

COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2021

Le 25 mars 2021 à 20h00 les membres du Conseil Municipal de la ville du KREMLIN-BICETRE se sont réunis à l'espace André Maigné, 18 bis rue du 14 juillet, 94270 LE KEMLIN-BICETRE, sous la présidence de Monsieur LAURENT, Maire, pour y tenir la séance à laquelle ils ont été convoqués, individuellement et par écrit, le 12 mars 2021.

Membres présents :

M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BRICOUT, M. TRAORÉ, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, M. ZINCIROGLU.

Membres représentés :

M. BOUFRAINE par Mme BOCABEILLE, Mme GESTIN par Mme ETIENNE, M. GIBLIN par Mme BRICOUT, Mme BADOUC par M. RAYMOND, Mme BASSEZ par M. TRAORE, Mme COURDY par Mme AZZOUG, Mme THIAM par M. LAURENT, M. CHIAKH par M. DELAGE, M. TAPA par Mme FOURCADE, M. KHIAR par M. DELAGE, M. HEMERY par Mme MUSEUX, Mme DEFRANCE par M. HASSIN, Mme EL KRETE par M. ZINCIROGLU.

Membres absents :

M. BANBUCK, M. NICOLLE, Mme MANAUT, Mme HARTMANN, M. BELAINOUSSI, Mme ALESSANDRINI.

Désignation d'un secrétaire de séance

Après en avoir délibéré à l'unanimité (M.LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BRICOUT, M. TRAORÉ, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme BADOUC, Mme BASSEZ, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE, M. RUGGIERI, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, M. ZINCIROGLU, Mme EL KRETE).

Madame Laurence COUTO est désignée comme secrétaire de séance.

N° 2021-013 Rapport cadre pour une politique sociale du logement ambitieuse au service des Kremlinois

Monsieur LAURENT expose au conseil,

Maîtriser les dépenses liées au logement ou accéder à un logement correspondant aux besoins du parcours de vie est une priorité pour de nombreux Franciliens dans un contexte de marché de l'immobilier tendu et de prix élevés dans le parc privé locatif ou pour devenir propriétaire.

La situation sanitaire de la pandémie et les effets prolongés de la crise économique et sociale ne font que renforcer les besoins de politiques publiques fortes en matière de l'habitat face à une demande qui, si elle se concentre dans les territoires les plus urbains, s'exprime également dans les petites villes et les zones rurales d'Île-de-France en général, du Val-de-Marne en particulier.

Depuis une vingtaine d'années (13 décembre 2020 - loi SRU Solidarité et Renouvellement Urbain), les lois en matière d'habitat ont développé les outils pour faciliter la production de logements en renforçant notamment les dispositifs spécifiques au logement social tant pour en accroître la proportion minimale dans les villes qui n'ont pas suffisamment de logements sociaux, que pour en modifier les conditions d'occupation et les modalités d'attribution.

C'est ainsi qu'avec la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), les différents textes législatifs réglementaires de l'État tentent de répondre à la crise du logement en facilitant, ces dernières années, la construction de logements neufs par des dispositifs incitatifs de défiscalisation dans le secteur privé tout en diminuant les aides à la personne. En parallèle, récemment dans le secteur du logement social, les aides à la pierre ont été allégées de manière drastique, les aides à la personne (APL) ont été revues à la baisse.

Le changement d'orientation et d'objectif dans les politiques publiques du logement à compter de 2018 se traduit par l'opposition entre la mise en œuvre du « choc de l'offre » de logements sociaux¹ et la réduction de la dépense publique qui entraîne la suppression des aides à la construction (aide à la pierre) et des baisses des Aides Personnalisées au Logement (APL). Cette remise en cause s'appuie, en outre, sur une évolution du cadre institutionnel des collectivités territoriales qui tend à organiser les compétences en matière de politiques de l'habitat entre l'Etat, la Métropole du Grand Paris et les Territoires (loi NOTRe notamment).

¹ Premiers éléments de bilan 2018-2021 de la loi ELAN et du « choc de l'offre » :

<https://www.institutparisregion.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>

<https://www.humanite.fr/habitat-la-loi-elan-renforce-la-financiarisation-du-logement-social-663867>

<https://revuegerminal.fr/2020/11/23/refonder-les-politiques-du-logement-pour-corriger-les-inegalites/>

Pour autant, le logement étant un bien ancré dans l'espace, l'offre et la demande se rencontrent en un lieu donné constituant un marché local du logement. Les enjeux urbains qu'il soulève obligent à privilégier des approches locales qui intègrent la question du logement dans un contexte et un environnement plus large que la commune.

Parallèlement aux politiques nationales, il existe donc des politiques locales du logement et de l'habitat sur lesquelles les communes sont en première ligne auprès de leurs administrés pour y répondre, avec des moyens d'action entrecroisés dans le « millefeuille » institutionnel français.

C'est dans ce contexte national et francilien que la commune du Kremlin-Bicêtre souhaite développer une nouvelle politique locale de l'habitat qui est fondée sur une politique sociale du logement. Il s'agit de répondre aux besoins et aux aspirations des Kremlinois et d'agir pour maintenir une ville à taille humaine et pour tous dans un contexte marqué par la métropolisation et la gentrification qui peuvent reléguer plus loin en Île-de-France les plus modestes et les couches moyennes.

Cette politique sociale du logement résulte des engagements de la nouvelle majorité municipale et tient compte de la consultation des Kremlinois qui étaient invités, du 5 février au 14 mars, à participer à la Grande enquête logement initiée par la ville pour connaître leurs souhaits et recueillir leurs propositions.

Cette orientation va également de pair avec une politique plus interventionniste sur le foncier devant permettre de lutter contre toute forme de spéculation sur le périmètre communal. L'objectif fixé est d'agir pour maintenir le prix de l'immobilier en faisant appel à tous les outils mis à notre disposition à savoir, le contrôle de toute vente en renforçant le Droit de Préemption Urbain et en étendant le périmètre de veille foncière sur la totalité de la ville par la ville et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Le présent rapport a pour objet de présenter les orientations de la nouvelle politique du logement pour la période 2021-2026 en agissant pour :

- l'amélioration du parc privé existant, et la résorption de l'habitat indigne
- l'entretien du parc social kremlinois en général
- garder le contrôle de Kremlin-Bicêtre Habitat au sein de la toute récente coopérative HLM dont s'est dotée la ville, en partenariat avec LOGIAL et le groupe mutualiste ARCADE-VYV
- permettre un accès à des logements abordables avec l'encadrement des loyers et le développement de l'accession sociale à la propriété
- la rénovation énergétique des bâtis résidentiels, le ravalement des immeubles et la qualité environnementale et architecturale dans la construction de logements neufs et le tissu résidentiel kremlinois existant.

Cette politique locale de l'habitat s'appuie entre autres sur trois grandes orientations prioritaires, fil conducteur de chacun des axes d'amélioration de l'habitat kremlinois et des efforts de construction neuve :

- L'implication de tous dans une politique du logement au service des solidarités : les ménages ayant de faibles ressources dont les jeunes, les personnes présentant un handicap, les personnes vieillissantes et les situations de rupture familiale.
- L'inscription de cette nouvelle politique de l'habitat dans un processus d'urbanisation et d'aménagement exemplaire dans leurs dimensions environnementales, économiques et sociales.
- L'organisation de la gouvernance locale permettant de mieux prendre en compte les besoins des Kremlinois et d'organiser la complémentarité entre tous les acteurs de l'habitat.

Une présentation succincte du parc de logements kremlinois, en connaissances statistiques et empiriques permet dans un premier temps de poser le cadre et les enjeux kremlinois en matière d'habitat et du logement.

