribution 9 : Ville de Vitry-sur-Seine.....	57
Contribution 10 : Ville de Villeneuve-Saint-Georges.....	61

Introduction

Avec la spécificité d'être situé sur deux départements – l'Essonne et le Val-de-Marne – le territoire Grand-Orly Seine Bièvre s'est urbanisé progressivement dans le temps selon un phénomène d'étalement urbain qui suit un gradient Nord-Sud depuis Paris. Les formes urbaines qui caractérisent aujourd'hui les vingt-quatre communes qui composent ce territoire diffèrent de l'une à l'autre (un habitat individuel majoritairement présent sur les six communes de l'Essonne, un habitat collectif majoritaire dans les communes du nord du Val-de-Marne, des contraintes d'inconstructibilité liées à la Seine et à l'aéroport...), chacune ayant ses particularités.

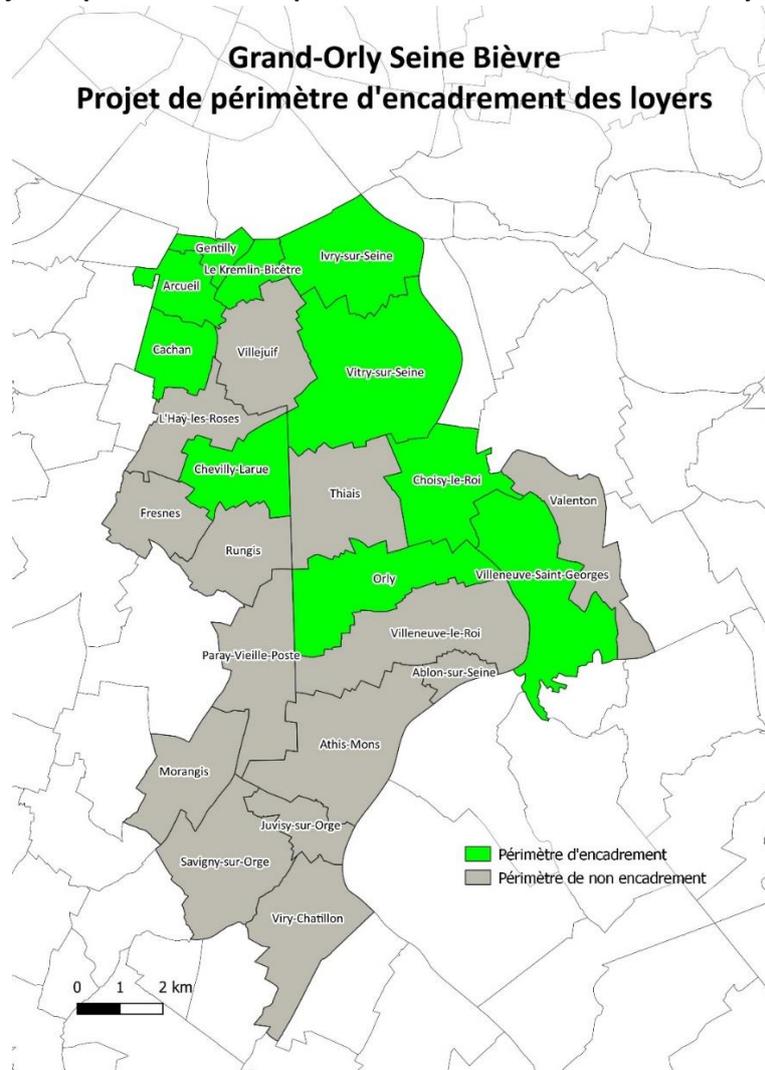
Illustration 1 : Modes d'occupation du sol



Tenant compte de ces situations hétérogènes et contrastées¹, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne porte pas sa candidature sur l'ensemble de son territoire pour l'expérimentation sur l'encadrement des loyers, certaines communes présentant une problématique plus prégnante sur la question de l'évolution des loyers que d'autres. **Le périmètre géographique retenu pour l'expérimentation intègre les communes suivantes : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine** (cf Illustration 2). Ces dix communes, situées en zone tendue, forment un ensemble géographique continu qui répond aux quatre critères définis par la loi ELAN, tels que rappelés ci-dessous :

- Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social
- Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé
- Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible
- Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

Illustration 2 : Projet de périmètre de l'expérimentation d'encadrement des loyers



¹ Pour plus de précisions, voir la partie « Contexte », p. 6.

Méthodologie

Dans les paragraphes qui suivent, un comparatif est établi entre le « périmètre à loyers encadrés » (composé des dix communes précédemment énumérées) et le « périmètre à loyers non encadrés » (composé des quatorze communes suivantes : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Fresnes, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Viry-Chatillon) à l'échelle du Territoire (moyenne ou médiane à l'échelle des 24 communes).

Dans le cadre de ce comparatif, il est considéré que² :

- l'écart entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social (critère 1) est « important » si cet écart au niveau des périmètres étudiés est supérieur à celui constaté à l'échelle globale de l'EPT ;
- le niveau de loyer médian (critère 2) est « élevé » si le loyer médian au niveau des périmètres étudiés est supérieur au niveau de loyer médian constaté à l'échelle globale de l'EPT ;
- le taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années (2013-2017) (critère 3) est « faible » si le taux au niveau des périmètres étudiés est inférieur ou quasi-équivalent (moins de 0,5 point de différence) au taux moyen constaté à l'échelle globale de l'EPT ;
- les perspectives de production pluriannuelle de logements indiquées dans le projet de PMHH - en attente d'arrêt - sont appréhendées à la baisse en raison du contexte actuel du marché du logement (critère 4).

Les résultats présents dans le corps du dossier de candidature sont le fruit d'un travail d'analyse à « double niveau ».

Dans un premier temps, du fait de son fonctionnement en coopérative de villes et du niveau d'expertise et de connaissance de terrain approfondi de ces dernières, l'EPT a sollicité les communes volontaires pour qu'elles lui fournissent un argumentaire, à leur échelle, visant à justifier ou non du respect des quatre critères cités ci-dessus sur leur territoire. Les contributions communiquées par les communes sont disponibles et consultables en annexes de ce dossier³ : elles permettent une approche plus fine des situations locales, et leurs arguments ont pu, quand ils sont pertinents à une échelle plus large (celle des périmètres d'encadrement ou de non encadrement), être repris dans le corps du dossier de candidature.

Dans un second temps et dans un souci d'harmonisation de l'ensemble, le traitement des données a été retravaillé à l'échelle de l'EPT, afin de s'appuyer, pour les 24 communes, sur des sources et des méthodes de calcul similaires, ce qui rend plus juste le travail de comparaison mené ensuite.

Pour ce qui concerne la commune de Valenton, bien qu'elle respecte à son échelle les quatre critères de la Loi, il a été décidé d'un commun accord avec la commune de ne pas la retenir dans le « périmètre à loyers encadrés ». En effet, 66,7 % de ses logements⁴ sont décomptés au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), ce qui signifie donc que la part du parc privé, et *a fortiori* celle du parc

² Pour plus de détails sur les sources disponibles et mobilisables pour chacun des critères, voir « Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ? », p. 25.

³ Voir « Annexe 3 : Contributions des communes appartenant au projet de périmètre d'encadrement des loyers », p. 33.

⁴ Source : DRIHL 94 et DDT 91, Logements décomptés au titre SRU au 01/01/2018.

locatif privé, est restreinte sur son territoire : la nécessité de la mise en place de l'encadrement des loyers ne s'en trouve donc pas opportune.

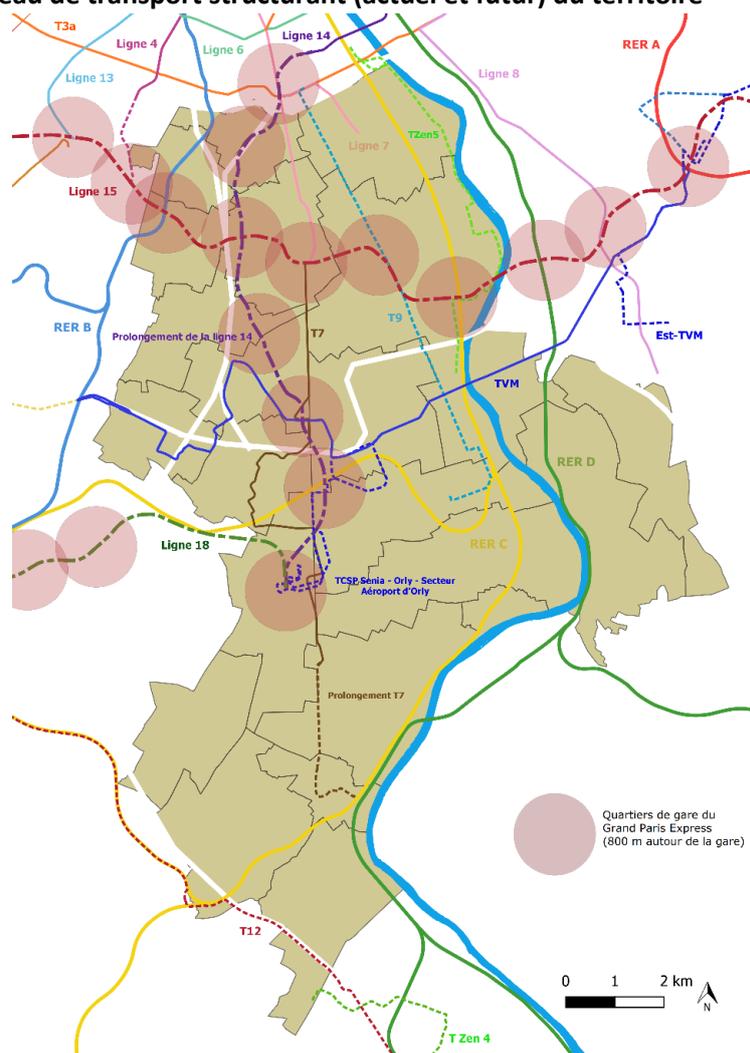
Contexte

Si le marché du logement est déjà tendu aujourd'hui, notamment dans les communes bien desservies par les transports en commun et proches de Paris, cette tension risque d'être encore exacerbée dans les prochaines années.

Compte tenu de l'implantation sur le territoire de dix gares du Grand Paris Express contribuant à renforcer la desserte, mais qui produira concomitamment une hausse probable des loyers existants ainsi que dans les constructions neuves, il apparaît que cette probable hausse des loyers doit être maîtrisée par des mesures d'encadrement telles que le propose la Loi.

Au regard de la répartition géographique des nouvelles gares du Grand Paris Express (cf Illustration 3, cercles roses) et de leur plus forte présence dans les communes situées à proximité immédiate de Paris, ce sont ces dernières qui seront potentiellement les plus concernées par des augmentations de loyers dans les années à venir plutôt que celles du sud du territoire.

Illustration 3 : Réseau de transport structurant (actuel et futur) du territoire



Cette tension du marché locatif se traduit déjà par des difficultés d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes et pour les classes moyennes, difficultés qui pourraient croître pour ces publics dans les années à venir si les loyers ne sont pas régulés. Or la majorité des communes proposée à l'expérimentation présente des taux de pauvreté parmi les plus élevés du territoire Grand-Orly Seine Bièvre⁵.

Les jeunes – étudiants ou jeunes travailleurs – sont aussi un public cible qu'il convient de prendre en considération dans une étude sur le marché du logement, dans la mesure où ils occupent souvent, quand ils logent dans le parc locatif privé, de petites surfaces, pour lesquelles les niveaux de loyers sont très élevés. Or le nombre de jeunes de 15 à 29 ans a augmenté de 3,3 % entre 2011 et 2016 dans le périmètre souhaité d'encadrement des loyers, alors qu'il a diminué de 2,2 % sur la même période dans le périmètre non-encadré souhaité. L'encadrement des loyers contribuerait à faciliter la décohabitation des jeunes en leur permettant de trouver des petits logements aux loyers « abordables ».

Par ailleurs, à l'exception d'Orly, Cachan et Chevilly-Larue, l'ensemble des communes favorables à l'encadrement des loyers affichent un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de catégories cadastrales 7 et 8 important, avec un taux qui dépasse les 17 % dans les communes d'Ivry-sur-Seine et de Villeneuve-Saint-Georges (cf Illustration 4).

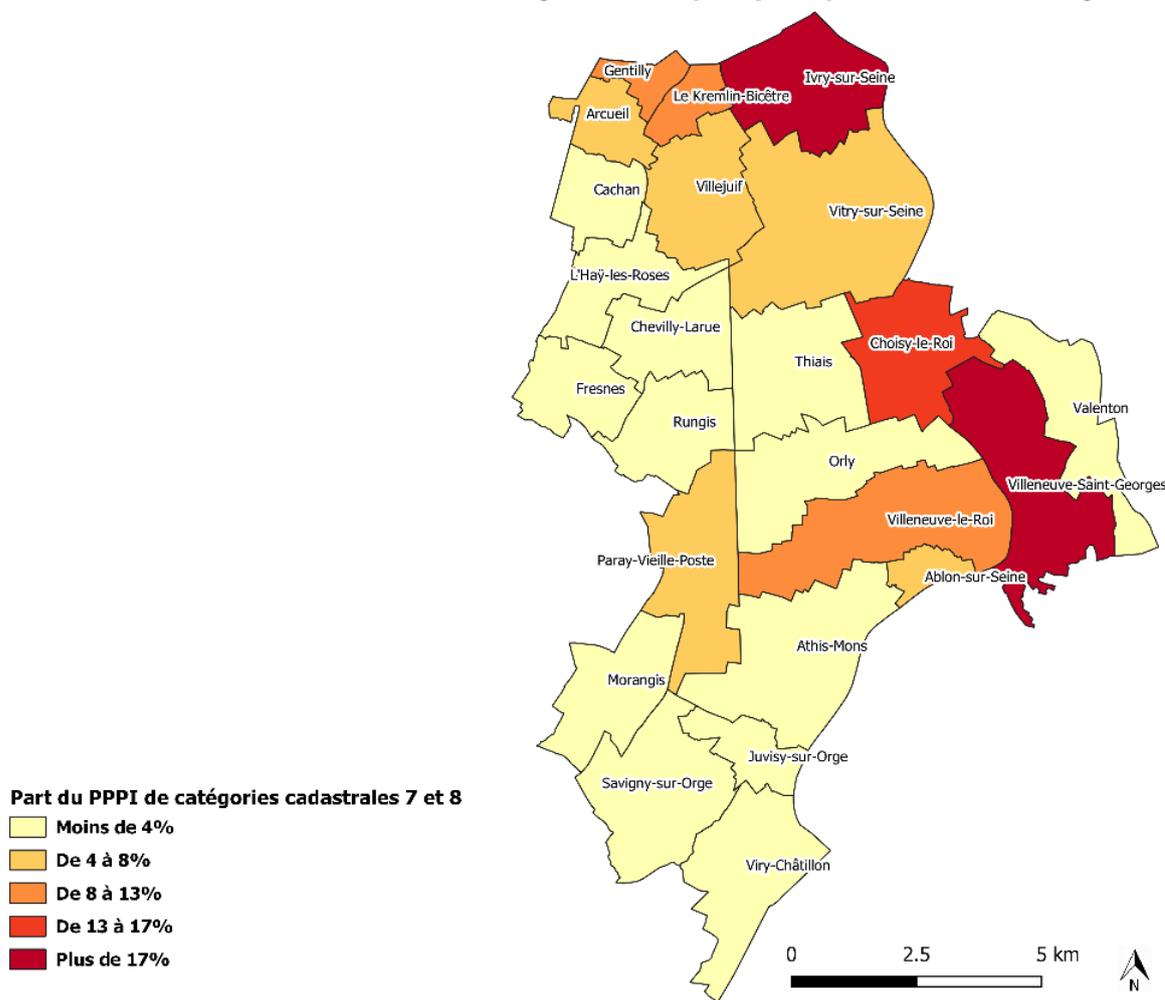
Si l'encadrement des loyers ne se présente pas comme un outil de résorption du parc privé indigne, il permettra malgré tout d'éviter les loyers excessifs et abusifs pratiqués par des propriétaires « indécents » qui touchent aussi une partie des logements de ce parc, à la qualité et au confort pourtant médiocres – notamment ceux mis en location par des marchands de sommeil qui profitent des effets d'aubaine d'un parc locatif privé extrêmement tendu dans certaines communes. A ce titre, la Fondation Abbé Pierre recommande entre autres la mise en place de l'encadrement des loyers en secteurs tendus pour lutter, par « ricochet » d'une régulation d'ensemble, contre l'habitat indigne⁶.