Le Kremlin en quelques chiffres, ce sont :

- ✓ 12707 logements en 2017
- ✓ 91 % de résidences principales
- ✓ 6,9 % de logements vacants
- ✓ 27,3 % de propriétaires occupants
- ✓ 24 €, c'est le prix du loyer mensuel au m² dans le parc privé
- ✓ Le loyer du logement social se situe entre le tiers et la moitié du loyer privé
- ✓ 4 % de logements très sociaux, 30 % de logements sociaux et 3 % de logements sociaux intermédiaires

Seront ensuite précisés les objectifs et les moyens dédiés pour l'amélioration du parc privé existant, tant en direction des propriétaires occupants que des locataires du parc privé, ainsi que pour le financement du logement social et l'accompagnement des locataires du parc social. Enfin, les dispositifs et outils de maîtrise et de l'évolution du tissu urbain kremlinois seront présentés, dans la recherche d'un équilibre habitat – emploi en général, en faveur de la construction neuve en matière de la politique de l'habitat kremlinoise en particulier.

I. Les enjeux kremlinois en matière d'habitat et du logement

➤ Aspirations des Kremlinois en matière d'accès au logement et d'amélioration de l'habitat

Les enquêtes relatives au logement sont une pratique courante. Elles ont jusqu'à présent principalement porté sur le poste de dépenses de plus en plus écrasant que constitue le logement pour les ménages à faibles revenus. Un ménage consacre en moyenne entre 17 et 18 % de ses revenus à son habitation principale. Néanmoins, ce taux d'effort peut varier entre 9 et 30 % selon que l'on soit locataire social ou privé, jeune accédant à la propriété ou propriétaire plus ancien. Ce taux d'effort n'a cessé de se dégrader, pouvant aller pour les plus modestes à plus de 40 % du budget des ménages.

Ces enquêtes se sont multipliées depuis le premier confinement sur la qualité d'usage du logement.

Ainsi, l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL) a recueilli, du 25 mars au 5 mai 2020, 8 000 réponses à son questionnaire sur la manière dont chacun avait vécu le confinement dans son logement. 11 % des répondants considèrent que leur logement a rendu la période difficile. Parmi eux, 92 % vivent en appartement. « *Nombre de réponses évoquent l'étroitesse des pièces, le manque de lumière, le besoin ou l'envie de pousser les murs, de sortir, tout en restant chez soi, sur son balcon, sa terrasse ou dans son jardin* », analyse Catherine Sabbah, déléguée générale d'Idheal.

L'effet du « grand » confinement sur le quotidien et le bien-être des Français a été mesuré à travers une autre enquête menée du 23 mars au 17 juillet 2020 par Lise Bourdeau-Lepage, professeur de géographie à Lyon 3, qui a rassemblé les réponses de 13 200 personnes à un questionnaire cherchant à savoir comment les Français avaient vécu le confinement. Il en ressort notamment que les occupants d'appartement sans vue et les plus exposés aux nuisances sonores sont les moins nombreux à s'être sentis à l'abri.

L'enquête conduite au Kremlin-Bicêtre du 5 février au 14 mars 2021 permet de mieux comprendre les aspirations des Kremlinois tant dans l'accès au logement que les conditions et confort de vie. Une synthèse des résultats sera présentée en séance. A l'heure de l'envoi de cette délibération, le nombre de questionnaires en retour est d'ores et déjà significatif, baromètre et indicateur essentiel d'une préoccupation majeure autour des questions relatives au logement kremlinois et à « son » logement.

Logement	Kremlin-Bicêtre (94043)
Nombre total de logements en 2017	12 707
Part des résidences principales en 2017, en %	91,1
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2017, en %	2,0
Part des logements vacants en 2017, en %	6,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2017, en %	27,3
Source : Insee, RP2017 exploitation principale en géographie au 01/01/2020	
Revenus	Kremlin-Bicêtre (94043)
Nombre de ménages fiscaux en 2018	10 137
Part des ménages fiscaux imposés en 2018, en %	63
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018, en euros	22 910
Taux de pauvreté en 2018, en %	17
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).	
Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2020	

Etat des lieux du parc de logements kremlinois.

La commune du Kremlin-Bicêtre bénéficie d'un parc de logements de 12 700 logements dont 91 % (11 638) résidences principales, constitué de 26 % de propriétaires occupants et plus de 70 % de locataires, 37 % dans le parc social et 34% dans le parc privé (source : RP 2017 INSEE, exploitations principales, géographie au 01/01/2020) :

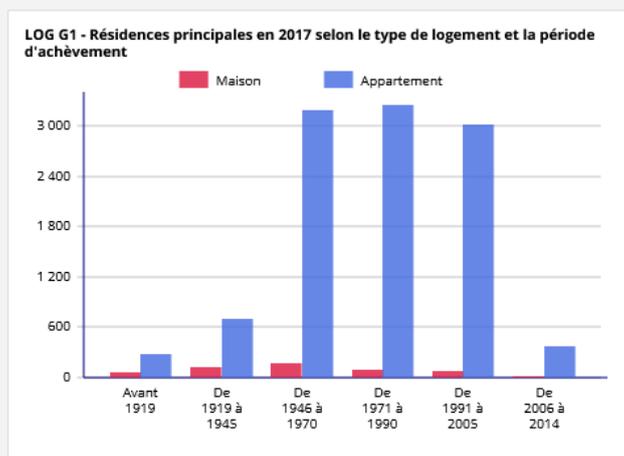
LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007		2012		2017			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	11 852	100,0	11 847	100,0	11 580	100,0	24 869	12,1
Propriétaire	3 330	28,1	3 290	27,8	3 159	27,3	6 518	18,0
Locataire	8 093	68,3	8 148	68,8	8 082	69,8	17 682	9,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>3 745</i>	<i>31,6</i>	<i>3 567</i>	<i>30,1</i>	<i>3 889</i>	<i>33,6</i>	<i>9 302</i>	<i>13,5</i>
Logé gratuitement	428	3,6	409	3,5	338	2,9	670	7,8

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Il est composé à 94 % d'appartements et de 5 % de maisons individuelles avec une structuration du parc, selon la période d'achèvement comme suit :

LOG G1 - Résidences principales en 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement

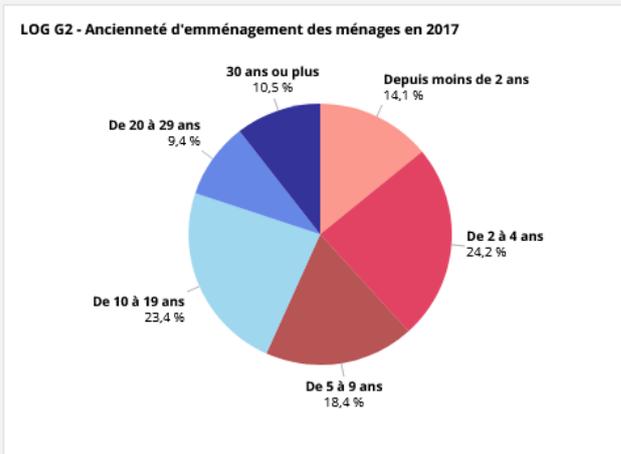


Résidences principales construites avant 2015.

Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

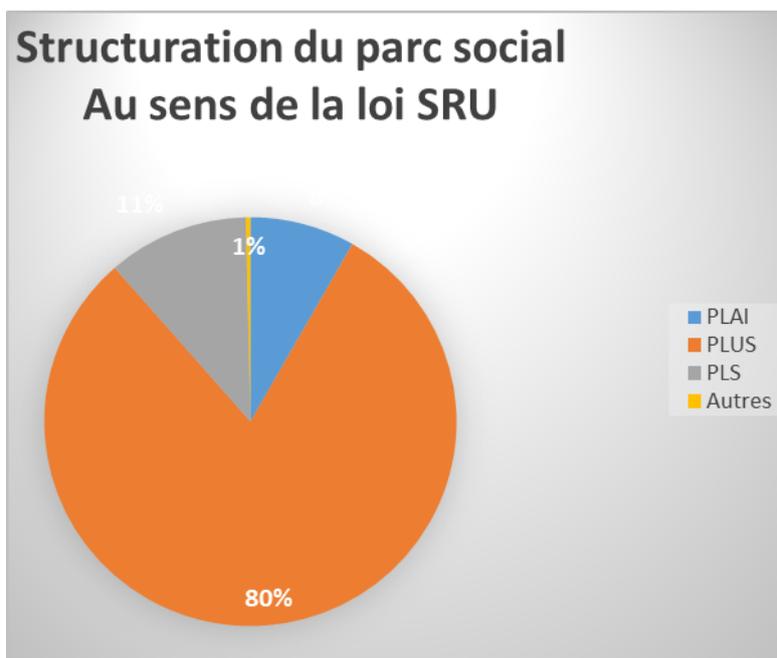
Le prix locatif moyen du marché de l'immobilier kremlinois est de 24 € / m² / mois, quand il évolue entre 6 à 12 € / m² / mois selon la structuration du parc social kremlinois. Il est à relever que le prix élevé de l'immobilier dans le parc privé n'obère pas l'arrivée de nouveaux Kremlinois, avec plus d'un tiers de Kremlinois ayant emménagé sur la commune depuis moins de 4 ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017



Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Le parc social au sens de la loi SRU a fait l'objet d'un récent décompte par la DRIHL et s'établit à 4 320 logements au 1er janvier 2020. Le taux de logements sociaux est donc de 37 % répartis entre une quinzaine de bailleurs, dont le principal est KBH Habitat – coopérative HLM Logial – Arcade - Vyv.



Source : inventaire du parc locatif social au 01/01/2020 transmis en décembre 2020-DRIHL 94

II. De l'amélioration du parc privé existant aux conditions d'accès en faveur de logement abordable et digne

Située en zone tendue, la commune du Kremlin-Bicêtre s'inscrit dans plusieurs dispositifs d'amélioration du parc privé et de maîtrise des dépenses liées au logement, tant pour les locataires que pour les propriétaires occupants.

➤ Encadrer les loyers dans le locatif privé, ce qui permettra de réguler les dernières hausses et d'accéder à des logements à loyers plus abordables

Près de 34 % de Kremlinois sont locataires dans le parc privé et sont susceptibles de bénéficier, lors du renouvellement de leur bail, ou en première location, de ce dispositif d'encadrement des loyers.

Après une première tentative avec la loi ALUR de 2014, la loi ELAN du 23 novembre 2018 et son article 140 a ouvert la possibilité aux collectivités territoriales de mettre en œuvre un dispositif expérimental d'encadrement des loyers du secteur privé sur un périmètre défini, au regard de certains critères :

- un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social;
- un niveau de loyer médian élevé;
- un taux de logements commencés –rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années –faible;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

En vigueur à Paris et à Lille respectivement depuis 2019 et 2020, après des recours effectués et une annulation par le tribunal administratif en 2017 à Paris, 7 nouvelles collectivités ont voté la mise en place de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers : Bordeaux métropole, Montpellier Méditerranée métropole, Lyon et Villeurbanne, Grenoble-Alpes métropole, Grand-Orly Seine Bièvre, Plaine commune et Est ensemble. L'échéance pour présenter une candidature auprès du ministère chargé du Logement avait été fixée au 23 novembre 2020.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, avec 10 communes dont Le Kremlin-Bicêtre, a délibéré favorablement le 21 décembre 2019 sur ce dispositif afin de lutter contre l'apparition, le maintien ou le développement des loyers excessifs dans des secteurs déjà tendus du point de vue des prix de l'immobilier. Il s'agit de maintenir et de favoriser la mixité sociale au sein du territoire pour permettre à chaque habitant de trouver un logement répondant à ses besoins.

A ce jour, l'EPT fait savoir aux communes qu'il est toujours en attente de l'avis de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) qui pourrait intervenir au dernier semestre 2021, étape obligatoire en vue du décret ministériel fixant le périmètre d'application du dispositif.

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) devra alors établir le loyer médian, indicateur fixé dans la loi ELAN pour l'encadrement des loyers comme loyer de référence.

Pour respecter l'encadrement des loyers, le loyer demandé (hors charges) devra être compris entre le loyer de référence majoré



de 20 % et le loyer de référence minoré de 30 % et cela concerne les premières mises en location, les changements de locataires et les renouvellements de bail.

Dans l'attente de l'instruction de la DHUP et du décret ministériel, il est estimé que la mise en œuvre de l'encadrement des loyers pour les 10 communes de Grand Orly Seine Bièvre s'y étant inscrites, pourrait intervenir **en 2022**.

➤ **Mettre fin au logement indigne et insalubre et accompagner les copropriétés dégradées**

La ville du Kremlin-Bicêtre connaît une part non négligeable de son parc privé en situation potentiellement indigne (environ 9 % du parc est en classement cadastral 7 et 8). Régulièrement des mises en demeure sont réalisées afin de contraindre à la remise en état de logements ne répondant pas aux exigences réglementaires en termes de salubrité et de santé publique.

La commune est engagée dans cette lutte contre l'habitat insalubre, en lien avec l'Agence Régionale de

la Santé, par la mise en œuvre d'arrêtés préfectoraux déclarant l'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) et prescrivant des mesures nécessaires à sa résorption lorsqu'ils sont remédiables.

En moyenne, le service communal de l'Habitat effectue ainsi

chaque année une trentaine de mises en demeure se traduisant *in fine* par trois arrêtés préfectoraux d'insalubrité par an et deux procédures communales de péril par an.

En parallèle des dispositifs **plus incitatifs** pour accompagner des propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement sont mis en place.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

(OPAH) Copropriétés dégradées prend aujourd'hui la suite,

de 2020 à 2025, du **Programme d'intérêt Général (PIG)**

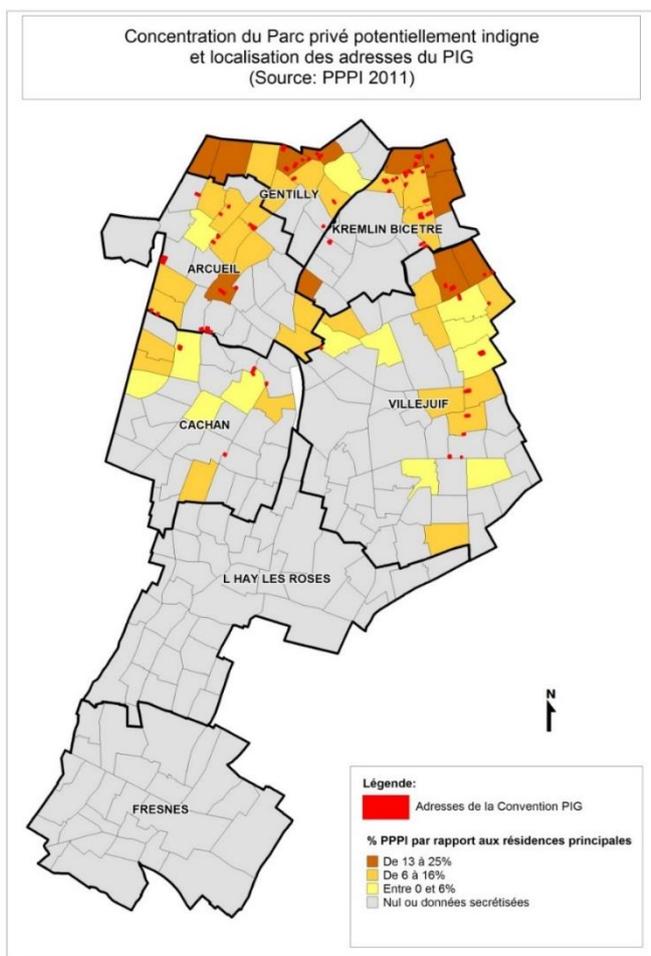
Habitat qui vient de s'achever sur un volume de 46 adresses kremlinoises inscrites au Programme local de l'Habitat (PLH)

de l'ex CAVB en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat – ANAH.

L'OPAH Copropriétés est un dispositif incitatif qui permet de favoriser la requalification de l'habitat privé ancien. Menée en partenariat avec l'État, l'ANAH, l'Établissement Public Territorial et 5 communes dont le Kremlin-Bicêtre, cette opération permet de **proposer une ingénierie et des aides financières pour la réhabilitation du parc immobilier privé bâti** dans une logique de maîtrise de l'énergie, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements et des parties communes aux personnes âgées ou à mobilité réduite et de remise sur le marché de logements vacants.