⁵ Source : FILOSOFI, 2016.

⁶ Fondation Abbé Pierre, *L'habitat indigne en France, un phénomène massif qui réclame en urgence une politique nationale ambitieuse*, 9 janvier 2019, disponible en ligne sur https://www.fondation-abbepierre.fr/documents/pdf/cp_2019.01.09._habitat_indigne_-_etat_des_lieux_et_propositions_fap.pdf (vu le 29/09/2019).

Illustration 4 : Part des logements du parc privé potentiellement indigne dans le parc des logements par commune en 2013

Les logements du parc privé potentiellement indigne



L'encadrement des loyers se présente donc comme un outil pertinent à mettre en œuvre sur la première couronne de l'agglomération parisienne, où il serait un élément mis à disposition des pouvoirs publics pour d'une part éviter les mouvements d'inflation potentielle – qui contribueraient à l'apparition, au maintien ou au développement de loyers excessifs – et d'autre part maintenir et favoriser une mixité sociale : « c'est avant d'éventuelles hausses de loyer, liées à la gentrification de certains territoires, qu'il faut agir »⁷.

La mise en œuvre de cet outil s'inscrit par ailleurs pleinement dans l'Exigence 2 du Projet de Territoire du Grand-Orly Seine Bièvre : « Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ».

⁷ Manuel Domergue, « Limiter les loyers abusifs », *Alternatives Economiques*, n° 392, Juillet-août 2019, p. 24.

Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social

Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public⁸

	Zone (parmi 28) à laquelle appartient la commune (loyers 2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Loyer moyen défini pour la zone à laquelle appartient la commune (2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Nombre de communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernées	Loyers moyens (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com	Loyers moyens de l'ensemble du parc de logements loués des bailleurs sociaux (euros/m ²) au 01/01/2018 RPLS	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social OLAP (2015) - RPLS (2018)	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social Seloger (2019) - RPLS (2018)
Périmètre d'encadrement	Zone 13	15,7	2	18,9	6,7	9,0	12,2
	Zone 15	15,5	1			8,8	
	Zone 17	15,9	2			9,2	
	Zone 22	14,3	1			7,6	
	Zone 23	13,6	1			6,9	
	Zone 24	13,3	2			6,6	
	Zone 28	12,5	1			5,8	
Périmètre de non encadrement	Zone 17	15,9	1	15,8	6,7	9,2	9,1
	Zone 20	14,4	1			7,7	
	Zone 21	14	4			7,3	
	Zone 23	13,6	2			6,9	
	Zone 24	13,3	1			6,6	
Zone 28	12,5	5	5,8				
Grand-Orly Seine Bièvre	NC	NC	24	17,0	6,7	NC	10,4

Périmètre pour lequel la différence est supérieure à la différence à l'échelle de l'EPT (10,4)

Remarques préliminaires : Les moyennes à la zone pour « seloger.com » et RPLS sont calculées à partir de la formule recommandée par l'Etat (dans l'onglet « Comment calculer les principaux indicateurs issus de RPLS » du fichier RPLS à données redressées) : Somme des loyers / Somme des surfaces.

L'ensemble des données issues de CLAMEUR et une partie de celles issues de la base « seloger.com » sont établies par l'intermédiaire de professionnels, ce qui ne reflète pas l'ensemble des relocations.

Les données de l'OLAP sont tirées de l'étude Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015 : elles concernent les loyers moyens établis pour 28 zones de la MGP hors Paris en 2015.

Périmètre proposé à l'encadrement des loyers :

Les dix communes qui composent le périmètre proposé pour l'encadrement se répartissent entre sept grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) et classés ici par ordre de décroissance des loyers moyens pour chaque zone :

- Zone 17 (15,9 euros/m²) : Arcueil, Ivry ;
- Zone 13 (15,7 euros/m²) : Cachan, Gentilly ;
- Zone 15 (15,5 euros/m²) : Le Kremlin-Bicêtre ;
- Zone 22 (14,3 euros/m²) : Chevilly-Larue ;
- Zone 23 (13,6 euros/m²) : Villeneuve-Saint-Georges ;
- Zone 24 (13,3 euros/m²) : Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine ;
- Zone 28 (12,5 euros/m²) : Orly.

Attention : Il est rappelé que ces grands zonages s'affranchissent des limites administratives des territoires et regroupent des communes homogènes en termes de niveaux de loyer, mais que ces loyers moyens sont donc ceux d'une zone regroupant plusieurs communes, et non ceux de la commune elle-même.

⁸ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 21).

D'une part, selon ces données pour 2015⁹, six des dix communes du périmètre proposé pour l'encadrement se trouvent dans les zonages 13, 15, 17 et 22 où le loyer moyen est strictement supérieur à 14 euros/m².

De plus, les résultats de l'étude de l'OLAP intitulée *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015* confirment le fait que le niveau de cherté des loyers augmente de la périphérie vers le centre¹⁰. Or le loyer moyen du parc social, lui, est identique que l'on se trouve dans le périmètre d'encadrement ou dans celui de non encadrement : plus on se rapproche de Paris, plus l'écart entre le niveau constaté dans le parc privé et celui constaté dans le parc public est important. Prenant en compte ce fait, le périmètre d'encadrement proposé est pertinent dans la mesure où il concerne les communes du centre-est et du nord du territoire du Grand-Orly Seine Bièvre.

D'autre part, la source CLAMEUR, qui renseigne les loyers moyens à l'échelle de chaque commune pour l'année 2018¹¹, permet de préciser les loyers moyens pour les quatre communes restantes du périmètre proposé pour l'encadrement : 16,9 euros/m² pour Choisy-le-Roi, 15 euros/m² pour Villeneuve-Saint-Georges, 14,4 euros/m² pour Vitry-sur-Seine et 13,3 euros/m² pour Orly.

Enfin, si l'on se réfère à l'analyse des données tirées des annonces du site « seloger.com » (juin 2019), les loyers moyens du parc privé s'élèvent à 18,9 euros/m² dans le périmètre d'encadrement et à 17,0 euros/m² à l'échelle globale du Grand-Orly Seine Bièvre. L'écart entre les loyers constatés dans le parc privé et ceux constatés dans le parc social s'établit donc à 12,2 euros/m² dans le périmètre d'encadrement quand il n'est que de 10,4 euros/m² à l'échelle de l'EPT.

Le périmètre d'encadrement proposé répond au critère 1.

Périmètre proposé pour le non encadrement des loyers :

Les quatorze communes qui composent le périmètre proposé de non encadrement se répartissent entre six grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) et classés ici par ordre de décroissance des loyers moyens pour chaque zone :

- Zone 17 (15,9 euros/m²) : L'Haÿ-les-Roses ;
- Zone 20 (14,4 euros/m²) : Villejuif ;
- Zone 21 (14,0 euros/m²) : Fresnes, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais ;
- Zone 23 (13,6 euros/m²) : Morangis, Villeneuve-le-Roi ;
- Zone 24 (13,3 euros/m²) : Juvisy-sur-Orge ;
- Zone 28 (12,5 euros/m²) : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Savigny-sur-Orge, Valenton, Viry-Chatillon.

Attention : Il est rappelé que ces grands zonages s'affranchissent des limites administratives des territoires et regroupent des communes homogènes en termes de niveaux de loyer. Ces loyers moyens sont donc ceux d'une zone regroupant plusieurs communes, et non ceux de la commune elle-même.

Malgré le fait que deux des quatorze communes du périmètre de non encadrement – L'Haÿ-les-Roses et Villejuif – soient répertoriées, selon l'étude de l'OLAP *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, dans des zones aux loyers moyens élevés (zonages 17 et 20), les douze autres entrent dans des zones où les loyers moyens sont plus faibles.

⁹ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017.

¹⁰ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017.

¹¹ Quatre communes ne sont pas renseignées : Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis et Valenton.

Cette position est confortée par le fait que l'écart entre les loyers moyens du parc privé tirés des annonces du site « seloger.com » et les loyers moyens du parc social (RPLS) est inférieur à l'écart constaté à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre.

Le périmètre de non encadrement des loyers ne répond pas au critère 1.

Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé

Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019¹²

Attention : L'échelle est celle de grands zonages établis au niveau de l'agglomération qui agglomèrent chacun plusieurs communes.

Grands zonages pour lesquels le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2). Périètre pour lequel le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'EPT (17,9).

	Zonages définis par l'OLAP à l'échelle de l'agglomération parisienne auxquels appartiennent les communes de la zone concernée OLAP	Nombre de communes du Grand-Orly Seine Bièvre concernées par chaque zonage de l'OLAP	Loyers médians (euros/m ²) en 2018 pour les grands zonages définis à l'échelle de l'agglomération parisienne OLAP	Loyers médians (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com
Périètre d'encadrement	Zonage 4	1	18,2	20,2
	Zonage 5	8	15,8	
	Zonage 6	1	14,4	
Périètre de non encadrement	Zonage 5	4	15,8	16,4
	Zonage 6	9	14,4	
	Zonage 7	1	13	
Agglomération parisienne hors Paris	Agglomération hors Paris		16,2	NC
Grand-Orly Seine Bièvre	NC	24	NC	17,9

Remarque préliminaire : Les données de l'OLAP sont tirées des fichiers accessibles en open data sur son site : elles concernent les loyers médians établis pour 7 zones de l'agglomération parisienne en 2018 (année connue la plus récente).

Périètre proposé pour l'encadrement :

Les dix communes qui composent le périètre proposé d'encadrement se répartissent entre trois grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) :

- Zone 4 (18,2 euros/m²) : Le Kremlin-Bicêtre ;
- Zone 5 (15,8 euros/m²) : Arcueil, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Orly, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine ;
- Zone 6 (14,4 euros/m²) : Cachan.

Neuf communes sur dix du périètre proposé pour l'encadrement se rattachent aux zonages 4 et 5 définis par l'OLAP, pour lesquels les loyers médians sont supérieurs (18,2 euros/m²) ou quasi-équivalents (15,8 euros/m²) au loyer médian défini à l'échelle de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2 euros/m²).

Les données issues des annonces du site seloger.com permettent d'affiner les résultats à l'échelle de l'EPT, où le loyer médian s'établit à 17,9 euros/m². Ainsi, selon cette source, le loyer médian du périètre d'encadrement s'établissant à 20,2 euros/m², il est donc supérieur à celui de l'EPT.

Le périètre d'encadrement proposé répond au critère 2 au regard des données de la source OLAP, malgré la situation de Cachan en zone 6, et au regard des données de la source « seloger.com ».

¹² Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 22).

Périmètre proposé pour le non encadrement :

Les quatorze communes qui composent le périmètre non encadré se répartissent entre trois grands zonages :

- Zone 5 (15,8 euros/m²) : Athis-Mons, Fresnes, L'Haÿ-les-Roses, Villejuif ;
- Zone 6 (14,4 euros/m²) : Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Viry-Châtillon ;
- Zone 7 (13,0 euros/m²) : Ablon-sur-Seine.

Malgré quatre communes en zone 5 telle qu'elle est définie par l'OLAP pour lesquelles le loyer médian (15,8 euros/m²) est quasi-équivalent à celui de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2 euros/m²), les dix autres communes font partie de zonages où les loyers médians sont moins élevés que celui établi pour l'agglomération parisienne hors Paris.

Les données issues des annonces du site seloger.com confortent ces résultats. D'après cette source, le loyer médian à l'échelle du périmètre non encadré (16,4 euros/m²) est inférieur à celui constaté au niveau de l'EPT (17,9 euros/m²).

Le périmètre de non encadrement des loyers ne répond pas, majoritairement, au critère 2.

Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible

Un rythme de construction important, signe de développement des communes concernées, ne doit pas s'inscrire mécaniquement en défaveur de l'encadrement des loyers, car le stock de logements que ces constructions représentent dans l'ensemble du parc reste très faible, ce qui ne contribuera pas à rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché du logement. Autrement dit, au regard de la demande sur le marché du logement en Ile-de-France, et plus particulièrement dans la proche banlieue parisienne, des créations de logements même importantes trouveront toujours preneurs¹³.

Depuis 2007, à l'échelle du pays, 350 000 à 400 000 logements neufs sont construits chaque année. Ce taux de construction représente 1 à 2 % chaque année du stock total de logements, qui est aujourd'hui de 34,5 millions en France, et reste un levier largement insuffisant pour peser sur le marché et permettre une baisse des prix, notamment dans les zones tendues¹⁴. Ces observations concernent également la région Île-de-France puisque, à titre d'exemple, l'offre de logements neufs est minoritaire dans la mobilité résidentielle, en chute, des ménages franciliens avec 82 100 logements mis en chantier en 2017 contre 186 000 ventes dans l'ancien la même année.

La croissance de la construction neuve n'a pas permis de compenser cette baisse importante de la mobilité résidentielle puisque la baisse des taux de rotation produit un déficit de presque 150 000 logements disponibles chaque année actuellement.

A l'échelle du périmètre que l'EPT propose d'encadrer, les logements commencés chaque année ne représentent au plus que 2 % du parc des logements existants sur ce même périmètre, ce qui n'est pas de nature à déséquilibrer les conditions d'accès à l'offre sur le marché du logement.

Le critère 3 s'appuie sur l'idée qu'un « choc de l'offre » pourrait exister sur le marché du logement et serait bénéfique à la réduction des prix des loyers, autrement dit que construire davantage devrait automatiquement engendrer une baisse des prix des loyers. Dans cette logique, un taux de construction faible de logements neufs est donc propice à la mise en place et au maintien de loyers élevés, ce qui justifie le fait que l'encadrement des loyers soit appliqué dans une telle situation.

Cependant, cette théorie du « choc de l'offre », que sous-entend le critère 3, est loin d'être partagée par l'ensemble des spécialistes du marché du logement. En effet, pour beaucoup de ces spécialistes, ce marché est d'abord un marché de stocks : la production nouvelle, même augmentée significativement, ne représentera toujours qu'une faible part de la réserve de logements disponibles. Un impact allant vers une baisse des loyers privés, notamment dans les zones tendues où subsiste un déséquilibre important entre l'offre et la demande, ne va pas de soi.

En outre, il semble que travailler sur une période décennale, donc plus longue que les cinq années préconisées dans l'intitulé du critère 3, aurait été probablement plus représentatif de l'effort de construction d'une commune. Par exemple, pour Choisy-le-Roi, étudier les cinq dernières années évaluée à la hausse l'effort de construction par des effets conjoncturels. Un permis de construire de 751

¹³ Anne-Claire Davy et Emmanuel Trouillard, « Mythes et réalités du « choc de l'offre » sur la relance du logement », IAU, 30 mai 2018, article disponible en ligne sur < <https://www.iau-idf.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-de-la-reforme-du-logement/mythes-et-realites-du-choc-doffre-sur-la-relance-du-logement.html> > [vu le 26/07/2019].

¹⁴ Jean-Claude Driant, « Logement : un choc d'offre insuffisant pour peser sur les prix », *Le Monde*, 04/10/2017, article disponible sur < https://www.lemonde.fr/logement/article/2017/10/04/immobilier-un-choc-d-offre-necessaire-mais-insuffisant-pour-faire-baisser-les-prix_5195759_1653445.html > [vu le 27/08/2019].

logements, exceptionnel par son importance, a démarré au cours des cinq dernières années, et cette même période était celle de la phase 2 du projet de renouvellement urbain première génération consacrée aux (re)constructions. Ce niveau de construction ne sera vraisemblablement pas reproductible dans les années à venir compte-tenu de la raréfaction progressive du foncier dans les communes qui mobilisent ou ont déjà mobilisé des terrains pour des opérations importantes de logements (ZAC sur d'anciennes zones industrielles, militaires, etc.).