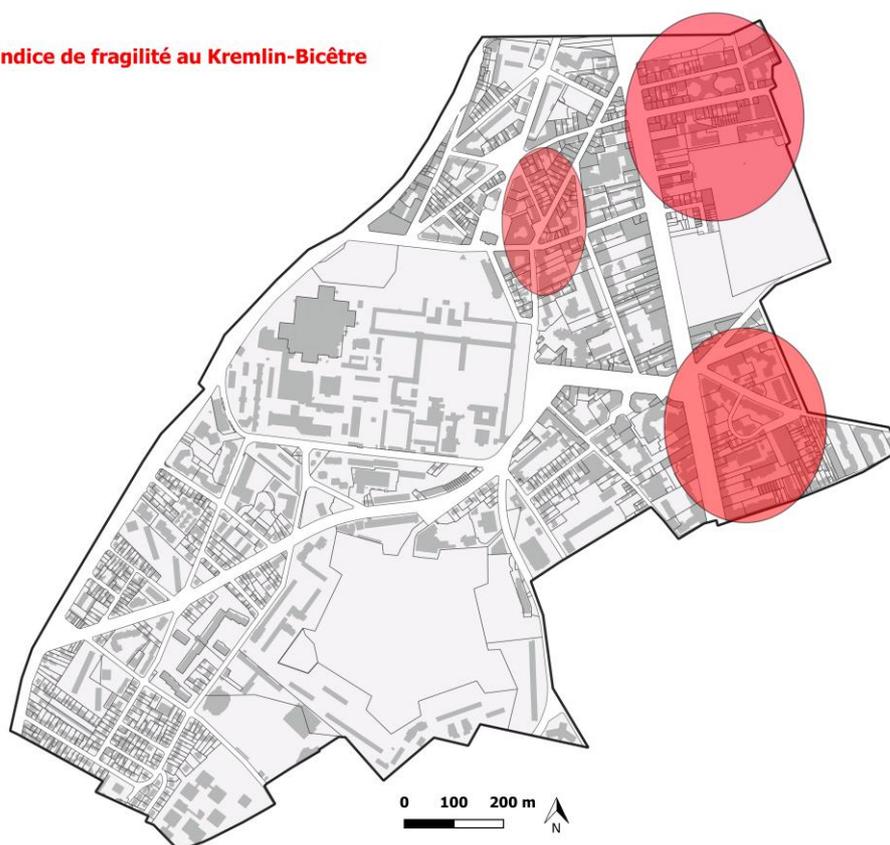
Pour l'heure, 7 copropriétés kremlinoises² dans le tissu urbain ancien ont été identifiées pour entrer dans ce dispositif. Un renouvellement est possible des adresses par voie d'avenant.

L'ambition recherchée est également la création d'un observatoire de l'habitat dégradé sur la base d'un **indice de fragilité** dans le secteur de l'habitat ancien. Pour l'heure, les premiers éléments analytiques précisent que 20 % du parc de copropriétés au Kremlin-Bicêtre possèdent moins de 6 logements et environ 60 % possèdent 20 logements ou moins. Il est à noter que près de 60 % d'entre elles ont été construites avant 1949, représentant 30 % du total des logements du parc de copropriétés.



² 34, rue Anatole France ; 70 avenue de Fontainebleau ; 197, rue Gabriel Péri ; 10, avenue Eugène Thomas ; 17, rue du Général Leclerc ; 50 bis, rue Danton ; 51, avenue de Fontainebleau

Secteurs de l'indice de fragilité au Kremlin-Bicêtre



Production : T. Casenry - Service Habitat privé de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (2020)

Enfin, des dispositifs plus coercitifs sont à engager, notamment dans des secteurs où des poches d'habitat insalubre sont caractérisées. Ainsi une opération de **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** sur l'îlot Rossel, en coeur de ville, concernant les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux, définitivement interdits à l'habitation, sera soumise à délibération avant l'été 2021 (Déclaration d'Utilité Publique de RHI au titre de la loi Vivien). Réalisée par acquisition publique (EPFIF notamment) en vue d'une démolition et/ou de réhabilitations, elle permettra de mettre fin aux situations les plus difficiles en proposant une solution de relogement durable aux occupants des logements et en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins.

➤ **Engager des dispositifs innovants d'habitabilité digne comme le permis de louer**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, prévoit l'instauration d'un contrôle des mises en location dans le parc privé (communément appelé le « permis de louer ») dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne.

Défini aux articles 92 et 93 de la loi, la mise en œuvre de ce dispositif a longtemps été retardée dans l'attente de ses décrets et arrêtés d'application, respectivement le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, et l'arrêté du 27 mars 2017 qui publie les formulaires nécessaires à son application.

Ce dispositif prévoit que les logements dont les contrats sont soumis au titre 1^{er} et 1^{er} bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (baux 3/6/9) puissent être soumis à **déclaration et/ou à autorisation d'être loués**. Cela concerne les logements meublés ou non, loués à titre de résidence principale, à l'exception des logements-foyers, des logements loués ou attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. En sont exclus les logements pour lesquels les baux font l'objet d'une reconduction, d'un renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

En cas d'infraction aux arrêtés prescrivant des travaux ou interdisant la mise en location ou en l'absence de demande d'autorisation, un régime d'amendes est prévu, entre 5 000 € et 15 000 € dont le produit des amendes est versé à l'ANAH.

Néanmoins, la mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable ou déclaration, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

A ce jour, quatre communes de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ont instauré un périmètre de permis de louer (Athis-Mons, Viry-Châtillon, Morangis et Valenton), deux sur régime déclaratif d'observation et deux autres sur le régime déclaratif et d'autorisation.

Il est nécessaire que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre puisse délibérer avant toute mise en œuvre à l'échelon local.

Le permis de louer participe néanmoins au panel des outils pour lutter contre les marchands de sommeil et s'attache en tant que dispositif nouveau et innovant à répondre aux enjeux croisés posés par la Fondation Abbé Pierre, recommandant 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 indigne³.

➤ **Inciter et accompagner à la rénovation énergétique des logements kremlinois**

Les défis écologiques actuels et de demain sont conditionnés aux enjeux de maîtrise énergétique dans les différents secteurs, des transports et de la mobilité d'une part, et du bâti d'autre part. Sur ce champ, le bâti résidentiel porte de facto un effet de levier important sur la maîtrise des coûts énergétiques, tant dans les nouveaux matériaux de construction et les nouvelles sources de chaleur (géothermie, solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque...) que dans la réduction des passoirs énergétiques.

Ainsi, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle) pose une définition de la **précarité énergétique** : « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Selon l'ADEME, pour la quantifier, il est d'usage de comptabiliser les ménages qui consacrent plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement : ils sont 3,8 millions, soit 14 % des ménages au niveau national.

D'autres approches peuvent également être retenues pour tenter de quantifier le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, ainsi :

- 3,5 millions de ménages déclarent souffrir du froid dans leur logement et ils sont 1,6 million si l'on considère plus particulièrement les trois premiers déciles de revenus ;
- une étude de l'ADEME de 2008 (basée sur l'Enquête nationale logement) montre que les 5 millions de ménages les plus modestes consacrent 15 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques (logement et transport), contre seulement 6 % pour les plus aisés.

Si l'on prend en compte les différents indicateurs étudiés par l'Observatoire national de la précarité énergétique, ce sont 5,1 millions de ménages (12 millions d'individus) qui sont en situation de précarité énergétique.

Les nombreuses données chiffrées montrent que tous les âges sont touchés et de nombreuses situations concernées :

- 87 % des ménages en situation de précarité énergétique sont dans le parc privé ;
- 70 % d'entre eux appartiennent au premier quartile de niveau de vie, soit les 25 % de ménages les plus modestes ;
- 62 % sont propriétaires-occupants ;
- 55 % ont plus de 60 ans ;
- 65 % vivent en ville, 35 % en zones rurales ;
- plus d'un million des propriétaires résident en maisons individuelles.

La précarité énergétique est à mettre en relation avec la mauvaise qualité thermique du parc de logements français : les 3/4 du parc se situent dans les classes D, E, F ou G, soit des consommations de plus de 150 kWh par m² et par an.

Bien que des chiffres aussi précis ne soient pas encore connus au Kremlin-Bicêtre, un des volets de la nouvelle politique de l'habitat concernant cet enjeu de précarité énergétique, est néanmoins identifié du fait de l'ancienneté de construction du parc de logements kremlinois.

En témoignent le **dispositif Chèque Énergie** délivré par l'État ou le **dispositif du Fonds de Solidarité Habitat-énergie (FSH-nrj)** délivré par le CCAS du Kremlin-Bicêtre et le Conseil départemental.

Ce sont ainsi 307 Kremlinois (176 adultes et 131 enfants), répartis au sein de 131 foyers, dont 35 nouveaux, qui ont bénéficié du Fonds de Solidarité Habitat à l'énergie, pour le paiement de leurs factures d'électricité et/ou de gaz en 2020. 63 % des bénéficiaires de l'aide à l'Énergie en 2019 ne sont pas revenus solliciter le dispositif en 2020.

³ https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/cp_2019.01.09._habitat_indigne_-_etat_des_lieux_et_propositions_fap.pdf

C'est pourquoi la commune du Kremlin-Bicêtre est mobilisée pour la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels et réussir la transition énergétique du parc de logements, tant en direction des locataires que des propriétaires.

Ainsi, des permanences info-énergies sont proposées aux Kremlinois avec l'agence de l'énergie Val-de-Marne (au sein de la Maison de l'Environnement du Val-de-Bièvre), qui permettent d'obtenir des conseils pour réduire les consommations d'énergie au quotidien (isolations par l'extérieur, par ex.), améliorer l'isolation de son logement (travaux pour améliorer les performances énergétiques) ou trouver des informations sur les possibles aides financières liées à l'économie d'énergie (crédit d'impôt par ex.)

De plus, la commune impulse une dynamique de réhabilitation énergétique, en lien avec les aides à la rénovation énergétique élargies par l'Etat depuis janvier 2021 (cf article dans Le Mag de février 2021), en ayant répondu favorablement à l'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) de la Métropole du Grand Paris.

Éligible depuis janvier 2021, la commune entend ainsi agir en faveur de la transition énergétique du secteur résidentiel, en favorisant les travaux de rénovation énergétique de son tissu pavillonnaire, à travers le Parcours de Rénovation Énergétique Performante du pavillonnaire (PREP).

En s'appuyant sur le Plan de relance (110 millions d'euros de fonds), ce dispositif a comme objectif d'apporter aux ménages un outil clé en main pour les accompagner dans la conception et la réalisation d'un projet de rénovation performante de leur pavillon; il vise à créer un écosystème local de la rénovation performante, reposant sur l'intervention de trois tiers de confiance :

- une mission de conseil et d'accompagnement tout au long de son parcours de rénovation, avec la commune et l'Agence locale de l'énergie du Val-de-Marne,
- un appui technique avec des formateurs-experts - la SAS solidaire Dorémi, une filiale de l'institut négaWatt chargée de la mise en œuvre du programme de certificats d'économie d'énergie qui accompagnent les artisans locaux, constitués localement en un ou plusieurs groupements, dans la réalisation d'un premier chantier pédagogique et dans la démarche de qualité post-travaux,
- un appui financier en direction des ménages engagés dans un projet de rénovation performante des solutions adaptées à leur situation pour le financer.

III. Des avancées majeures dans le parc public kremlinois

Avec 37 % de Kremlinois habitant dans le patrimoine social communal, la commune s'inscrit dans un dialogue constructif et partenarial avec les 15 bailleurs présents sur la commune. Dans ce cadre, la municipalité porte une vigilance particulière sur les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) de ces derniers.

Il s'agit de contrats conclus entre un organisme HLM et l'État en vue de définir la politique patrimoniale de l'organisme HLM avec des engagements et des objectifs. Ces conventions sont en cours de renouvellement pour les six prochaines années. Elles portent la politique patrimoniale et l'investissement de l'organisme, avec notamment un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ainsi que la politique sociale, développée dans un cahier des charges de gestion sociale, et la politique pour la qualité du service rendu aux locataires...

Au regard du nombre important de demandeurs de logements sociaux (plus de 2000 dossiers en attente), des besoins pour permettre aux jeunes de la ville d'accéder à des logements à des prix abordables au cœur de la métropole, du desserrement des ménages et de l'allongement de la vie qui nécessite une politique active de maintien à domicile avec des logements accessibles, la municipalité est opposée aux opérations de vente de logements sociaux. Plusieurs projets ont été présentés en ce sens et ont tous reçu un avis défavorable

Principal bailleur sur la commune, Kremlin-Bicêtre Habitat, qui fêtera son centenaire en 2022, devra conserver une gouvernance maîtrisée et locale, dans le respect de la loi ELAN qui impose un regroupement des organismes de logements sociaux pour atteindre 12 000 logements.

➤ La reprise de Kremlin Bicêtre Habitat par une coopérative HLM

Le conseil municipal du Kremlin-Bicêtre du 13 juillet 2020 et le conseil d'administration de Kremlin-Bicêtre-Habitat du 7 octobre ont émis des avis défavorables au projet de fusion-absorption de Kremlin-Bicêtre-Habitat par Opaly et Cachan-Habitat, telle qu'elle avait été décidée sans concertation des locataires et des citoyens en 2019.

Ces délibérations ont ouvert un processus de recherche de partenaires permettant un choix entre plusieurs solutions. Dans ce cadre, une concertation a eu lieu avec les représentants des locataires de Kremlin-Bicêtre-Habitat (le 18 novembre 2020) et avec le personnel de KBH et ses représentants (le 19 novembre 2020).

6 propositions de partenariat conforme aux dispositions imposées par la loi ELAN ont été présentées. Le conseil municipal du Kremlin-Bicêtre a approuvé le 26 novembre 2020 la proposition présentée par le bailleur Logial et le groupe mutualiste Arcade-Vyv ainsi que la décision de se doter d'une coopérative HLM. Le conseil d'administration de KBH a émis un avis favorable le 1^{er} décembre 2020 à cette proposition de regroupement.

Le conseil social économique de KBH a organisé une assemblée générale du personnel le 10 décembre 2020 en invitant le président de KBH à répondre aux questions du personnel. Après cette réunion, le personnel a été invité à répondre par référendum organisé le 11 décembre 2020 par le CSE à la question suivante : « Pour ou contre le projet de coopérative présenté par M. Jean-Luc Laurent, président de Kremlin-Bicêtre Habitat ? ». Le résultat de ce référendum est le suivant : Pour : 15 ; Contre : 10 ; NPPV : 1 ; 10 salariés s'abstiennent sur les 36 invités à se prononcer.

Le conseil d'administration du 14 décembre a pris acte du résultat du référendum du personnel organisé par le CSE et a donné un accord de principe au projet de regroupement avec le bailleur Logial et le groupe mutualiste Arcade-Vyv et à la création d'une coopérative par la ville du Kremlin-Bicêtre.

Sur la base des délibérations du conseil municipal du Kremlin-Bicêtre et du conseil d'administration de Kremlin-Bicêtre-Habitat, le conseil territorial de Grand-Orly-Seine-Bièvre s'est prononcé le 15 décembre 2020 en approuvant le projet de regroupement avec le bailleur Logial et le groupe mutualiste Arcade-Vyv et la création d'une coopérative HLM. Le conseil territorial a également sollicité le Préfet du Val-de-Marne pour qu'il prononce ce regroupement, conformément aux articles L. 423-1-1 et L. 411-2-1 421-7 et R. 421-1 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, Kremlin-Bicêtre Habitat connaît une période transitoire. Le 11 février, les conseils municipaux d'Arcueil, Cachan et Gentilly ont émis un avis favorable au projet de constitution d'une coopérative HLM et la sortie de la fusion-absorption avec Opaly. Le transfert de patrimoine de KBH au sein de la coopérative HLM doit avoir lieu en 2021.