Illustration 7 : Taux de logements construits de 2013 à 2017 par rapport au parc de logements de chaque année¹⁵

	2013			2014			2015		
	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2013, Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2014, Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2015, Exploitation principale	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	3 055	158 854	1,9%	2 168	161 166	1,3%	3 416	163 339	2,1%
Périmètre de non encadrement	1 317	139 520	0,9%	1 340	141 353	0,9%	1 696	143 050	1,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 372	298 374	1,5%	3 508	302 519	1,2%	5 112	306 389	1,7%

	2016			2017		
	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2016, Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements DGFiP, Fichiers fonciers 2017	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	1 736	166 384	1,0%	2 840	175 530	1,6%
Périmètre de non encadrement	2 474	145 430	1,7%	3 378	153 397	2,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 210	311 813	1,4%	6 218	328 927	1,9%

Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est quasiment équivalent au taux moyen de l'EPT (1,5 %)	
Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est inférieur au taux moyen de l'EPT (1,5 %)	
Taux moyen de logements commencés entre 2013 et 2017	
Périmètre d'encadrement	1,6%
Périmètre de non encadrement	1,4%
Grand-Orly Seine Bièvre	1,5%

Périmètre proposé pour l'encadrement :

Le taux moyen annuel de logements commencés entre 2013 et 2017 dans le périmètre proposé à l'encadrement (1,6 %) est quasi-équivalent à celui de l'EPT (1,5 %). De plus, il convient de préciser que ce taux ne prend en compte ni les démolitions survenues sur le territoire ni les réhabilitations de logements, ce qui contribue de fait à faire augmenter les taux de constructions neuves calculés.

Le périmètre proposé d'encadrement répond au critère 3.

¹⁵ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 23).

Périmètre proposé pour le non encadrement :

Le taux moyen annuel de logements commencés entre 2013 et 2017 dans le périmètre proposé au non encadrement (1,4 %) est légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle de l'EPT (1,5 %).

Le périmètre proposé de non encadrement répond au critère 3.

Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat¹⁶ et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements¹⁷

	Nombre de logements à construire par an en 2019 et 2020 Orientations du PMHH, Version du 11/04/2019, Proposition de répartition de la construction neuve par commune	Nombre de logements en 2017 DGFIP, Fichiers fonciers	Part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements
Périmètre d'encadrement	3 121	192 996	1,6%
Périmètre de non encadrement	1 635	135 931	1,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 756	328 927	1,4%

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est quasiment équivalente à la part moyenne de l'EPT (1,4 %)

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est inférieure à la part moyenne de l'EPT (1,4 %)

Périmètre proposé à l'encadrement :

Quelques nuances doivent être apportées à propos des données utilisées pour la justification du critère 4. L'unique source sur laquelle il est possible de se baser à ce stade, le projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), n'a pas encore d'existence officielle puisqu'il n'est pas arrêté à ce jour. De plus, les objectifs de construction indiqués dans le projet de PMHH ne seront pas toujours opérationnellement faisables sur le terrain. Une estimation à la baisse des perspectives de construction est à prévoir, en raison de plusieurs éléments :

- la rareté du foncier en petite couronne, les caractéristiques urbaines – foncier libre limité, grandes emprises publiques, tissus urbains déjà denses – et les contraintes environnementales présentes – bruits, inondations – dans certaines communes contraignent les perspectives de constructions neuves ;
- le Prêt à Taux Zéro (PTZ), qui aide les ménages modestes-moyens à accéder à la propriété a été reconfiguré par la loi de Finances de 2018 avec des conditions d'accès plus restrictives, ce qui a pu produire des effets négatifs sur la construction neuve ;
- la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui vient compenser la réduction des Aides Personnalisées au Logement (APL) versées aux locataires du parc social, ainsi que le

¹⁶ Jusqu'à l'adoption du projet de PMHH de la MGP, quatre PLH restent en vigueur sur le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre (cf Article 51 de la Loi ELAN) : le PLH de la Communauté d'Agglomération Seine-Amont (2016-2021), le PLH de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (2010-2017) reconduit jusqu'en 2019, le PLH de la ville d'Orly (2012-2018), le PLH de la ville de Villeneuve-Saint-Georges (2013-2019).

Cependant, dans un souci d'homogénéité à l'échelle des 24 communes de l'EPT, et parce que les programmations de ces PLH sont anciennes, ce sont les chiffres donnés dans le projet pour l'arrêt du PMHH de la MGP sur les années 2019 et 2020 (dernière version communiquée le 11/04/2019) qui sont retenus pour répondre au critère 4.

¹⁷ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 24).

doublément du taux de TVA qui s'applique à la construction de logements sociaux ont fait diminuer les fonds propres des organismes HLM, les contraignant par conséquent à restreindre leurs investissements dans les constructions nouvelles.

Pour exemple, la commune d'Arcueil indique que certains projets ne pourront certainement pas se développer, notamment le projet de résidence pour travailleurs de 200 logements sur le Fort de Montrouge. Quant au projet d'aménagement du secteur Doumer, représentant plus de 300 logements, il est une opportunité de développement ponctuelle, dont la commercialisation va s'étendre sur plusieurs années, mais cet effort de construction ne pourra pas être reconduit sur les années à venir du fait de la rareté du foncier.

La construction neuve à venir peut aussi, pour certaines communes, prendre la forme d'un rattrapage d'un relatif faible taux de constructions neuves sur les années précédentes. Cet effet de rattrapage de la construction neuve par rapport à la construction des années passées ne doit pas être négligé. Par exemple, sur Villeneuve-Saint-Georges, le PLH communal prévoyait pour la période 2013-2019 la réalisation de 275 logements par an. Toutefois les réalisations ont été en deçà des objectifs, en raison d'un décalage dans le planning de réalisation dû aux délais de procédures administratives liés aux contraintes urbaines, nombreuses à Villeneuve-Saint-Georges. Sur la période 2020-2022, 786 logements devraient être livrés sur la ville, soit en moyenne 262 logements par an¹⁸. Ces prévisions sont en cohérence avec les objectifs inscrits au projet de PMHH (version d'avril 2019), qui prévoit la réalisation de 272 logements neufs par an en 2019 et 2020. Toutefois, ces perspectives de production de logements représentent un rattrapage par rapport aux années précédentes où le taux de construction était resté relativement faible. En outre, elles s'inscrivent dans la continuité des objectifs du PLH qui ont été définis en fonction des objectifs de production énoncés par l'Etat dans son Porter à Connaissance.

De plus, la tension sur le marché du logement se reflète aussi dans la forte demande de logement social. A l'échelle de l'EPT, 50 617 demandes ont été enregistrées au 31 décembre 2018 pour seulement 5 417 attributions effectives au cours de l'année 2018¹⁹. Le fait qu'une part importante des demandeurs du parc social avance comme facteur explicatif de leur demande que le logement dans le parc privé est trop cher vient renforcer cet argument. Ainsi, 58 % des demandeurs de logement inscrits dans le fichier choisyen et locataires du parc locatif privé déclarent comme motif que leur logement est trop cher²⁰. Cette proportion tombe à 11 % pour ceux qui habitent le parc locatif social. Cela souligne l'impact de la différence des prix de l'immobilier entre ces deux secteurs sur le pouvoir d'achat des ménages.

Si la part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements sur le périmètre proposé d'encadrement est quasiment équivalente (1,6 %) à celle constatée à l'échelle de l'EPT (1,4 %), les chiffres dont on dispose pour répondre au critère 4 sont à analyser avec précaution, et doivent être maniés avec prudence : l'objectif de constructions neuves envisagées dans le projet de PMHH ne pourra vraisemblablement pas être tenu, et la production de logements sera moindre que prévue initialement dans le projet de PMHH.

Le périmètre d'encadrement proposé répond au critère 4.

¹⁸ Source : Ville, Programmation foncière.

¹⁹ Source : DRIHL 94, Service National d'Enregistrement – SNE – 31/12/2018.

²⁰ Source : Fichier communal des demandeurs de logement issu du SNE, 31/07/2019.

Périmètre proposé pour le non encadrement :

D'après les chiffres avancés dans le projet de PMHH, la part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements (1,2 %) est légèrement inférieure sur le périmètre proposé de non encadrement que sur l'ensemble de l'EPT (1,4 %).

Cela sera d'autant mieux vérifié en considérant les arguments énoncés ci-dessus en faveur d'une diminution du nombre des constructions neuves dans les années à venir.

Le périmètre proposé de non encadrement répond au critère 4.

Conclusion : Périmètre répondant strictement aux 4 critères

Illustration 9 : Tableau synthétique de la situation de chaque commune du Grand-Orly Seine Bièvre vis-à-vis des quatre critères définis dans la loi

	Respect du critère 1	Respect du critère 2	Respect du critère 3	Respect du critère 4	Respect simultané des 4 critères
Périmètre d'encadrement	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Périmètre de non encadrement	NON	NON	OUI	OUI	NON

Le périmètre proposé d'encadrement des loyers répond simultanément aux quatre critères définis dans la loi ELAN.

La mise en œuvre du dispositif expérimental opérationnellement effective au mieux sur 3 ans (jusqu'en novembre 2023) d'encadrement des loyers sur ce périmètre est donc envisageable et fortement souhaitable. Elle concernera les communes d'Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine.

Le périmètre proposé de non encadrement des loyers ne répond pas simultanément aux quatre critères définis dans la loi ELAN.

La mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur le périmètre de non encadrement n'est donc pas envisageable. Ce dispositif expérimental ne s'appliquera donc pas aux communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Fresnes, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi et Viry-Chatillon.

Annexes

Annexe 1 : Rappel des tableaux de justification des critères

Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public

	Zone (parmi 28) à laquelle appartient la commune (loyers 2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Loyer moyen défini pour la zone à laquelle appartient la commune (2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Nombre de communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernées	Loyers moyens (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com	Loyers moyens de l'ensemble du parc de logements loués des bailleurs sociaux (euros/m ²) au 01/03/2018 RPLS	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social OLAP (2015) - RPLS (2018)	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social Seloger (2019) - RPLS (2018)	Périmètre pour lequel la différence est supérieure à la différence à l'échelle de l'EPT (10,4)
Périmètre d'encadrement	Zone 13	15,7	2			9,0		12,2
	Zone 15	15,5	1			8,8		
	Zone 17	15,9	2			9,2		
	Zone 22	14,3	1	18,9	6,7	7,6		
	Zone 23	13,6	1			6,9		
	Zone 24	13,3	2			6,6		
	Zone 28	12,5	1			5,8		
	Zone 17	15,9	1			9,2		
Périmètre de non encadrement	Zone 20	14,4	1			7,7		9,1
	Zone 21	14	4			7,3		
	Zone 23	13,6	2	15,8	6,7	6,9		
	Zone 24	13,3	1			6,6		
	Zone 28	12,5	5			5,8		
Grand-Orly Seine Bièvre	NC	NC	24	17,0	6,7	NC	10,4	

Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019

	Zonages définis par l'OLAP à l'échelle de l'agglomération parisienne auxquels appartiennent les communes de la zone concernée		Nombre de communes du Grand-Orly Seine Bièvre concernées par chaque zonage de l'OLAP	Loyers médians (euros/m ²) en 2018 pour les grands zonages définis à l'échelle de l'agglomération parisienne	Loyers médians (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com
	OLAP	OLAP			
Périmètre d'encadrement	Zonage 4		1	18,2	20,2
	Zonage 5		8	15,8	
	Zonage 6		1	14,4	
	Zonage 5		4	15,8	
	Zonage 6		9	14,4	
	Zonage 7		1	13	
Agglomération parisienne hors Paris	Agglomération hors Paris			16,2	NC
Grand-Orly Seine Bièvre	NC		24	NC	17,9

Attention : L'échelle est celle de grands zonages établis au niveau de l'agglomération qui agglomèrent chacun plusieurs communes.

Grands zonages pour lesquels le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2). Périmètre pour lequel le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'EPT (17,9).

Illustration 7 : Taux de logements construits de 2013 à 2017 par rapport au parc de logements de chaque année

	2013		2014		2015		
	Nombre de logements commencés Sit@det2	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@det2	Nombre de logements Insee, RP 2014, Exploitation principale	Nombre de logements commencés Sit@det2	Nombre de logements Insee, RP 2015, Exploitation principale	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	3 055	1,9%	2 168	161 166	3 416	168 339	2,1%
Périmètre de non encadrement	1 317	0,9%	1 340	141 353	1 696	143 050	1,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 372	1,5%	3 508	302 519	5 112	306 389	1,7%

	2016		2017		
	Nombre de logements commencés Sit@det2	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@det2	Nombre de logements DGFIP, Fichiers fonciers 2017	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	1 736	1,0%	2 840	175 530	1,6%
Périmètre de non encadrement	2 474	1,7%	3 378	153 397	2,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 210	1,4%	6 218	328 927	1,9%

Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est quasiment équivalent au taux moyen de l'EPT (1,5 %)	
Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est inférieur au taux moyen de l'EPT (1,5 %)	
Taux moyen de logements commencés entre 2013 et 2017	
Périmètre d'encadrement	1,6%
Périmètre de non encadrement	1,4%
Grand-Orly Seine Bièvre	1,5%

Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements

	<p>Nombre de logements à construire par an en 2019 et 2020 Orientations du PMHH, Version du 11/04/2019, Proposition de répartition de la construction neuve par commune</p>	<p>Nombre de logements en 2017 DGFIP, Fichiers fonciers</p>	
Périmètre d'encadrement	3 121	192 996	1,6%
Périmètre de non encadrement	1 635	135 931	1,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 756	328 927	1,4%

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est quasiment équivalente à la part moyenne de l'EPT (1,4 %)

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est inférieure à la part moyenne de l'EPT (1,4 %)

Part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements

Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ?

Rappel sur les définitions avant d'aller plus loin :

- Loyer moyen : indicateur le plus simple pour résumer l'information fournie par un ensemble de données statistiques. Comme le recommande l'Etat pour le calcul du loyer moyen dans le RPLS, on considère ici que le loyer moyen au m² à la commune est la somme des loyers des appartements de la commune divisée par leur surface.

Attention cependant, cette méthode de calcul contribue à « homogénéiser » le parc de logements, en considérant que les prix au m² sont les mêmes quelle que soit la typologie concernée, alors qu'il est reconnu que les m² des petits logements sont souvent loués plus cher relativement à ceux des grands logements.

- Loyer médian : loyer en-dessous duquel se situent 50 % des loyers. La moitié des individus paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur à celui-ci. La médiane permet de neutraliser l'impact de loyers très atypiques.

Critère 1 : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social

- Quelles sources pour y répondre ?

3 sources « officielles » : RPLS, OLAP, CLAMEUR.

1 source « non officielle » : base de données construite à partir des annonces du site seloger.com (juin 2019).

- Quelles sont les spécificités de chaque source ?
 - ➔ **RPLS** (Répertoire sur le Parc Locatif Social) est une source incontournable en ce qui concerne les loyers des logements sociaux. Une attention doit être cependant portée aux données analysées car la base concerne l'ensemble du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux, et pas seulement les « logements sociaux » tels qu'ils sont compris par la loi SRU.

Les **données RPLS dites « redressées »** communiquées par le SDES seront utilisées. Dans cette base, les données « brutes » fournies par les bailleurs ont fait l'objet de traitements statistiques visant à améliorer la qualité et la cohérence d'ensemble.

Année disponible la plus récente : 01/01/2018.

Champ d'observation : ensemble des logements du parc géré par les bailleurs sociaux.

Points positifs : à partir de la base brute, on peut calculer les **loyers moyens du parc social à l'échelle de la commune** (voire à l'échelle infracommunale si nécessaire).

Loyer moyen au m² = Somme des loyers principaux / Somme des surfaces habitables pour les logements loués

Les loyers moyens calculés prennent en compte l'ensemble des logements loués enregistrés dans le RPLS, qu'il s'agisse de logements non conventionnés (dont des logements financés en Prêt Locatif

Intermédiaire) ou de logements conventionnés. En revanche, les logements-foyers, CHRS et CADA (qui font partie du logement social au sens de la loi SRU) ne sont pas comptabilisés. Les logements sociaux observés sont ceux occupés par un locataire au 01/01/2018. Le loyer pris en compte correspond au montant du loyer principal : sont exclus de ce montant les taxes, le supplément de loyer de solidarité, les loyers accessoires et les charges locatives. Le loyer est exprimé en euros/m² de surface habitable.

→ **OLAP** (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) est une source incontournable en Ile-de-France concernant les loyers du parc privé.

2 types de données sont à notre disposition :

1. **Données disponibles en *open data* sur le site de l'OLAP** (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/annees-precedentes/donnees-annee-2018>)

Année disponible la plus récente : 2018.

Champ d'observation : loyers hors charges des logements locatifs privés non meublés.

Points positifs : ces données sont d'une grande fiabilité car elles ont été établies par des statisticiens selon une méthodologie ayant fait l'objet d'un avis très favorable du Cnis (27 mars 2013). La base de l'OLAP permet de connaître les loyers moyens et les loyers médians pour chaque grande zone de l'agglomération. De plus, elle permet de connaître les loyers moyens par grande zone en fonction de typologies (ensemble, nouveaux emménagés notamment).

Limites : contrairement aux données CLAMEUR, les données de l'OLAP ne sont pas disponibles à la commune, mais « seulement » à l'échelle de 7 grandes zones « découpées » dans l'agglomération parisienne et entre lesquelles sont réparties les communes.

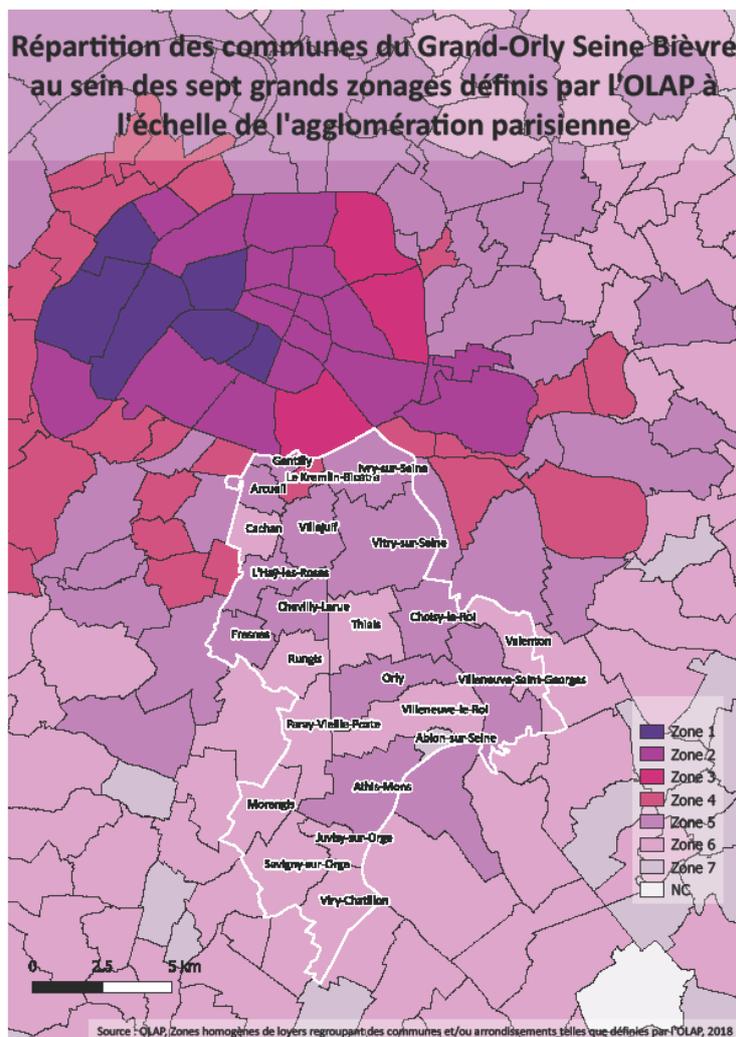
Selon ce découpage, les 24 communes de l'EPT se répartissent au sein des 4 grands zonages (qui dépassent les limites de l'EPT) suivants :

Zone 4 : Le Kremlin-Bicêtre

Zone 5 : Arcueil, Athis-Mons, Chevilly-la-Rue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Orly, Villejuif, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine

Zone 6 : Cachan, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Viry-Chatillon

Zone 7 : Ablon-sur-Seine



2. Données issues d'une étude ponctuelle de l'OLAP à l'échelle de la Métropole du Grand Paris hors Paris pour les loyers de 2015²¹

Année disponible : 2015 uniquement.

Champ d'observation : loyers hors charges des logements locatifs privés non meublés.

Points positifs : ces données sont d'une grande fiabilité car elles ont été établies par des statisticiens selon une méthodologie ayant fait l'objet d'un avis très favorable du Cnis (27 mars 2013). La base permet de connaître les loyers moyens pour chaque grande zone de la MGP hors Paris (donc plus précis que les 7 grandes zones définies au niveau de l'agglomération parisienne).

Limites : contrairement aux données CLAMEUR, les données de cette étude de l'OLAP ne sont pas disponibles à la commune, mais « seulement » à l'échelle de 28 grandes zones « découpées » dans la MGP hors Paris et entre lesquelles sont réparties les 24 communes. L'étude ne permet pas de connaître les loyers moyens par grande zone pour les nouveaux emménagés.

²¹ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017, disponible en ligne sur https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/etudes_partenariats/Rapport-MGP-loyers%20a%20la%20commune-synthese-def.pdf (vu le 30/09/2019).

Selon ce découpage, les 24 communes de l'EPT se répartissent au sein des 9 grands zonages suivants (définis par l'OLAP au sein des limites de la MGP hors Paris et qui s'affranchissent des limites administratives des territoires) :

Zone 17 : Arcueil, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses ;

Zone 13 : Cachan, Gentilly ;

Zone 15 : Le Kremlin-Bicêtre ;

Zone 20 : Villejuif ;

Zone 22 : Chevilly-Larue ;

Zone 21 : Fresnes, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais ;

Zone 23 : Morangis, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges ;

Zone 24 : Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, Vitry-sur-Seine ;

Zone 28 : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Orly, Savigny-sur-Orge, Valenton, Viry-Chatillon.

Cette étude ne donne que les loyers moyens pour chaque zone, et non les loyers médians.

Les données sur les loyers pour ces 28 zones ne sont disponibles que pour l'année 2015 (étude ponctuelle).

➔ **CLAMEUR** (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est une source « en concurrence » avec les données de l'OLAP.

Données disponibles en *open data* sur le site de CLAMEUR (<http://www.clameur.fr/Tendances-du-marche/Tendances-des-villes/Connaitre-sa-ville>)

Année disponible la plus récente : 2018.

Champ d'observation : CLAMEUR observe les loyers de marché hors charges des baux nouveaux d'habitation. L'observation porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location neuve. Les logements retenus par l'observatoire appartiennent au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

Le marché locatif regroupe les baux d'habitation signés durant la période donnée (donc hors toute indexation en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail), ainsi que les nouvelles locations présentées durant cette même période sur le marché (ex. : le marché locatif de l'année n correspond aux baux signés au cours de l'année n suite à un changement de locataire et aux nouvelles locations présentées sur le marché durant l'année n).

Points positifs : les données CLAMEUR permettent de connaître le loyer du marché locatif à l'échelle de la commune (à condition que le secret statistique ne s'applique pas : dès lors que le nombre de références nouvelles disponibles chaque année représente au moins 5 % du marché correspondant, sans toutefois être inférieur à 30 ; seuls les territoires de plus de 10 000 habitants sont retenus).

Limites : 4 communes de l'EPT ne répondent pas aux critères de secret statistique appliqués par CLAMEUR (Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Valenton). Le cas du renouvellement de bail

est exclu du champ d'observation de CLAMEUR alors que l'encadrement des loyers pourra être appliqué à un tel cas. Enfin, les loyers de la base sont transmis par les adhérents, qui sont uniquement des grands administrateurs de biens et des personnes morales : la base n'est donc pas forcément représentative de l'ensemble des nouveaux emménagés.

➔ **Base de données constituée à partir des annonces recensées sur le site « seloger.com »**

Année disponible : dates de collecte arrêtées aux 12-13-14/06/2019.

Cette base sera renouvelée tous les ans au mois de juin, période qui paraît propice à la multiplication des annonces d'immobilier locatif.

En se basant sur la méthodologie appliquée pour la base RPLS, on calcule le loyer moyen à l'échelle de la commune comme suit : loyer moyen = somme des loyers / somme des surfaces.

Champ d'observation : loyers charges comprises (1004 annonces à l'échelle de l'EPT) et loyers hors charges du parc privé (873 annonces à l'échelles de l'EPT).

En juin 2019, 1004 annonces concernant des loyers charges comprises ont été relevées à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre. Le montant des charges est connu pour 873 d'entre elles. Dans le cadre de ce document, nous travaillons uniquement sur les 873 annonces pour lesquelles le loyer hors charge est connu (360 dans le périmètre d'encadrement et 513 dans le périmètre de non encadrement). Parmi ces 873 annonces, 150 concernent des logements meublés (hors locations saisonnières identifiées en tant que telles sur le site), que nous prenons en compte dans l'analyse.

Points positifs : les données recueillies permettent de constituer une base de données brutes, que l'on peut exploiter pour l'analyse des loyers moyens et médians. Les données sont disponibles à l'échelle de chaque commune. Les indicateurs tirés de la base peuvent être donnés à titre informatif pour compléter les sources « officielles » (CLAMEUR, OLAP) parfois incomplètes

Limites : la méthodologie est « non officielle ». Le nombre d'annonces est restreint pour certaines communes (Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Valenton). De plus, le nombre globalement restreint d'annonces ne permet pas de décomposer les données en fonction des typologies de logements. Enfin, la base repose sur des annonces et non sur des baux signés.

- Quelles sources recommande-t-on d'utiliser pour répondre au critère 1 ?

En ce qui concerne les loyers moyens du parc public, on utilisera RPLS 2018 (données redressées) en s'appuyant sur l'ensemble des logements enregistrés sans distinction, à la seule condition qu'ils soient loués au 1^{er} janvier 2018.

En ce qui concerne les loyers moyens du parc privé, nous privilégierons les données CLAMEUR, qui permettent d'avoir une vision commune par commune (ce qui n'est pas le cas des données de l'OLAP, qui concernent de grands zonages regroupant plusieurs communes).

En complément, notamment pour donner un ordre de grandeur pour les loyers des communes non diffusés sur CLAMEUR, on peut aussi utiliser la base de données « seloger.com ».

Critère 2 : un niveau de loyer médian élevé

- Quelles sources pour y répondre ?

1 source « officielle » : OLAP.

1 source « non officielle » : base de données construite à partir des annonces du site seloger.com (juin 2019).

- Quelles sont les spécificités de chaque source ?

Se reporter à la description des données du critère 1.

- Quelles sources recommande-t-on d'utiliser pour répondre au critère 2 ?

Une seule source « officielle » permet de répondre aux attentes du critère 2 : celle de l'OLAP disponible en *open data* en ligne (sur les loyers 2018) – l'étude ponctuelle commandée par l'EPT et réalisée à partir des loyers recensés en 2016 ne concerne pas les loyers médians, mais les loyers moyens uniquement.

Ces données seront complétées par les données de la base « non officielle » construite à partir des annonces recueillies sur le site « seloger.com ».

Critère 3 : un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible

- Quelles sources pour y répondre ?

Afin de prendre connaissance du taux de logements commencés rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années, la base de données **SITADEL** est mobilisée pour calculer le nombre de logements commencés sur les années 2013 à 2017 tandis que les **fichiers fonciers CEREMA** informent du nombre de logements d'habitation d'une commune sur l'année 2017.

→ SITADEL

SITADEL (Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) : cette base de données recense toutes les opérations de construction de logements et de locaux (usage non résidentiel) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

Année disponible la plus récente : 2017

Champs d'observation : En ce qui concerne les logements commencés sur une année dans une commune, la base de données **SITADEL** prend aussi bien en compte :

- les logements individuels purs (permis de construire relatif à un seul logement) ;

- les logements individuels groupés (permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels – par exemple un lotissement – ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels) ;
- les logements collectifs ;
- les logements en résidence (construits pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques, comme par exemple les personnes âgées ou les retraités).

Les données de SITADEL mobilisées ici sont les logements « commencés par type et par commune en date réelle ». En effet, SITADEL présente deux types de séries distinctes pour la datation des nouvelles constructions, à savoir les séries en « date réelle » et les séries « en date de prise en compte ».

Ainsi, une série en « date réelle » rattache un évènement au mois duquel il s'est déroulé dans la réalité. Une série en « date de prise en compte » rattache un évènement au mois de la transmission de la donnée à SITADEL.

SITADEL distingue également les logements « commencés » et « autorisés ». Il a été choisi de prendre en compte les logements « commencés » au lieu des logements « autorisés » puisque les premiers renseignent les logements mis en chantier dans la réalité (qui ont donc fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier – DOC) alors qu'une autorisation peut très bien être annulée ou le projet de construction finalement abandonné.

Points positifs : Les séries en dates réelles utilisées permettent de comptabiliser les logements commencés à la date effective de mise en chantier.

Elles sont donc particulièrement adaptées à l'analyse du taux de logements commencés sur 5 ans effectuée dans le cadre de ce critère 3 puisqu'il s'agit ici d'une étude structurelle sur une longue période. Les séries en « date de prise en compte » sont, elles, plutôt adaptées aux études conjoncturelles.

De plus, il faut compter 18 mois pour que les données relatives aux ouvertures de chantier soient stabilisées. Or, la dernière année utilisée dans la présente analyse étant 2017, nous disposons ici du recul nécessaire pour mobiliser ces informations.

Enfin, la typologie des logements est détaillée dans cette série.

Limites : La transmission d'une déclaration d'ouverture de chantier à SITADEL n'est pas obligatoire, il existe donc une différence entre les ouvertures de chantiers enregistrées dans la base de données et l'ensemble de celles qui se sont déroulées dans la réalité. La différence entre les permis de construire autorisés (et non annulés) et les logements commencés dans SITADEL correspond donc à ces DOC non transmis et aux permis de construire qui n'ont pas abouti à une ouverture de chantier. La mise en chantier est donc sous-estimée dans cette donnée.

Il s'agit donc de données à consolider avec les communes après la réalisation des statistiques.

→ Fichiers fonciers CEREMA

Les fichiers fonciers CEREMA sont des données qui proviennent de l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales) de la Direction Générale des Finances publiques (DGFIP). Cette base de données est mobilisée prioritairement pour le calcul de la taxe foncière et l'envoi des avis d'imposition.

Cependant, par la richesse des informations contenues dans cette base de données, celle-ci peut être également utilisée pour une meilleure connaissance notamment de l'habitat d'un territoire.

Année disponibilité : 2017

Champs d'observation : Les fichiers fonciers CEREMA concernent l'ensemble des logements et locaux d'une commune en particulier.

Points positifs : Les fichiers fonciers comportent un indice de fiabilité de 5 niveaux pour une majorité des données. Ainsi, tandis que certaines données sont seulement indicatives et avec une fiabilité incertaine (niveau 1), d'autres sont présentées comme très fiables, exhaustives et ne nécessitent pas une confrontation avec des données de terrain. L'information du nombre de logements d'une parcelle est considérée quant à elle comme « très fiable » même si elle peut présenter des différences avec des données déclaratives de terrain. Cependant, à l'échelle de la commune, ces différences restent non significatives.