➤ **Un engagement partenarial avec les principaux bailleurs sur la commune en faveur d'opérations de rénovation, de restructuration et de gestion patrimoniale**

Face à l'évolution du secteur social, la commune du Kremlin-Bicêtre souhaite développer des relations partenariales avec les principaux bailleurs de la commune (outre KBH, CDC Habitat, I3F, Valophis...) dans l'objectif d'améliorer les conditions de vie des locataires.

Dans un cadre plus prospectif des opérations et/ou de travaux de réhabilitation des logements, mais également des espaces extérieurs, sont échangés entre la commune et les bailleurs, en veillant à ce que des gros travaux puissent se réaliser lorsque l'état du patrimoine social le nécessite, tout comme l'attention particulière aux travaux courants et de petits entretiens.

Ainsi pour le patrimoine social de KBH – Coop Logial – Arcade-Vyv, quatre axes majeurs sont en perspective :

1. Des réflexions à conduire, en concertation avec les locataires, sur un projet envisagé de démolition-reconstruction de la résidence Schuman. Patrimoine vieillissant et vétuste, le principe d'une démolition-reconstruction sera discuté au préalable avec les locataires. Une attention particulière sera portée sur les montants des loyers et charges locatives dans le cadre de possibles opérations-tiroirs et les conditions de relogement (charte du relogement notamment).
2. Trois réhabilitations lourdes sont *a contrario* d'ores et déjà inscrites dans le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) du bailleur : celles du Glacis du Fort, des Martinets et du 25 bis avenue Eugène Thomas.
3. Un plan de rénovation et d'amélioration thermiques des logements du patrimoine de KBH sera mis en œuvre, afin de répondre aux enjeux en matière de Développement Durable et de transition énergétique, tout comme le projet de résidentialisation du parc social.
4. Enfin, l'amélioration de la sécurité dans les parkings souterrains de KBH est également un axe majeur qui sera à développer, afin que l'espace public kremlinois soit autant que faire se peut libéré du stationnement résidentiel et permettre un meilleur partage de l'espace public.

Pour les 15 autres bailleurs ayant du patrimoine social sur le territoire communal, une vigilance particulière sera portée sur les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP), à l'échelle territoriale et communale.

La mise en place d'une **Conférence communale du Logement** permettra ainsi d'échanger, dans un cadre collégial et partenarial, sur les perspectives d'amélioration des logements et parties communes (confort thermique, entretiens courants...), tout comme les grands travaux de réhabilitation à court, moyen et long termes. Tout comme pour KBH, l'enjeu de la sécurisation des parkings sera également un sujet mis en exergue, pour tranquilliser les locataires d'une part, être un effet de levier sur un meilleur partage de l'espace public d'autre part.

➤ **Des modalités nouvelles d'attribution des logements**

Depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, les intercommunalités et Territoires concernés par la réforme des attributions de la loi ALUR peuvent recourir au système de cotation de la demande.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 rend sa mise en place obligatoire et l'inscrit dans le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), pour les territoires des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) mentionnés à l'alinéa 20 de l'article L.441-1du CCH. Il s'agit des EPCI tenus de se doter d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), la commune de Paris et les Établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand-Paris.

Le PPGD doit préciser le principe et les modalités du dispositif, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Le décret du 17 décembre 2019 détermine les modalités de mise en œuvre de ces mesures pour une mise en application début 2022, le système de cotation devant être adopté par l'EPT au plus tard jusqu'au 1^{er} septembre 2021.

La municipalité propose de s'engager à ce titre, en lien avec l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, à ce que le système de cotation d'attribution des logements sociaux au Kremlin-Bicêtre et les critères utilisés pour prioriser les demandes des Kremlinois soient rendus publics.

La municipalité propose en outre de rendre publics les logements de son contingent avant chaque attribution. Les demandeurs de logements locatifs sociaux seront ainsi informés et pourront faire part de leurs candidatures lorsqu'ils seront intéressés.

Avec ces deux dispositifs, la municipalité entend rendre plus transparente les attributions de logements.

➤ **Un meilleur équilibre de l'habitat avec des constructions neuves de logements sociaux et en accession à la propriété**

Permettre à chacun d'accéder à un logement abordable est un axe majeur, et un enjeu particulier pour le Kremlin-Bicêtre, afin d'éviter les phénomènes de relégation et de gentrification en première couronne parisienne. Limitrophe avec Paris, Kremlin-Bicêtre a connu depuis plus d'une décennie les attermoissements d'un marché de l'immobilier parisien en forte hausse d'une part, et en insuffisance chronique de logements sociaux et à prix maîtrisés d'autre part.

C'est pourquoi la commune ambitionne d'augmenter les efforts « incompressibles », nécessaires et indispensables en première couronne, de logements sociaux à hauteur de 40 % de son parc dans les six ans à venir, tout en veillant à favoriser de nouveaux programmes immobiliers d'accession sociale à prix maîtrisés comme, par exemple, le Bail Réel Solidaire (BRS).

La première livraison d'un immeuble en BRS en Ile-de-France a d'ailleurs eu lieu au Kremlin-Bicêtre, sise 9 rue Descluze ; elle a permis de maîtriser les coûts d'acquisition en-deçà des prix de l'immobilier du marché, soit entre 30 et 40 %, quand les dispositifs antérieurs des prix maîtrisés arrivaient difficilement à une maîtrise des prix, inférieurs à 10 à 20 % du prix de l'immobilier.

Pour les Kremlinois qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel, ce dispositif peut ainsi être une offre intéressante, notamment pour les primo-accédants avec la combinaison d'un prêt à taux zéro et la séparation du foncier et du bâti.

La municipalité propose de conduire une politique favorisant la réalisation de logements sociaux dans un maximum de 40 % du parc locatif de la ville (avec 60 % de logements locatifs privés) et d'augmenter le nombre de copropriétaires occupants. Cette nouvelle politique de l'habitat permettra un meilleur équilibre au bénéfice des Kremlinois.

Par ailleurs, face à la précarisation de certains publics kremlinois ou des besoins spécifiques dans les parcours de vie (jeunes, femmes subissant des violences intra-familiales, personnes âgées...), des programmations de résidences spécifiques et adaptées à des besoins particuliers sont à prévoir: résidences étudiantes, jeunes travailleurs, résidences pour femmes en rupture d'hébergement.... Outre la possibilité d'une offre d'hébergement qui accompagne sur une durée déterminée, ce type de résidences proposent bien souvent un ensemble de services, de soutien et d'accompagnement social fort utiles aux publics visés (prise en charge de frais au numérique, aides au retour à l'emploi, aides à la parentalité, aides et accompagnements pour des colis alimentaires...).

La lutte contre la crise du logement, la précarisation des ménages et le décrochage social peut aussi prendre la forme d'acquisition-amélioration de certains logements dans le diffus, à défaut de constructions de résidences spécifiques.

Ces objectifs de logements abordables et de prix maîtrisés ne peuvent néanmoins qu'avoir lieu grâce à une intervention publique forte et diversifiée portant aussi bien sur la planification urbaine, la production de foncier constructible et de renouvellement urbain, le soutien direct ou indirect aux programmes de construction, de rénovation ou d'adaptation des logements.

La municipalité propose dans ce cadre de rechercher un équilibre global : parc existant / construction neuve ; répartition entre logements sociaux et logements locatifs privés ou en accession, dont sociale ; résidences spécifiques en direction des jeunes, femmes en rupture de logement suite à des violences, jeunes actifs ou personnes âgées, maintien et embellissement du tissu urbain existant ou son renouvellement, résorption de l'habitat indigne...) Cette politique sera mise en œuvre à l'aune des enjeux kremlinois, dans un contexte institutionnel mouvant entre le territoire, la Métropole du Grand Paris, la région Île-de-France et l'État.

La nouvelle politique de l'habitat voulue par la majorité municipale tient compte de la diversité du parc de logements et son ancienneté (39 % avant 1970) et s'inscrit dans un programme local de l'habitat (PLH) territorial et demain métropolitain (**Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement** (PMHH) en substitution du PLH de l'ex-CAVB et de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre. L'actualisation du diagnostic du PMHH réalisé par l'APUR en 2018 est nécessaire, notamment en faveur de l'évolution constatée au Kremlin Bicêtre et des nécessaires régulations à mettre en œuvre avec l'arrivée de la gare de la ligne 14 du Grand Paris Express. En l'absence de calendrier connu de mise en œuvre du PMHH, gérant entre autres l'exonération des surloyers (SLS), les PLHI (dont celui de l'ex CAVB arrivé à expiration en 2018 continuent d'exister.