Limites : Le nombre de logements sur la commune diffère selon les bases de données de l'INSEE, de FILOCOM et des fichiers fonciers CEREMA. Il est donc nécessaire d'homogénéiser l'utilisation d'une base de données afin de limiter les biais statistiques lors de la réalisation d'une étude.

Annexe 3 : Contributions des communes appartenant au projet de périmètre d'encadrement des loyers

Contribution 1 : Ville d'Arcueil

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE



Acte certifié exécutoire.

Délibération parvenue en Préfecture le :

Accusé de réception de la Préfecture numéro :

Délibération publiée/notifiée le :

Affichée le :

Pièce annexe :

17.04.2019
39410
18.04.2019
18.04.2019



Pour l'Adjoint au Maire empêché
Patricia Rozières-Demare
Représentant principal de 1^{ère} classe

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 avril 2019
DELIBERATION N°2019DEL39

Objet : Candidature au dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers

Le conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, notamment ses articles 139 et 140,

Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Considérant l'instauration, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, en zones tendues, d'un encadrement du niveau des loyers,

Considérant que le taux de variation des loyers de marché entre les années 2000 et 2018 est de 2,6% par an à Arcueil et excède celui dans le Val-de-Marne qui est de 2%,

Considérant l'intérêt pour la ville d'Arcueil de disposer d'un outil de régulation du marché immobilier privé,

Vu l'avis de la commission technique,

Après en avoir délibéré,

Par 25 voix pour

Article 1 : Prend connaissance du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers.

Article 2 : Décider de se porter candidat à l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers sur le périmètre de la commune d'Arcueil.

Article 3 : Charge l'autorité compétente d'en faire la demande au Préfet du Val-de-Marne.

Article 4 : Les litiges concernant cette délibération doivent être portés devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois après son affichage ou sa notification.

Article 5 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet, Préfecture du Val-de-Marne.

Fait en Mairie, le 11 avril 2019
Le Maire



Pour le Maire et par délégation
Alain CHAUMET
Conseiller Municipal délégué

DELIBERATION N°2019DEL39
Nature de l'acte : Autres actes de gestion du domaine privé
Service : Elus -



Arcueil le **28 JUIN 2019**

Pôle développement urbain
Service Habitat
HAB-2019-075

Monsieur Michel LEPRETRE
Président
Grand Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman - BP 748
94 398 Orly Aéroport Cedex

Affaire suivie par Mme GUILLOT
☎ 01.46.15.08.63
beatrice.guillot@mairie-arcueil.fr

Objet : Mise en place de l'encadrement des loyers

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'article 140 de la loi ELAN, la mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers peut être sollicitée par notre Etablissement Public Territorial auprès de l'Etat, et c'est pourquoi la ville d'Arcueil a souhaité s'engager en ce sens par une délibération du Conseil Municipal du 11 avril dernier.

Afin d'étayer votre argumentaire au niveau territorial et définir le périmètre d'application, je vous adresse les éléments d'analyse, critères par critères, du marché local arcueilais, confirmant la nécessité pour notre ville de la mise en place d'un tel outil pour maintenir accessible l'accès au logement privé.

- Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social :

Le niveau des loyers moyens pour Arcueil s'élève à 17,7€/m² (CLAMEUR 2018), et celui du parc social s'élève à 6,7€/m² (RPLS 2018), soit un écart de 11€/m².

- Un niveau de loyer médian élevé :

Le loyer médian constaté est de 14,8€/m² (OLAP 2018), supérieur à la moyenne sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (13,7€/m²).

- Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible :

Entre 2014 et 2018, 436 nouveaux logements ont été produits (données issues du service urbanisme d'Arcueil), rapportés à 10 557 logements (RP 2015). Cela correspond à un taux de 4,13%.

- Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements et de faibles perspectives d'évolutions de celles-ci :

L'objectif fixé dans le projet de PMHH est de construire 1416 logements entre 2019 et 2024, soit 236 logements par an. Cette orientation ambitieuse émane du porté à connaissance de l'Etat dans le cadre de l'élaboration de notre PLU (2016-2026). Toutefois, ces perspectives de construction sont à relativiser puisque certains projets ne pourront certainement pas se développer, notamment le projet de résidence pour travailleurs de 200 logements sur le Fort de Montrouge. De plus, le projet d'aménagement du secteur Doumer, représentant plus de 300 logements, est une opportunité de



Mairie d'Arcueil - 10 avenue Paul Doumer - BP80037 - 94111 Arcueil Cedex
Téléphone : 01 46 15 08 80 - Fax : 01 46 15 08 90 - Courriel : mairie@mairie-arcueil.fr - Site internet : Arcueil.fr

développement ponctuelle, qui va durer sur plusieurs années mais qui ne correspond pas à la réalité de construction dans un plus long terme, du fait de la rareté du foncier.

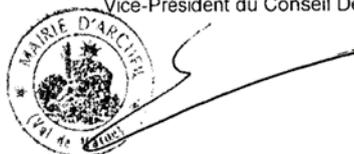
A cela s'ajoute la forte demande de logement social (1434 demandes actives au 31/12/2018, données du service Habitat) malgré un taux de logement SRU important (46,92% au 01/01/2018), montrant la tension du marché local. L'arrivée du GPE, et ainsi l'amélioration de la desserte de nos territoires, risque d'être impactant sur les loyers et encadrer leur possible augmentation est une réelle problématique.

La ville d'Arcueil rassemble donc tous les critères pour la mise en place de l'encadrement du niveau des loyers et s'est engagée dans cette démarche par une délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2019.

Mes services restent à votre disposition pour vous transmettre d'autres éléments dont vous pourriez avoir besoin pour compléter votre argumentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Christian Métairie
Maire
Vice-Président du Conseil Départemental



Contribution 2 : Ville de Cachan



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Cachan, le 14 MAI 2019

M. Michel LEPRETRE
Président
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Affaire suivie par : Gabrielle Alessandri
Ligne directe : 01 49 69 15 78

Objet : Encadrement du niveau des loyers

Monsieur le Président, *cher Michel*

Je fais suite à votre courrier, reçu en mairie le 17 avril 2019, concernant le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par l'article 140 de la loi Elan.

Par courrier du 25 février 2019, je vous ai transmis la délibération du Conseil municipal de Cachan du 7 février 2019 qui s'est prononcé en faveur de l'expérimentation sur tout le territoire de la commune de ce dispositif. Je vous demandais de bien vouloir porter la candidature de la Ville auprès du Préfet.

Afin de vous accompagner dans cette démarche, je vous apporte les éléments justificatifs suivants :

- **Ecart entre le niveau moyen du loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social : 11,5€/m²**

En effet, le niveau des loyers de marché pour Cachan s'élève à 18,1€/m² (Clameur 2018) tandis que le loyer moyen dans le parc social est de 6,6€/m² (RPLS 2018), soit un coefficient d'écart de 2,7.

- **Niveau de loyer médian : 18,1€/m² (Clameur 2018)**

Ce niveau est bien supérieur à celui constaté en moyenne au niveau national (12,8€/m², Clameur 2018). Il a également augmenté plus rapidement entre 2000 et 2018, le taux de variation annuel étant de 2,7%, contre 2% au niveau national.

- **Taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années : 3,7%**

Entre 2014 et 2018, les déclarations d'ouverture de chantier sur Cachan correspondent à 494 logements (service instructeur EPT) tandis que l'Insee dénombre 13.457 logements (RP 2015).

HÔTEL DE VILLE, Square de la Libération, BP 60600, 94231 CACHAN Cedex, Tél. : 01 49 69 15 77, Télécopie : 01 78 68 41 16
Toute la correspondance doit être adressée à Mme La Maire de Cachan

➤ **Perspectives de production pluriannuelles : 160 logements/an**

Depuis 2010, le PLU de Cachan prévoit un effort de construction de 160 logements par an, engagement repris dans le projet de PMHH. Ces perspectives ne permettront toutefois pas de répondre intégralement aux besoins croissants en logement.

Comme vous pouvez le constater, la Ville de Cachan s'inscrit parfaitement dans les quatre critères d'éligibilité prévus par la loi Elan pour le dispositif de l'encadrement du niveau des loyers.

Mme ALESSANDRI, Responsable du Service Habitat Logement, se tient à la disposition de vos services pour tous renseignements complémentaires.

Je vous remercie de l'attention portée à ce dossier auquel la Municipalité de Cachan accorde la plus grande importance.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Bien à toi



La Maire,

Hélène de Comarmond

Contribution 3 : Ville de Chevilly-Larue



DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Fax : 01 49 78 01 36
Réf :
Dossier suivi par Patricia Durand
Tél :
pdurand@ville-chevilly-larue.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE • LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
12 NOV 2019		
	Pres	Info
Président		<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet		
DG		<input checked="" type="checkbox"/>
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy. gén.		
DGA Exp. pub.		
DGA Dev. Ter.	<input checked="" type="checkbox"/>	
DGA Pro. Ter.		
DGA Cult. Sport, Patrim. Bât.		
SG		

EPT 12
KDK A1908440 KFK
Reçu le 12/11/2019

Le 24 octobre 2019

Monsieur Michel Leprêtre
Président de l'Établissement public
territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA
11, rue Henri Farmand
BP748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

OBJET : Dispositif expérimental d'encadrement des loyers

Monsieur le Président,

Par courrier du 8 avril 2019 vous sollicitez l'avis des maires du Territoire du Grand Orly Seine Bièvre sur le dispositif expérimental d'encadrement des loyers à échéance de novembre 2023.

Conformément au vœu voté à l'unanimité au Conseil territorial du 18 décembre 2019, la Ville de Chevilly-Larue souhaite rejoindre ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par l'article 140 de la loi Elan.

Comme l'indique le rapport de la Fondation Abbé Pierre d'avril 2019, en France, 4 millions de personnes restent mal logées ou privées de domicile, tandis que 12 millions voient leur situation fragilisée par la crise du logement. C'est ainsi plus d'un cinquième de la population qui est concerné par un problème de logement dans notre pays.

Avec plus de 3000 demandeurs de logement dans la commune et malgré les efforts de constructions de logements locatifs, le désengagement de l'Etat dans la construction de logements et les coûts du foncier en toute proximité de Paris notamment, rendent de plus en plus difficile la construction de logements à des prix accessibles. Aussi, la mobilisation du parc privé existant peut être une réponse complémentaire pour étoffer l'offre de logements à des prix accessibles.

Vous trouverez ci-dessous les éléments chiffrés faisant état du logement dans la commune de Chevilly-Larue, et confirmant l'utilité de ce dispositif pour notre Ville.

Concernant le critère 1, un écart entre le niveau moyen de loyer constaté entre le parc locatif privé et le parc locatif social. Ainsi, l'échelle varie de 16,2 Euros/ m² à 7,2, soit un écart de 9€ (Source : CLAMEUR 2018).

Concernant le critère 2, le loyer médian sur la commune s'élève à 16,2 Euros / m² en 2018 contre 17,5 à l'échelle du Territoire du Grand Orly Seine Bièvre. Il est également bien supérieur à la moyenne nationale qui affiche un loyer médian à 12,8€/m².

Concernant le critère 3, la construction de logements locatifs s'inscrit dans le cadre de la réalisation de l'éco quartier des Portes d'Orly (ZAC Anatole France / Meuniers) et d'une opération de réaménagement du quartier Sorbiers Saussaie. Chacun de ces projets intègre d'une part, des opérations de démolitions/reconstructions ainsi que la construction de nouveaux logements (accession sociale à la propriété, logements locatifs, logements adaptés...) favorisant ainsi la mixité dans les quartiers. Dans le cadre de ces opérations, le taux de logements commencés (128) rapporté aux logements existants ou démolis (3337) s'élève à 3,7%.

Concernant le critère 4, le Conseil municipal du 18 octobre 2018 a demandé des modifications sur la production des logements à Chevilly-Larue et a émis des réserves notamment sur le rythme de construction de logements, la typologie des logements, le rééquilibrage géographique et les moyens financiers de l'Etat et de la MGP qui ne sont pas à hauteur des besoins. Il est à noter que dans son article 1, la délibération fixe le nombre de constructions annuelles à 98,5 logements dont 15 logements sociaux.

Ainsi, la commune de Chevilly-Larue répond aux critères d'éligibilité à l'expérimentation de l'encadrement des loyers et considère que tout doit être mis en œuvre pour favoriser l'accès au logement des Chevillais avec à un parcours résidentiel apaisé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleures.



Stéphanie Daumin

Maire de Chevilly-Larue
1^{ère} vice-présidente du
Territoire Grand Orly Seine
Bièvre

Contribution 4 : Ville de Choisy-le-Roi



Le 1^{er} août 2019
Démographie-Recensement
Habitat
Affaire suivie par :
Romain BONET
Fabienne SANCHEZ

Note d'information

Note à l'attention du service Développement de l'habitat et des solidarités de l'EPT 12-GOSB
Copie à Chloé Loridant, DGA

OBJET : **ENCADREMENT DES LOYERS A CHOISY-LE-ROI**

La loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 offre la possibilité aux communes, situées en zones tendues du point de vue de l'immobilier, de participer à un dispositif expérimental d'encadrement des loyers du secteur privé. La ville de Choisy-le-Roi souhaite faire partie de cette expérimentation et pour cela doit répondre à quatre critères définies par la loi.

Cette note a pour objectif d'argumenter la candidature de Choisy-le-Roi, qui sera portée par l'établissement public territorial 12 Grand-Orly-Seine-Bièvre, auprès des services de l'Etat. Ainsi, pour chaque critère une comparaison sera réalisée entre la ville de Choisy-le-Roi et trois échelles géographiques supra-communales auxquelles elle appartient : l'établissement public territorial 12 (EPT 12), le département du Val-de-Marne et la Métropole du Grand Paris (MGP).

1-Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé

Précision méthodologique :

Cette partie traite du niveau de loyer moyen et non du niveau de loyer médian, comme indiqué dans la loi, car ce dernier est seulement disponible à l'échelle de zones supra-communales définies par l'Olap (Observatoire des loyers de la région parisienne). Néanmoins, ce changement de définition d'indicateur de tendance centrale pour ce critère ne modifie probablement pas les conclusions.

- **Le loyer moyen dans le parc locatif privé (PLP) à Choisy-le-Roi est de 16,9 € le m² en 2018. Il peut être considéré comme médian en 2018 en comparaison aux trois échelles géographiques étudiées.**

Tableau 1a : Classement décroissant des communes selon les loyers dans le PLP en 2018

	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
Position de Choisy-le-Roi	7 ^{ème} sur 20 renseignées	18 ^{ème} sur 36 renseignées	60 ^{ème} sur 110 renseignées

Source : Clameur 2018 (www.clameur.fr),

- **Mais, le marché immobilier des communes de la MGP est très influencé par la proximité de la capitale et/ou la présence du métro. Ainsi, en excluant de l'analyse ces communes qui ont une situation géographique particulière, Choisy-le-Roi est l'une des villes où le loyer moyen au m² dans le parc locatif privé est le plus élevé.**

Tableau 1b : Classement décroissant des communes selon les loyers dans le PLP en 2018

	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
Position de Choisy-le-Roi	4 ^{ème} sur 16 renseignées et concernées	7 ^{ème} sur 23 renseignées et concernées	28 ^{ème} sur 71 renseignées et concernées

Champ : Communes de la MGP hors Paris non limitrophes de la capitale et non desservies par le métro
Source : Clameur 2018 (www.clameur.fr),

- **De plus, ce loyer moyen peut être considéré comme élevé compte tenu des caractéristiques du parc locatif privé de la ville :**

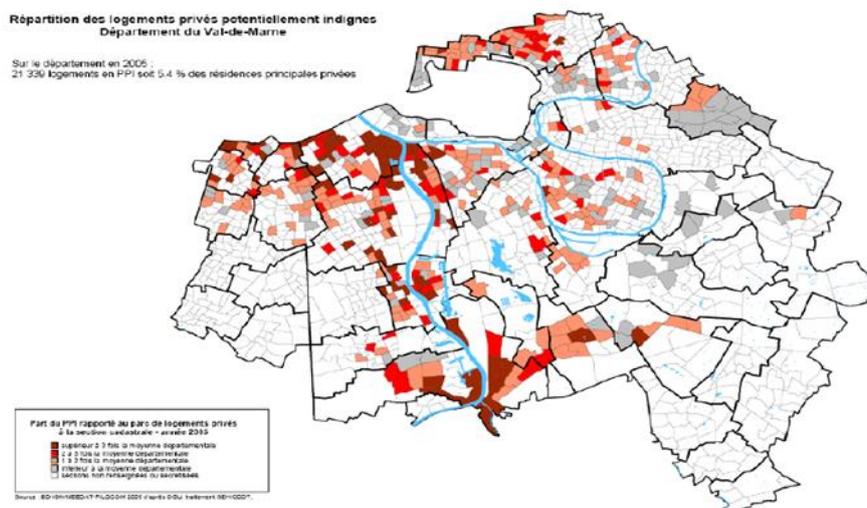
- 28% datent d'avant 1945,
- 61% sont des studios ou des deux pièces et 87% sont des T1 à T3, en sachant que la moitié des T3 sont de surface inférieure à 60 m²,
- 10% ne sont pas équipés d'une pièce spécifique dédiée à la toilette.

Ce dernier point est étayé par l'ANAH qui considère comme potentiellement indigne près de 10% du parc privé en 2013. Des études menées par l'IAU Ile-de-France et l'APUR confirment ces situations de mal logement (cf. carte ci-dessous).

L'encadrement des loyers permettrait donc de ne pas creuser l'écart entre le parc privé ancien et le parc privé neuf.

NB : La classification en parc privé potentiellement indigne repose à la fois sur des critères de vétusté du logement et de revenus des ménages faibles, voire très faibles.

Source : Recensement de la population 2015 fichier détail Individus pour les caractéristiques des logements locatifs privés, ANAH pour la part des logements privés considérés comme potentiellement indignes.



2-Critère 1 : Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé (PLP) et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social (PLS)

→ **Un écart moyen de « seulement » 10 € le m² entre le loyer moyen du PLP et du PLS à Choisy-le-Roi, quand celui-ci varie de 6 à 18 € pour les communes de la MGP.**

Tableau 2a : Classement décroissant des communes selon l'écart absolu entre le loyer moyen constaté dans le PLP et le loyer moyen pratiqué dans le PLS

	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
Position de Choisy-le-Roi	8 ^{ème} sur 20 renseignées	18 ^{ème} sur 36 renseignées	62 ^{ème} sur 110 renseignées

Sources : Clameur 2018 pour le niveau moyen de loyer dans le parc locatif privé (www.clameur.fr), OLS Ile-de-France 2018 pour le niveau moyen de loyer dans le parc locatif social.

→ **Mais, l'écart entre le loyer moyen du PLP et le loyer moyen du PLS est largement influencé par le marché de l'immobilier privé de Paris et des communes limitrophes et/ou desservies par le métro, comme pour le critère précédent. Ainsi, en excluant de l'analyse ces communes, Choisy-le-Roi fait partie des 40% des communes où cet écart est le plus élevé à l'échelle de la MGP, le tiers du Val-de-Marne et le quart de l'EPT 12.**

Tableau 2b : Classement décroissant des communes selon l'écart absolu entre le loyer moyen constaté dans le PLP et le loyer moyen pratiqué dans le PLS

	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
--	---------------	----------------------	-------------

Position de Choisy-le-Roi	5 ^{ème} sur 16 renseignées et concernées	7 ^{ème} sur 23 renseignées et concernées	29 ^{ème} sur 71 renseignées et concernées
---------------------------	---	---	--

Champ : Communes de la MGP hors Paris non limitrophes de la capitale et non desservies par le métro.

Sources : Clameur 2018 pour le niveau moyen de loyer dans le parc locatif privé (www.clameur.fr), OLS Ile-de-France 2018 pour le niveau moyen de loyer dans le parc locatif social.

→ **De plus** :

- une ville telle que Choisy-le-Roi qui participe à l'effort de construction régional de logements sociaux verra le prix moyen de son parc social augmenter. Ainsi, l'écart entre le loyer moyen du PLP et du PLS sera moins important que pour des villes qui construisent exclusivement des logements privés.
- 58% des demandeurs de logement inscrits dans le fichier choisyen et locataires du PLP déclarent comme motif que leur logement est trop cher. Cette proportion tombe à 11% pour ceux qui habitent le PLS. Cela souligne l'impact de la différence des prix de l'immobilier entre ces deux secteurs sur le pouvoir d'achat des ménages.

Source : fichier communal des demandeurs de logement issu du service national d'enregistrement (SNE), statistiques au 31/07/2019.

3-Critère 3 : un taux de logements commencés sur les cinq dernières années, rapporté aux logements existants, faible

- **Un taux de logements commencés à Choisy-le-Roi au cours de la période 2013-2017 élevé - 2,6% par an - conforme aux exigences de la région et de l'Etat en la matière** (SDRIF, Territorialisation de l'offre de logements dans le cadre de la loi du Grand Paris et contractualisation avec le contrat de développement territorial des Grandes Ardoines).

Tableau 3 : Classement décroissant des communes selon le taux annuel de logements commencés au cours de la période 2013-2017

Position de Choisy-le-Roi	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
	3 ^{ème} sur 24	4 ^{ème} sur 47	7 ^{ème} sur 131

Sources : base Sit@del2 (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) pour le nombre de logements commencés par an, recensement de la population 2013 (www.insee.fr) pour le nombre de logements en début de période.

→ **Mais, le taux de logements commencés soumis au marché immobilier à Choisy-le-Roi sur la période 2008-2017 est de 1,4% par an :**

- **travailler sur une période décennale est probablement plus représentatif de l'effort de construction d'une commune.** Ainsi, à Choisy-le-Roi, étudier les cinq dernières années évalue à la hausse l'effort de construction par des effets conjoncturels. Un permis de construire de 751 logements, exceptionnel par son importance, a démarré au cours des 5 dernières années, et cette même période était celle de la phase 2 du projet de renouvellement urbain première génération consacrée aux (re)constructions.
- **Le marché de l'immobilier locatif privé n'est pas affecté par les constructions de logements sociaux loi SRU ou de résidences hôtelières** (soumises à un marché différent que ce sont les locations saisonnières), il est donc pertinent de les exclure de cette analyse.

Il serait alors intéressant de comparer ce critère ainsi calculé, avec les trois territoires supra communaux étudiés, pour qualifier l'effort de construction passé de Choisy-le-Roi.

Sources : Observatoire communal de l'habitat pour les livraisons 2010-2019 qui correspondent probablement aux logements commencés en 2008-2017 (3 514 logements livrés en 2010-2019 et 3 620 logements commencés sur la période 2008-2017 pour la base Sit@del2), recensement de la population pour le nombre de logements total et le nombre de logements sociaux au 1/01/2008.

4-Critère 4 : des perspectives limitées de production pluriannuelle de logement inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

- **Un taux de logements prévus à Choisy-le-Roi au cours de la période 2018-2022 dans la moyenne haute - 1,8% par an - conforme aux exigences de la région et de l'Etat en la matière** comme sur la période récente.

Tableau 4 : Classement décroissant des communes selon le taux annuel de logements prévus pour la période 2018-2022

	Dans l'EPT 12	Dans le Val-de-Marne	Dans la MGP
Choisy-le-Roi	13 ^{ème} sur 24	18 ^{ème} sur 47	43 ^{ème} sur 131

Sources : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement pour le nombre de logements prévus par an sur la période 2018-2020 recalculé sur 5 ans, recensement de la population 2016 (www.insee.fr) pour le nombre de logements en 2016 et base Sit@del2 (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) pour le nombre de logements livrés en 2016 et 2017 (i.e. les logements commencés en 2014 et 2015).

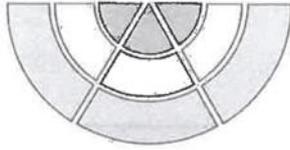
- **Mais**, pour les mêmes raisons que le critère 3, il est important de noter que **les perspectives de production pluriannuelle de logement sur la période 2018-2027 s'établissent à 209 logements soumis au marché immobilier par an, soit un taux annuel de 1,5%.**
Une comparaison de ce critère ainsi calculé, avec les trois territoires supra communaux étudiés, permettrait de qualifier l'effort de construction à venir de Choisy-le-Roi.

Sources : Observatoire communal de l'habitat et PLHI pour les perspectives de construction 2018-2027, recensement de la population 2016 (www.insee.fr) pour le nombre de logements en 2016 et base Sit@del2 (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) pour le nombre de logements livrés en 2016 et 2017 (i.e. les logements commencés en 2014 et 2015) et inventaire des logements loi SRU pour le nombre de logements sociaux au 01/01/2018.

Conclusion :

Au vu des éléments présentés argumentant la réponse aux quatre critères définis par la loi Elan, la commune de Choisy-le-Roi se porte candidate à l'encadrement des loyers, compte tenu des enjeux liés à la maîtrise des prix pour un logement abordable, dans le parc existant et les constructions neuves.

Contribution 5 : Ville d'Ivry-sur-Seine



IVRY

Conseil municipal

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2018

Références à rappeler :

*Service du conseil
et du contentieux
D 200*

OBJET : LOGEMENT

Demande d'application de l'encadrement
des loyers

ETAT DE PRESENCE A L'OUVERTURE DE SEANCE

Nombre de membres composant le Conseil.....	45
Nombre de Conseillers en exercice.....	45
Présents.....	27
Absents représentés.....	17
Absents excusés.....	1
Absents non excusés.....	0

L'AN DEUX MIL DIX HUIT, LE VINGT DECEMBRE à VINGT HEURES, le Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 14 décembre 2018 conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ETAT DE PRESENCE AU COURS DU CONSEIL

PRÉSENTS

MM. BOUYSSOU, MARCHAND, BELABBAS, Mme PETER, MM. PRAT (à partir du compte-rendu des débats), RHOUMA, Mmes GAMBASIO, WOJCIECHOWSKI, VIVIEN, M. BEAUBILLARD, Mme SEBAIHI, M. MOKRANI, adjoints au Maire,

M. RIEDACKER, Mme LESENS, M. CHIESA, Mme RODRIGO, MM. ALGUL TAGZOUT, Mmes ZERNER, OUDART, MACEDO, PAURON, KIROUANE (à partir du 1^{er} vœu), MISSLIN (à partir du compte-rendu des débats), M. ZAVALLONE, Mmes APPOLAIRE, LEFRANC (à partir du point B), MM. BOUILLAUD, AUBRY, Mmes BAILLON, Sandrine BERNARD, conseillers municipaux.

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Mme Méhadée BERNARD, adjointe au Maire, représentée par M. MOKRANI,
M. MAYET, adjoint au Maire, représenté par M. MARCHAND,
Mme MISSLIN, conseillère municipale, représentée par Mme OUDART (jusqu'au vote du secrétaire de séance),
Mme KIROUANE, conseillère municipale, représentée par Mme WOJCIECHOWSKI (jusqu'au vote de l'urgence du vœu),
Mme SPIRO, conseillère municipale, représentée par Mme PETER,
Mme PIERON, conseillère municipale, représentée par M. BEAUBILLARD,
Mme SZORN, conseillère municipale, représentée par Mme ZERNER,
M. SEBKHI, conseiller municipal, représenté par Mme MACEDO,
M. MARTINEZ, conseiller municipal, représenté par M. RIEDACKER,
M. AIT-AMARA, conseiller municipal, représenté par Mme VIVIEN,
M. HEFAD, conseiller municipal, représenté par M. RHOUMA,
Mme POLIAN, conseillère municipale, représentée par M. BELABBAS,
Mme ANDRIA, conseillère municipale, représentée par M. BOUILLAUD,
Mme POURRIOT, conseillère municipale, représentée par Mme BAILLON,
M. VALLAT SIRIYOTHA, conseiller municipal, représenté par Mme Sandrine BERNARD.
Mme PHILIPPE, conseillère municipale, représentée par Mme APPOLAIRE,
Mme LEFRANC, conseillère municipale, représentée par M. AUBRY (jusqu'au point A).

ABSENT EXCUSE

M. PRAT, adjoint au Maire (jusqu'au vote du secrétaire de séance).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Le Président de l'Assemblée ayant ouvert la séance, il a été procédé en conformité à l'article L.2121-15 du code précité à l'élection d'un secrétaire.

Mme PETER ayant réunie la majorité des suffrages est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.
(34 voix pour et 10 abstentions : Mmes Sandrine BERNARD, POURRIOT, M. VALLAT SIRIYOTHA, Mme BAILLON, M. BOUILLAUD, Mmes APPOLAIRE, ANDRIA, M. AUBRY, Mmes LE FRANC, PHILIPPE)

IVRY

S/SEINE

LOGEMENT

C) Demande d'application de l'encadrement des loyers

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe Bouyssou, Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment son article 140,

considérant les difficultés croissantes en matière d'évolution des loyers et d'accès au logement privé sur la commune avec des moyennes de près de 900 € charges comprises pour un logement type de 45 m²,

considérant que l'encadrement des loyers présente un intérêt communal en redonnant du pouvoir d'achat aux ménages concernés,

DELIBERE

par 39 voix pour et 6 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE l'application de l'encadrement des loyers sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : DEMANDE à l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'obtenir de l'Etat dans les meilleurs délais, selon les modalités définies par la loi ELAN et les textes d'application correspondants, la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, sur la commune d'Ivry-sur-Seine.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 28 DEC. 2018

RECÙ EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 DEC. 2018



Et après lecture,
Les Membres ont signé
(les signatures suivent)

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE
LE MAIRE D'IVRY-SUR-SEINE,
Pour le Maire, l'évent communal délégué.

LOGEMENT**Demande d'application de l'encadrement des loyers****EXPOSE DES MOTIFS**

Dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché locatif et par les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes, ainsi que par les classes moyennes pour se loger, il est essentiel, au sein d'une politique du logement volontariste et inclusive, de se doter d'outils régulant les prix et le fonctionnement du parc privé.

En France, les chiffres sont alarmants. Le loyer moyen pour un logement type de 45 m² correspond à 631 € charges comprises. Il atteint à Paris 1054 €, 876 € en Île-de-France et près de 900 € à Ivry-sur-Seine. Aussi, selon le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre sur le mal logement, 5 732 000 personnes consacrent plus de 35 % de leurs revenus à leurs dépenses de logement, ne leur laissant pour vivre qu'un revenu inférieur à 65 % du seuil de pauvreté, soit 650 € par mois et par unité de consommation.

Parmi les outils de régulation, l'encadrement des loyers des logements du parc locatif privé est un dispositif prévu par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Celui-ci s'appliquait aux logements à la relocation ou en cas de renouvellement de bail, pour en modérer les évolutions.

A Paris, l'encadrement des loyers a permis leur stabilisation après une hausse continue ces quinze dernières années. En 2015, le taux d'évolution des loyers des emménagés récents parisiens atteint ainsi son point le plus bas (1 %), alors que la progression annuelle de cet indicateur était comprise entre 6,6 % et 11,9 % sur la période 2000 à 2013. Ce taux est resté stable et modéré en 2016 (2 %) comme en 2017 (2,1 %).

En novembre 2017, le tribunal administratif a annulé l'expérimentation du dispositif, décision confirmée en appel en juin 2018.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN », réintroduit la possibilité, sur certains territoires au marché locatif tendu, de mettre en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers pour les cinq prochaines années, sur demande des collectivités.

En effet, le dispositif prévu par la loi ELAN, décrit dans son article 140, est similaire à celui mis en place par la loi ALUR. Il permet de réguler les loyers les plus élevés en instaurant un barème de loyers de référence, définis au m² habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence est un loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers observés pour la catégorie de biens (T1, T2, T3...) et les quartiers concernés en fonction des informations fournies par l'observatoire des loyers.