Dans ce calendrier, la commune du Kremlin-Bicêtre s'appuie sur des outils et dispositifs intercroisés en termes de planification urbaine et de mobilités, en évolution constante aux besoins actuels et en devenir, et de maîtrise foncière. A ce titre, la commune du Kremlin-Bicêtre entend étendre le partenariat avec l'EPFIF de veille et d'intervention foncières sur l'ensemble de la commune, avec une enveloppe financière revalorisée à hauteur de 50 millions €. Cet enjeu de maîtrise foncière permet, entre autres, de maîtriser la pression foncière et immobilière sur la commune, et de pouvoir engager à moyen et long termes des produits immobiliers résidentiels en adéquation avec les ressources et parcours résidentiels des Kremlinois et salariés du Kremlin-Bicêtre.

Il est à noter également que **le schéma d'accueil des gens du voyage** et l'accompagnement social qui en est lié est un enjeu à venir pour le Val-de-Marne et les Territoires : en phase de préconisations et d'orientations par le Conseil départemental et la Préfecture du Val-de-Marne, des sites d'aire d'accueil sont recherchés. De par sa densité et son exigüité territoriale, le Kremlin-Bicêtre ne pourra y répondre géographiquement mais sera en mesure d'accompagner un processus réglementaire et législatif ancien face à des besoins de populations marginalisées et en attente de réponses.

En conclusion, il est donc aujourd'hui plus que nécessaire de **penser durablement les mutations urbaines du Kremlin-Bicêtre** car « reconstruire la ville sur la ville » dans les communes denses et jouxtant Paris d'une part, soumises à une évolution forte du prix du foncier en lien avec l'offre de transports et l'arrivée de la gare « Hôpital Kremlin-Bicêtre » et les Jeux Olympiques en 2024 d'autre part, ne peut avoir lieu sans prendre en compte les besoins et les aspirations des Kremlinois. L'enquête conduite sur le logement au Kremlin-Bicêtre au 1^{er} trimestre 2021 n'est qu'une première étape de cette démarche de participation engagée depuis six mois. Cette démarche vise à développer la participation des Kremlinois au devenir de leur ville et sera développée.

Si certains quartiers kremlinois en habitat dégradé et paupérisé sont à accompagner ou d'autres à embellir, la municipalité entend maintenir un tissu urbain diversifié et son identité de ville à taille humaine et pour tous.

Dans une vision prospective, et afin de préserver des conditions de vie de l'ensemble des Kremlinois, il devient alors nécessaire de privilégier :

- **La maîtrise de la qualité architecturale et urbaine des constructions neuves**, notamment de manière renforcée quand elles sont supérieures à plus de 15-20 logements et plus de 1000 m² d'activités économiques, afin que l'urbanisation parfois anarchique de certains projets réalisés par le passé soit maîtrisée. A ce titre, des contacts avancés avec les Architectes des Bâtiments de France ont été établis.

Dans cet esprit, il sera demandé aux syndicats de copropriété d'engager des travaux de ravalement de façade, lorsque l'état de l'immeuble le nécessite, à l'appui des aides exposées plus haut si besoin.

- **Cette maîtrise de l'évolution globale des constructions neuves sur la commune, dans le diffus en particulier**, nécessite d'engager une modification du PLU communal afin de préserver le tissu urbain pavillonnaire existant, d'intégrer la qualité environnementale et architecturale tout en permettant sa transformation urbaine lorsque cela est nécessaire. Cette modification ne devra pas dépasser 3 à 5 % de l'économie générale du PLU actuel. Au-delà, notre ville s'engagera activement dans l'élaboration d'un PLU-I pour les 24 communes qui composent notre intercommunalité. Les nouvelles prescriptions environnementales et paysagères liées à la loi ELAN, la volonté de préserver les cœurs d'ilots verts des parcelles seront donc recherchées afin de maintenir des ilots de fraîcheur sur des domanialités privées et la commune s'engagera sur les espaces publics dont elle a la responsabilité.

Telles sont les orientations qui vous sont proposées pour bâtir une nouvelle politique sociale du logement pour les années 2021-2016.

Vu l'avis de la commission municipale concernée, émis à l'unanimité par 6 voix (M. LAURENT, Mme MUSEUX, M. RAYMOND, M. TRAORE, M. TAPA, M. KHIAR).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Luc LAURENT,
Après en avoir délibéré à l'unanimité (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABELLE, M. EDET, Mme BADO, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. TRAORE, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE) et 5 contre (Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. RUGGIERI, M. ZINCIROGLU).

Le conseil décide d'approuver la politique sociale du logement pour 2021-2026 exposée ci-dessus et qui se décline selon les principes directeurs suivants :

- Un habitat mixte et équilibré avec 40 % de logements locatifs sociaux et 60 % de logements privés.
- Une diversification de l'habitat local avec de nouvelles constructions en bail réel solidaire, qui favorisent l'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel ambitieux pour les Kremlinois.
- Une profonde rénovation de l'habitat collectif, tant social que privé, pour favoriser une meilleure couverture énergétique et une qualité de vie pour tous les locataires.
- La lutte contre l'habitat insalubre et la spéculation immobilière grâce à des dispositifs innovants (permis de louer, encadrement des loyers).

N° 2021-014 TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES - ABATTEMENT DE 50 % EN FAVEUR DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL REEL SOLIDAIRE
--

Madame MUSEUX expose au conseil,

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif novateur lancé en 2016.

Il a pour objectif d'offrir des logements accessibles aux ménages les plus modestes (sous plafond de ressources), au cœur des agglomérations, et hors du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.

Pour atteindre cet objectif, le BRS permet une dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti. En effet, le ménage loue le foncier (contre une redevance modique), et devient propriétaire du bâti. Le BRS propose ainsi des logements à un prix bien moindre que le prix du marché.

Le régime du bail réel solidaire est défini aux articles L. 255-1 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, sur la commune du Kremlin-Bicêtre, un programme a été développé par Expansiel Promotion (une filiale du groupe Valophis) proposant des baux réels solidaires. Cette opération est située au 9, rue Delescluze.

La ville du Kremlin-Bicêtre soutient ce dispositif de bail réel solidaire, qui permet aux ménages les plus modestes d'accéder de manière sécurisée à la propriété.

C'est pourquoi, la municipalité propose d'instaurer un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Cette possibilité est prévue par l'article 1388 octies du code général des impôts.

En effet, cet article dispose que les communes peuvent, par délibération, prévoir que la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements relevant d'un bail réel solidaire fasse l'objet d'un abattement pendant la durée du bail.

Cet abattement n'a pas été décidé jusqu'à présent par la ville. Sollicitée par les co-propriétaires, qui ont reçu une demande de paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2020 faute d'une délibération qui aurait dû être prise en 2019, la municipalité souhaite réparer ce manquement. Parce qu'elle met en œuvre une politique sociale du logement qui n'oublie pas les propriétaires à revenus modestes, la municipalité vous propose d'instaurer cet abattement.

Depuis la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, l'abattement peut désormais être établi, au choix de la commune, entre 30 % et 100 %.

Précisions sur les conditions d'application de l'abattement :

Seuls les logements occupés à titre de résidence principale par un preneur à bail réel solidaire peuvent bénéficier de cette disposition.

Pour bénéficier de cet abattement, le redevable de la taxe doit adresser au service des impôts une déclaration conforme au modèle établi par l'administration. Elle doit être accompagnée d'une copie du bail réel solidaire.

Conformément au I de l'article 1639 A bis du code général des impôts, la présente délibération étant votée avant le 1er octobre 2021, elle sera applicable à compter de 2022.

Cette délibération demeurera valable tant qu'elle n'aura pas été modifiée ou rapportée.