Aussi, au regard de l'intérêt communal de l'encadrement des loyers qui permet de redonner du pouvoir d'achat aux ménages concernés dans les communes en Ile-de-France où les loyers sont très chers, il vous est proposé de demander à l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'obtenir de l'Etat dans les meilleurs délais, selon les modalités définies par la loi ELAN et les textes d'application correspondants, la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur la commune d'Ivry-sur-Seine afin de maintenir les familles avec peu de revenus, tout en étant un outil supplémentaire favorisant la mixité sociale.



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

Mairie de Gentilly

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2018**

N° 180927087

AMÉNAGEMENT - Avis de la Commune sur le premier arrêt de projet de Programme Métropolitain Habitat Hébergement (MPHH).

L'an deux mille dix-huit, le 27 SEPTEMBRE à 21 h, les Membres composant le Conseil Municipal de GENTILLY, légalement convoqués le 14 SEPTEMBRE 2018 par Madame TORDJMAN, Maire, se sont réunis en Salle des Fêtes, sous sa Présidence.

PRESENTS - Mme TORDJMAN - M. DAUDET- Mme COSNARD - M. AGGOUNE - M. ALLAIS - Mme JOUBERT - M. SANOKHO - Mme VILATA - Mme HERRATI - M. BOMBLED - M. LE ROUX - Mme ACHOUR- Mme HUSSON/LESPINASSE - M. HERITIER - M. GAULIER - M. NKAMA - M. QUINSAC - M. LUMENE - Mme BERTRAND - Mme FALAMPIN/RICHARD - M. GRENIER - M. CRESPIN.

Nombre de Membres

Composant le Conseil

Municipal en Exercice ...33 lesquels forment la majorité des Membres en Exercice et peuvent Valablement délibérer en exécution de l'Article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents à la Séance...22

Représentés11

Absents excusés.....00

Absents non excusés...00

ABSENTS REPRESENTES : M. BRAND par M. NKAMA - Mme SEMBLANO par M. AGGOUNE - Mme CHAURNET par M. LE ROUX - Mme BACCARO par Mme VILATA - Mme GRUOSSO par M. ALLAIS - M. AHMED par M. SANOKHO - M. CAMARA Par Mme COSNARD - Mme DENAT par M. GAULIER - M. SANCHEZ par M. BOMBLED - M. ESTEVEZ TORRES par Mme HERRATI - M. HOUFANI par Mme BERTRAND.

SECRETAIRE : M. QUINSAC

✦ La séance est ouverte à 21 h

.../...

INTERCOMMUNALITE – MGP – Avis de la commune sur le premier arrêt de projet de Programme Métropolitain Habitat Hébergement (PMHH).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

SUR la proposition de **Mme Patricia TORDJMAN Maire,**

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants ;

VU la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

VU la délibération du conseil métropolitain du 7 février 2017 portant engagement de la procédure d'élaboration du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)

VU la délibération du conseil métropolitain du 28 juin 2018, portant premier arrêt du projet de PMHH

VU le courrier en date du 22 août 2018 du président de la métropole du Grand Paris demandant l'avis des communes et des établissements de territoire dans un délai de deux mois

VU le projet de PMHH

Considérant la compétence de la Métropole en matière de planification de l'habitat depuis le 1^{er} janvier 2017 et qui lui appartient d'élaborer un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, tenant lieu de programme local de l'habitat,

Considérant les enjeux d'amélioration du cadre de vie des habitants, de réduction des inégalités entre les territoires de la Métropole, de promotion d'un modèle urbain, social et économique durable,

APRES examen par la Commission « **Aménagement et Renouvellement Urbain, Développement Economique, Emploi, Logement, habitat, Développement Commercial, Economie Sociale et Solidaire** » du 20 septembre 2018,

Par 28 Voix Pour et 5 Contre,

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE : La commune émet un avis favorable au PMHH avec les remarques suivantes :

- D'une part, il ne pourra être réussi qu'à la condition que les moyens financiers soient mis en œuvre avec une législation adaptée. En effet, les lois Egalité Citoyenneté et ELAN sont en contradiction avec cet effort nécessaire de la mise en œuvre du logement pour tous.
- D'autre part, la logique adoptée par consensus par la MGP, consistant à recoler par questionnaires les politiques de l'habitat de chacune des communes, fixe les objectifs de production assignés aux territoires en poursuivant les tendances existantes pourtant pointées dans le diagnostic. De ce fait ces objectifs contreviennent en partie aux orientations visant à les corriger. Certes, cette logique respecte chacune des communes, mais elle ne permet pas d'avoir une réflexion approfondie sur un rééquilibrage à l'échelle métropolitaine, particulièrement pour ce qui concerne le logement social, l'hébergement et l'accueil des gens du voyage.
- Enfin sa durée d'élaboration n'est pas compatible avec une concertation des populations de la métropole, les privant des temps d'explications, d'appropriation et de participation

à la définition des orientations et des objectifs qui les concernent pourtant au premier chef.

Et pour ce qui concerne plus particulièrement Gentilly :

- **Les Zones d'exonération du SLS**

Maintien des zones d'exonération du SLS sur le même périmètre que celui existant dans le Plan local de l'habitat de l'ex-CAVB, qui va au-delà des quartiers QPV

Maintenir de la mixité socio-économique dans l'ensemble du parc social est un véritable enjeu pour les communes afin de ne pas précariser ces espaces de vies collectifs.

Or, aujourd'hui la loi Egalité Citoyenneté contraint l'ensemble des réservataires à attribuer 25% de logement aux familles les plus fragiles (soit pour exemple : une personne seule avec moins de 778€ ou pour une femme seule avec un enfant de plus de 14 ans 1 167€) dans les quartiers hors Quartier Politique de la Ville. Par ailleurs, la loi fait également obligation à l'ensemble des réservataires de proposer 25% de familles reconnues prioritaires au droit au logement opposable sur leur propre contingent et nombre de ces familles sont très modestes.

Ces obligations s'exerceront sur les villes et les territoires ayant un patrimoine social public important, seul aujourd'hui en capacité d'accueillir ses foyers fragiles. Ces orientations de peuplement nous invitent donc à veiller à ce que les familles les plus solvables ne soient pas chassées du parc social d'où la demande de maintenir les zones d'exonérations du SLS sur une partie de notre commune.

La production de logements par an

Le PMHH fixe un objectif de 279 logements par an, soit 1.674 pour la période 2019-2025. Or dans le questionnaire la commune a présenté la possibilité d'en produire 186 par an, soit 1.117 pour la période du PMHH. Cela permet de maintenir un taux de logements sociaux au-dessus de 50%, qui est un objectif porté par la ville et indiqué dans le questionnaire. Il est donc demandé en ce sens de modifier l'objectif quantitatif assigné au niveau inscrit dans le questionnaire qui respecte complètement les objectifs du PLH de Val-de-Bièvre.

La production de logements sociaux pour les années 2019-2020

Le PMHH fixe un objectif de 35 logements sociaux par an. Ce qui sur le principe ne pose pas de problème. Toutefois, dans la programmation engagée sur Gentilly, une seule opération sera conduite dans cette échéance, avec 24 logements réalisés par le bailleur public OPALY, au 135 avenue Paul Vaillant-Couturier à Gentilly, selon la répartition suivante :

Financements	T2	T3	T4	Total
PLAI	1	1	2	4
PLUS	7	7	6	20
Total	8	8	8	24

N° 180927087

Ce niveau de programmation est en deçà des objectifs, toutefois Gentilly a un des taux de logements sociaux les plus importants de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la métropole du Grand Paris. De plus l'amplification des objectifs demande une action forte en matière de régulation du coût du foncier et le renforcement des aides à la pierre, qui n'ont connues qu'une baisse inexorable depuis près de 15 ans.

De plus, il est utile de rappeler que depuis 2014 ont été livrés :

- 314 logements familiaux sociaux
- 287 logements étudiants dont 187 conventionnés
- 107 logements ont été rachetés par un organisme hlm et bénéficient d'un conventionnement APL
- 52 logements en accession sociale à la propriété
- 1378 logements ont été réhabilités et 554 le seront d'ici à 2020 sur les 4 538 existants.

En ce sens, les habitants et les élus veulent continuer à faire vivre la richesse urbaine et sociale de Gentilly dans la métropole, à développer des projets répondant aux besoins de celles et ceux qui y vivent et souhaitent y rester, dans le cadre du projet de Ville « CAP sur Gentilly 2030 ».

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an que dessus,
Et ont, au registre, signé les membres présents.

Affiché le 2 octobre 2018

Reçu en préfecture le 2 octobre 2018



LA MAIRE,
Patricia TORDJMAN

Voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Contribution 7 : Ville du Kremlin-Bicêtre



Le 23/04/2019

E.P.T. Grand-Orly Seine-Bievre		
Arrivé le		
30 AVR. 2019		
	Pour	Info
Président		X
Cabaret		X
SG		X
DGA Fi à Jom. pub		X
DGA RH & Mo. gén.		
DGA Exp. pub		
DGA Dev. Ter	X	
DGA Pro. Ter		
DGA Cult. Sport, Patrim. Bât.		
SG		

EPT 12
KDK A1903405 KFK
Reçu le 30/04/2019

EPT GRAND ORLY SEINE-BIEVRE
Monsieur LEPETRE Michel
Président
Bâtiment ASKIA
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Dossier suivi par :
Service Habitat
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine

Objet : Dispositif expérimentation d'encadrement des loyers
Nos références : 25389

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier en date du 12 avril par lequel vous me sollicitez sur la mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers.

Je vous confirme être favorable à ce dispositif qui doit contribuer à répondre à la crise du logement et assurer un logement accessible à tous, deux objectifs vers lesquels sont orientées les actions municipales en matière d'habitat.

J'ajoute qu'au regard des quatre critères cumulatifs mentionnés à l'article 140 de la loi ELAN, la commune du Kremlin-Bicêtre est pleinement éligible au dispositif :

- Concernant les conditions d'un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social d'une part, et d'un niveau de loyer médian élevé d'autre part :

Comme toutes les communes limitrophes à Paris et bien desservies, la commune du Kremlin-Bicêtre connaît depuis plusieurs années une forte pression sur le marché du logement. Le déséquilibre entre le nombre des demandes et la pénurie de l'offre a eu un fort impact sur les prix des logements, que ce soit sur les logements locatifs ou sur l'accession. Le marché locatif est quasiment inexistant dans certains quartiers. Aussi, le cœur d'offre est positionné sur des petites typologies. Cela augmente le niveau de loyer, nettement supérieur au prix du parc locatif social.

Les différentes sources d'observation des prix du marché locatif indiquent des niveaux de loyer variés : certaines sources (dont des références prises directement en agence immobilière par la Mairie) indiquent un niveau moyen de loyer de 22 €/m².

L'étude urbaine, menée actuellement pour le projet d'entrée de ville sud-ouest et pilotée par le Territoire, indique un niveau moyen de loyer qui varie, selon les quartiers, entre 15 €/m² et plus de 18 €/m².

Toute correspondance doit être adressée à : Monsieur Le Maire, Mairie du Kremlin-Bicêtre, Hôtel de ville, 1, Place Jean Jaurès, 94276 CEDEX -
Courriel : contact@ville-kremlin-bicetre.fr - téléphone : 01.45.15.55.55

Ce courrier fait l'objet d'un traitement informatisé et conformément à la loi « Informatique et libertés », vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent.

Cette même étude relève que la majorité du parc social au Kremlin-Bicêtre s'adresse à des ménages aux revenus modestes, « la plupart des résidences proposant des logements conventionnés en PLUS, PLAI ou assimilé avec des loyers situés entre 5 et 7 €/m² ».

Quant au loyer médian, il est élevé car se situant à environ 17 €/m².

- Concernant les conditions d'un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible, d'une part, et des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements d'autre part :

Malgré une action volontariste de la municipalité qui a pour effet une augmentation du rythme de construction de logements ces dernières années, conformément à l'orientation du PLU arrêté le 17 décembre 2015, les caractéristiques urbaines de la Ville contraignent fortement la capacité de création de logements. En effet, la ville est de superficie limitée, fortement marquée par de grandes emprises publiques qui représentent un tiers de cette superficie et son tissu urbain est déjà dense.

Ainsi le taux de logements commencés, rapporté aux logements existants, constaté sur les 5 dernières années est faible (0,96%).

C'est la raison pour laquelle le PLU s'inscrit dans une perspective d'augmentation et diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de ses habitants. L'objectif est la création de 119 logements par an à minima.

Il n'en demeure pas moins que la perspective dessinée par le PLU reste limitée par la possibilité de densification urbaine et le potentiel de mutation de la ville. La majorité des logements créés le seront dans les secteurs de projet dont la Ville a pris l'initiative. En revanche, l'analyse du diffus montre des perspectives d'évolution marginales.

Au regard des quatre conditions fixées par l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique, la Ville remplit donc pleinement ces quatre conditions. L'analyse détaillée de chacune des conditions démontre de plus l'opportunité de mettre en place un encadrement des loyers pour freiner l'évolution en cours et permettre le parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Jean-Marc NICOLLE

Contribution 8 : Ville d'Orly

Ville d'Orly

**Direction générale adjointe
Aménagement Développement**
Service Habitat -Logement
BP 90054
94311 Orly
01 48 90 20 00

réf: FS/FC/MBC
objet : Encadrement des loyers
date : 12 juillet 2019

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre	
Arrivé le	
25 juillet 2019	
Président	
Cabinet	
DG	
DGA Pl. & Com. pub.	
DGA RH & Moy. gén.	
DGA Esp. pub.	
DGA Dev. Ter.	<input checked="" type="checkbox"/>
DGA Pro. Ter.	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.	
SG	

EPT 12
KDK A1905763 KFK
Reçu le 25/07/2019

MONSIEUR LE PRESIDENT
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
BATIMENT ASKIA
11 RUE HENRI FARMAN
BP 748
94348 ORLY AEROGARE CEDEX

Dossier suivi par:
M-B Charbogne, cheffe de service (poste 22.21)

Monsieur le Président,

Par votre courrier du 8 avril 2019, vous avez sollicité l'avis des maires du Territoire du Grand Orly Seine Bièvre sur le dispositif expérimental d'encadrement des loyers, qui fait suite au vœu voté à l'unanimité au conseil territorial le 18 décembre 2018.

Plusieurs communes du Territoire ont déjà exprimé leur souhait d'intégrer ce dispositif.

La Ville d'Orly entend rejoindre, elle aussi, ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers.

Comme pour d'autres communes de la petite couronne parisienne, le marché du logement privé se tend de plus en plus par une raréfaction du foncier, une hausse des loyers constatée et une attractivité du territoire renforcée par l'arrivée de nouvelles lignes de transport en commun (tramway T9, métros 14 et 18, future gare TGV...).

Pour y répondre, la Ville d'Orly s'est engagée dans une politique de l'habitat et du logement active et volontariste qui se traduit par un programme ambitieux de renouvellement urbain, une production importante de logements neufs, et une intervention préventive et curative en direction des copropriétés. Par ailleurs, la Ville entend instituer dans les prochains mois les permis de louer et de diviser pour mieux contrôler les évolutions du parc privé et empêcher toute location de logement insalubre et indigne. La problématique de logements dégradés loués dans de mauvaises conditions me conduit en effet à souhaiter un contrôle renforcé sur le parc locatif privé de la commune par la mise en œuvre de ces différents dispositifs proposés.

Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers participe à la vigilance que je souhaite avoir sur le parc locatif privé, et s'inscrit dans la continuité du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2013-2018 d'Orly.

Orly se trouve au cœur d'un territoire qui présente d'importants contrastes d'une commune à l'autre, et enregistre un niveau des loyers de marché de 13,3 €/m² pour l'année 2018 (source Clameur). Contrairement aux tendances observées pour le Val-de-Marne en 2018, le taux de variation des loyers de marché est en progression de 2,2 % à Orly alors que la moyenne annuelle sur la période 2000-2018 était de 1,6%.

Mairie d'Orly
94310 Orly
01 48 90 20 00
www.mairie-orly.fr

Enfin, au vu des enjeux, et dans un souci de cohérence à l'échelle du Territoire, il est important pour la ville d'Orly de participer à la dynamique des communes limitrophes de Paris, qui face à la pression immobilière et aux tensions sur les loyers, ont déjà fait part de leur intention de s'inscrire dans le dispositif.

Par conséquent, je vous confirme mon souhait de mettre en place ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers, et vous informe que le Conseil municipal sera amené à délibérer en octobre prochain en ce sens.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Christine Janodet

Maire

Conseillère départementale du Val-de-Marne

Pour un encadrement des loyers à Vitry

Lors du conseil municipal du 19 décembre 2019, le Maire a déposé un vœu visant la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers, rendu possible par la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), qui s'inscrit pleinement dans la volonté municipale de conserver une ville accessible à tous, ouverte et solidaire au cœur de la Métropole parisienne.

Ce dispositif s'applique exclusivement sur demande des collectivités compétentes en matière d'habitat et à titre expérimental dans les zones tendues.

Ainsi c'est à l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) de soumettre à l'État la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers selon les termes prévus par la loi ELAN.

Le cadre législatif :

L'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique instaure **à titre expérimental, pour une durée de 5 ans** à compter de sa promulgation, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers.

La demande doit être adressée dans un délai de deux ans suivant la promulgation de la loi, soit au plus tard le 23 novembre 2020.

L'EPT GOSB souhaite déposer la demande d'ici juillet 2019, il est ainsi demandé aux communes d'apporter une proposition de périmètre et un argumentaire justifiant que les **critères d'éligibilité à l'expérimentation sont remplis pour le périmètre proposé :**

Critères d'éligibilité :

La loi fixe 4 critères d'éligibilité a priori cumulatifs :

1. **un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;**

En 2018, à Vitry, le loyer moyen en m² dans le parc social (données RPLS 2018) est de 6,2€ / m², il est de 6,7 € à l'échelle du territoire.

Le loyer moyen dans le parc privé (données OLAP 2018) est de 14,9 € / m² alors qu'il est de 7,6 € le m² dans le reste du territoire soit un écart de 8,9€.

2. **un niveau de loyer médian élevé ;**

Le loyer médian à Vitry fait partie des loyers médians les plus élevés dans le territoire GOSB à 15,8€ par m² contre un loyer médian moyen de 15,3€ par m² sur le territoire.

Ainsi à l'échelle du territoire, que ce soit l'écart entre les loyers du parc privé et social ou le loyer médian, Vitry par sa proximité à Paris et par l'attractivité de son territoire, se retrouve dans des moyennes hautes de pratique de loyers.

3. **un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années, faibles ;**

	Nb de logements commencés ¹	Nb de logements total ²	Taux d'ouverture de chantier
2014	641	37855	1,6%

1 Données de suivi du PLH ville de Vitry

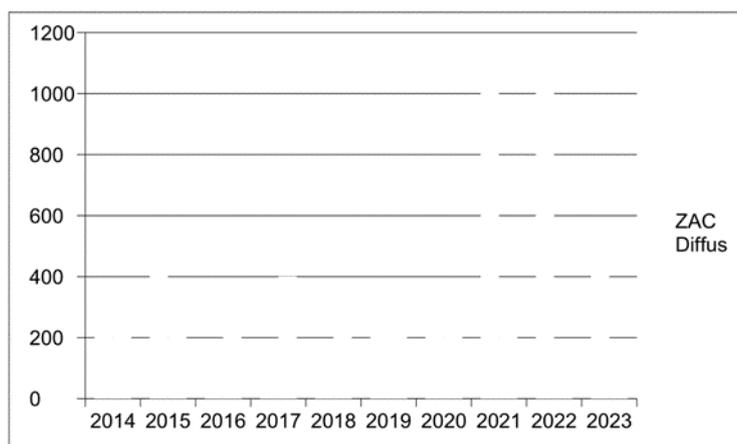
2 Données INSEE et ville pour les années 2016, 2017, 2018

Mairie de Vitry-sur-Seine / Direction de l'Habitat / PL

2015	742	38393	1,9%
2016	316	38845	0,8%
2017	578	39414	1,4%
2018	511	40019	1,3%
Moyenne			1,4%

A titre indicatif, le parc de logements de la MGP a évolué d'environ 1% par an de 2011 à 2016.

4. des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.



Données ville de suivi PLHi

Si la production neuve entre 2014 et 2015 était majoritairement dans les ZAC ou opération d'aménagement communales et départementales (ZAC Concorde Stalingrad, RD7 ou Coteau), entre 2016 et 2019, elle s'est faite dans le diffus.

A compter du 2021, elle sera majoritairement concentrée dans les ZAC (Rouget de Lisle et OIN).

Autres éléments de contexte à prendre en compte localement :

Un PLU de rééquilibrage de la production de logements du diffus vers les ZAC pour les années à venir :

La production dans le diffus est peu connue à compter de 2021, toutefois avec la révision du PLU arrêtée en conseil territorial de mai 2019 et une adoption prévisionnelle au 1^{er} trimestre 2020, la production de logements va être moins liée à la volonté d'apaisement de la construction par de nouvelles règles et une évolution des zones.

En effet, la révision du PLU amène sur le territoire communal :

- l'extension de la zone UC (+8%) dont les règles seront moins permissives (Emprise au sol moins importante, hauteur abaissée)
- une réduction de la zone UB (quartiers mixtes, entrée de ville, grands axes) – 72%
- une réduction de la zone UA (-42%) avec une règle de hauteur moins permissive (2 niveaux en moins)
- une augmentation de la zone UD (grands ensembles) dont les règles seront plus restrictives (hauteur et emprise au sol encadrées)
- une augmentation de la zone N (Espaces naturels) + 8%

Ainsi, les perspectives de constructions hors ZAC seront moindres que durant les années précédentes.

Des transports à venir :

Mairie de Vitry-sur-Seine / Direction de l'Habitat / PL

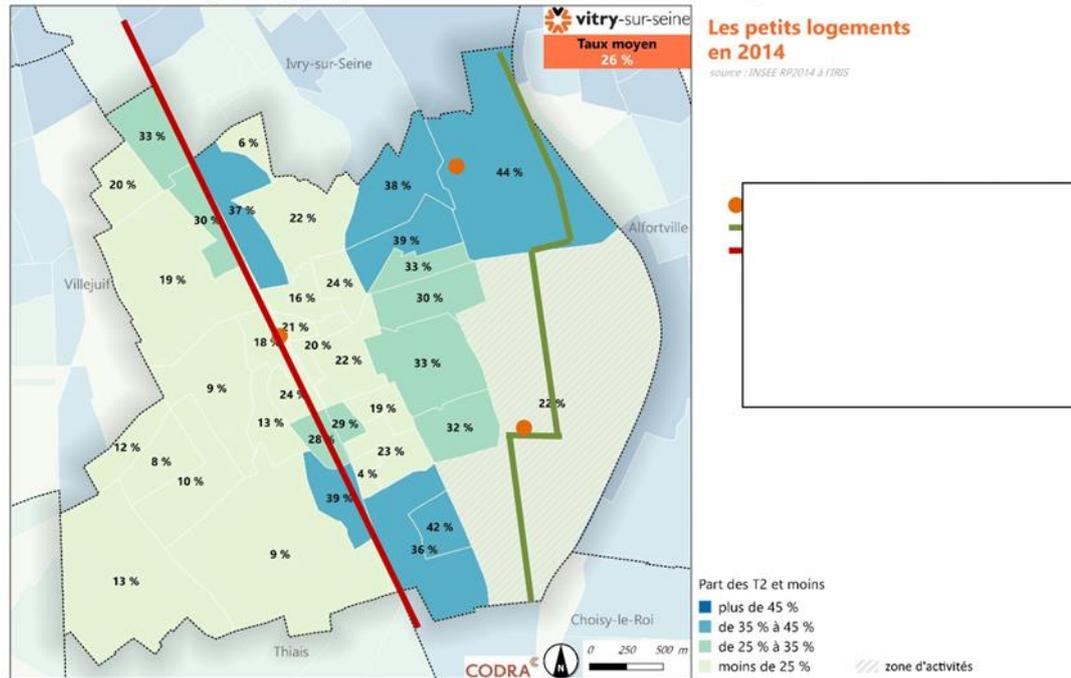
2

Parallèlement, le territoire communal va accueillir de nouvelles lignes de transport, qui rendront d'autant plus attractifs certains secteurs - 2 gares de la ligne 15, le T9, le Tzen.
L'arrivée de ces transports aura des conséquences sur les prix du marché immobilier et sur les loyers.

Une population aux revenus plus modestes que la moyenne départementale³ :

Alors que seuls 53% des ménages vitriots sont imposés contre 64% en Val de Marne, la population vitriote a des revenus plus modestes que la moyenne départementale. Par ailleurs, le taux de pauvreté a vitry est de 24% contre 17% pour le département. Ainsi, l'accès au parc privé en est compromis ou sera possible sur des petites surfaces ou dans un parc de logements anciens voire dégradés.

Des secteurs avec des petites typologies aux abords des futurs réseaux de transports :



Ainsi, dans le quartier du port à l'anglais, et alentours de la gare du RER C vitry, et la RD5 nord et sud, la part des petites typologies y est plus importante. Ce sont également des secteurs sur lesquels viendront s'implanter les futures lignes de transport (T9, Tzen notamment).

³ Données INSEE 2015

Eléments d'analyse des critères

Selon l'Etat et au regard de ces critères imposés, le législateur part du postulat que :

- dans les villes qui construisent, les loyers seraient moins soumis à la pression de l'offre et de la demande.
- l'encadrement des loyers n'est donc pas utile, le dynamisme du marché devrait se réguler
- les villes qui ne construisent pas et qui souvent ont des loyers élevés seront soumises à une pression accrue sur le marché, un encadrement des loyers est donc possible.

Toutefois, l'analyse des loyers à Vitry montre un écart important entre le parc social et le parc privé, **soit 2,4 fois plus cher dans le privé que dans le social** et un loyer médian supérieur à la moyenne du territoire du GOSB.

Concernant les constructions réalisées et à venir, il faut rappeler les éléments de contexte de Vitry :

- Vitry sur Seine a accompagné un projet de renouvellement urbain avec des reconstructions jusqu'à 2015, porte 2 ZAC en OIN, et travaille à un NPRU. Ainsi, de fait la ville a construit et a des perspectives de constructions
- Vitry sur Seine est également concernée par la Territorialisation de l'offre de logement (TOL) et le Contrat de développement territorial (CDT) qui lui impose un nombre de logements à construire par an (soit 750 logements)
- Le SDRIF impose aux Villes dont Vitry de densifier certains secteurs (notamment autour des gares) de 15 % à l'horizon 2030. Dans le cadre de la révision du PLU, cette densification a été fléchée dans les ZAC pour Vitry, et non dans les autres zones.

Pour autant, la population vitriote a des revenus plus modestes que la moyenne départementale. Le fichier local des demandeurs de logement sur Vitry ne cesse de progresser, depuis 10 ans soit 7602 demandeurs de logement en 2018 contre 5029 demandeurs en 2008.

Propositions :

Un encadrement des loyers serait opportun dans les secteurs au tissu urbain existant à proximité des futurs transports et gares avec une forte proportion de logements aux petites typologies.

Ainsi il peut être retenu :

- le périmètre de 500 m autour des futures lignes de transports comme périmètre d'encadrement des loyers.
- Les ZAC : Si par le biais de sa charte promoteur, la ville encadre les prix de la promotion immobilière afin d'en faire bénéficier la population locale, un encadrement des loyers permettrait à d'autres segments de vitriots, un meilleur accès à ces nouveaux quartiers attractifs par le développement de transports, d'équipements et d'un habitat neuf et performant.

Contribution 10 : Ville de Villeneuve-Saint-Georges



VILLE DYNAMIQUE, ACCUEILLANTE, DURABLE ET CITOYENNE.

MONSIEUR MICHEL LEPRETRE
PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC
TERRITORIAL GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE
BATIMENT ASKIA
11 RUE HENRI FARMAND
BP748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Service : Logement et Parcours résidentiel
Affaire suivie par : Mme Wainrib
Numéro de ligne directe : 01 43.86.39.06

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES,
Le 20 JUIN 2019

Monsieur le Président,

La ville de Villeneuve-Saint-Georges est marquée par une forte tension sur son marché locatif se traduisant par des difficultés d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes et pour les classes moyennes. Aussi souhaiterait-elle se doter d'un outil régulant les prix et le fonctionnement du parc privé sur son territoire, au regard de l'intérêt d'un tel outil pour la ville et ses habitants, comme le prévoit l'article 140 de la loi ELAN.

C'est pourquoi, la commune de Villeneuve-Saint-Georges se porte candidate à la mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers du parc privé, auprès de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre, qui a la compétence en matière d'habitat, afin qu'il dépose une demande en ce sens auprès des services de l'Etat.

La demande de mise en place du dispositif d'encadrement des loyers porte sur l'ensemble du territoire communal, qui se trouve en zone tendue et marqué par des problématiques similaires, et s'appuie sur les quatre critères d'éligibilité définis par l'Etat.

En effet, on observe un écart important entre le niveau de loyer moyen dans le parc privé et dans le parc social sur la ville, le loyer moyen dans le privé étant nettement supérieur à celui constaté dans le secteur locatif social.

Ainsi, le loyer moyen dans le parc social était de 5,9 €/m² au 1^{er} janvier 2018 (source RPLS). Or, en 2018, le loyer moyen dans le privé dans le neuf ou à la relocation était de 15 €/m² (source CLAMEUR), soit un écart de loyer entre parc privé et social de 9,1 €/m².

En outre, on constate un niveau de loyer médian élevé sur la ville.

Ainsi, le loyer médian sur la zone de loyer où est située la commune est de 15,8 €/m² en 2018 (source OLAP). Sur cette même zone, le loyer médian en 2018 était de :

- 19,6 €/m² pour les T1 ;
- 16,4 €/m² pour les T2 ;
- 14,5 €/m² pour les T3 ;
- 12,5 €/m² pour les T4 et plus.

Par ailleurs, la commune enregistre un taux faible de logements commencés sur les cinq dernières années, rapporté au parc de logements existants.

De 2014 à 2019, 481 logements ont été mis en chantier soit en moyenne 96 logements par an (source : programmation foncière ville), ce qui représente un taux de renouvellement du parc de logements de 3,6%, rapporté aux 13 355 logements que comptait la ville au 1^{er} janvier 2017 (source Insee, RP 2015). De même, le niveau de construction a été faible sur la période précédente, avec en moyenne 65 logements commencés par an de 2000 à 2011.



www.villeneuve-saint-georges.fr

.../...
 Toute correspondance doit être adressée à l'adresse suivante

Enfin, concernant les perspectives de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat et les perspectives d'évolution de ces prévisions, il est prévu pour les années à venir la réalisation d'un plus grand nombre de logements, néanmoins ces perspectives sont à nuancer au regard des faibles réalisations des années antérieures.

Le PLH communal prévoyait pour la période 2013-2019 la réalisation de 275 logements par an. Toutefois les réalisations ont été inférieures aux objectifs, en raison d'un décalage dans le planning de réalisation dû aux délais de procédures administratives liés aux contraintes urbaines, nombreuses à Villeneuve-Saint-Georges.

Sur la période 2020-2022, 786 logements doivent être livrés sur la ville, soit en moyenne 262 logements par an (source : programmation foncière ville). Ces prévisions sont en cohérence avec les objectifs inscrits au projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (version d'avril 2019), qui prévoit la réalisation de 272 logements neufs par an sur la ville en 2019 et 2020.

Toutefois, ces perspectives de production de logements représentent un rattrapage par rapport aux années précédentes où le taux de construction était resté relativement faible. En outre, elles s'inscrivent dans la continuité des objectifs du PLH qui ont été définis en fonction des objectifs de production énoncés par l'Etat dans son Porter à Connaissance.

Ainsi, au regard de tous ces éléments, la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges apparaît pleinement justifiée.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Bien cordialement

Madame la Maire,



Sylvie ALTMAN.