Je vous propose donc d'instaurer un abattement de 50 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Après avoir entendu l'exposé de Madame Christine MUSEUX,

Avis favorable à l'unanimité par 5 voix pour (Mme MUSEUX, M. RAYMOND, M. TRAORE, M. TAPA, M. KHIAR).

Après en avoir délibéré à l'unanimité (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABELLE, M. EDET, Mme BADO, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. TRAORE, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. RUGGIERI, M. ZINCIROGLU).

Le conseil décide de:

L'instauration d'un abattement de 50 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues aux articles L. 255-2 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation.

Charge Monsieur le Maire de notifier cette délibération aux services préfectoraux.

2021-015 INSTAURATION DU PERMIS DE LOUER

Madame MUSEUX expose au conseil,

La lutte contre l'habitat insalubre est une priorité pour garantir un logement de qualité à tous les Kremlinois. Chaque année, la ville procède à des contrôles et des rappels aux marchands de sommeil qui n'hésitent pas à louer des biens insalubres, souvent à des familles qui connaissent des situations financières déjà difficiles.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, prévoit l'instauration d'un contrôle des mises en location dans le parc privé (communément appelé le permis de louer) dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne.

Ce dispositif prévoit la possibilité de mettre en place par l'EPCI un périmètre sur lequel une déclaration de mise en location ou une demande d'autorisation de mise en location est obligatoire.

I. Présentation du dispositif et des deux régimes préalables à la mise en location

a. Les conditions de mise en œuvre

Deux types de mesures sont proposés par la loi : un système de déclaration et un système d'autorisation. Ces deux dispositifs sont dissociables et cumulables et doivent correspondre à des périmètres définis sur la commune.

Le dispositif est instauré par délibération qui doit comporter les éléments suivants :

- La catégorie et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable.
- La date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération.
- Le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

Il s'agit des logements dont les contrats sont soumis au titre 1^{er} et 1^{er} bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Cela concerne donc les logements meublés ou non, loués à titre de résidence principale, à l'exception des logements-foyers, des logements loués ou attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Sont exclus les logements pour lesquels les baux font l'objet d'une reconduction, d'un renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

La délibération définit le périmètre dans lequel toute mise en location sera précédée d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation. Six mois après la prise de cette délibération, le régime adopté entre en application.

La délibération est transmise à la CAF, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux afin, notamment, de pouvoir contrôler le paiement en tiers payant des aides personnelles (subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location) et de mettre en œuvre les pénalités éventuelles (amendes en cas d'infraction).

b. Déclaration ou autorisation

La déclaration

La déclaration vise à informer l'administration de la mise en location d'un bien par le dépôt du formulaire. Ce formulaire est accompagné d'un diagnostic technique, qui se compose comme suit :

- Le diagnostic de performance énergétique
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

L'autorisation

La demande d'autorisation vise non seulement à informer l'administration d'une mise en location mais également à demander son autorisation. Le propriétaire bailleur est tenu de déposer un formulaire qui doit être accompagné du diagnostic technique identique à celui mentionné ci-dessus.

La partie sur laquelle l'autorité compétente devra apprécier la sécurité et la salubrité du logement mis en location est la partie qui apporte des renseignements sur :

- Le système de ventilation des pièces principales
- La présence d'une cuisine/salle de bains /WC
- La présence d'équipements de cuisine
- Le mode de chauffage

L'autorisation préalable de mise en location ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (sur les parties communes de l'immeuble).

c. Les effets

Il existe trois réponses possibles de l'administration à la demande d'autorisation :

1. Avis favorable autorisant la mise en location

2. Avis favorable assorties de prescriptions : dans ce cas les travaux doivent être réalisés avant la mise en location. Aucun délai n'est obligatoirement donné, l'intérêt du propriétaire étant de louer au plus vite, il lui appartient de les réaliser dans le délai qu'il souhaite mais avant toute location
3. Avis défavorable précisant les dysfonctionnements observés

En cas d'infraction aux arrêtés prescrivant des travaux ou interdisant la mise en location ou en l'absence de demande d'autorisation, un régime d'amendes est prévu par le législateur.

Tout propriétaire bailleur concerné par l'obligation d'une déclaration peut être soumis à une amende d'un montant de 5 000 € maximum en cas de non déclaration de mise en location. L'autorité compétente pour l'application de cette mesure coercitive est l'État. Le produit des amendes est reversé à l'ANAH.

Tout propriétaire bailleur concerné par l'obligation d'autorisation peut être soumis à une amende dont le montant varie en fonction de l'infraction commise :

- o Jusqu'à 5000 € si absence de demande d'autorisation préalable
- o Jusqu'à 15 000 € si récidive dans les 3 ans
- o Jusqu'à 15 000 € si mise en location malgré un rejet d'autorisation par l'autorité compétente (EPCI ou ville).

Le produit des amendes est reversé à l'Agence nationale de l'habitat.

II. Conditions de mise en œuvre au Kremlin-Bicêtre

a. La gestion des délais

Les délais d'instruction varient de 15 jours à 1 mois en fonction du type de dispositif choisi. Concernant la demande d'autorisation, le délai est d'un mois.

b. La déclaration de mise en location ou la demande d'autorisation ?

La ville du Kremlin-Bicêtre connaît une part de parc privé potentiellement indigne relativement importante. Régulièrement des mises en demeure sont réalisées afin de contraindre à la remise en état de logements ne répondant pas aux exigences réglementaires en termes de salubrité et de santé publique.

En moyenne, l'inspecteur de salubrité effectue chaque année une trentaine de mises en demeure. Il est également en charge du suivi des arrêtés en cours. En moyenne, le Préfet mène 3 mesures d'insalubrité par an et le Maire 2 procédures de péril par an.

Un PIG Habitat + vient de s'achever et a mobilisé l'inspecteur de salubrité sur un volume de 46 adresses. Une OPAH copropriété dégradé vient d'être lancée par l'EPT. L'Etablissement Public Territorial qui porte ces dispositifs incitatifs, ambitionne la création d'un observatoire de l'habitat dégradé.

Le parc privé dégradé est donc repéré et des actions visant son éradication sont mises en œuvre.

Le dispositif de déclaration de mise en location par sa portée informative pourra apporter des éléments complémentaires à la connaissance du parc privé : rotation, taille et typologie des logements, confort.

c. Le périmètre

Le périmètre sera construit dans un dialogue avec l'Établissement public territorial, au regard de l'expérience de la ville.

En conclusion, il est proposé de mettre en place un régime de déclaration sur les périmètres les plus sensibles de la commune à titre expérimental afin d'exercer une veille et de préparer, le cas échéant, l'instauration d'un régime d'autorisation.

Après avoir entendu l'exposé de Madame Christine MUSEUX,

Vu l'avis de la commission municipale concernée, émis à l'unanimité par 5 voix pour (Mme MUSEUX, M. RAYMOND, M. TRAORE, M. TAPA, M. KHIAR).

Après en avoir délibéré à l'unanimité par 29 voix pour (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABELLE, M. EDET, Mme BADOC, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. TRAORE, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE, Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. RUGGIERI, M. ZINCIROGLU).

Le conseil décide de solliciter l'Établissement Public Territorial pour instaurer un « permis de louer » selon le régime de la déclaration sur le territoire de la commune à titre expérimental.

2021-016 VŒU : DES MOYENS POUR L'ÉDUCATION

Madame ETIENNE expose au conseil,

Considérant que la situation scolaire est particulièrement fragile en cette période de crise sanitaire et sociale. Le confinement du printemps 2020 n'est pas une parenthèse que l'on aurait refermée en ré ouvrant les classes. Il apparaît que de nombreux élèves ont lourdement pâti de cette interruption dans leur scolarisation. Malgré le suivi à distance, et les efforts déployés par les enseignants pour assurer la continuité pédagogique, les stigmates sont encore visibles : déficit de socialisation, perte de motivation, rupture du lien humain ; Considérant que les fermetures de classes, fragilisant la mission première de l'Éducation nationale, d'assurer l'égalité devant le savoir et d'offrir à chaque élève les mêmes chances sur tout le territoire. Au Kremlin-Bicêtre, les personnels et parents d'élèves du

collège Albert Cron sont mobilisés contre la fermeture de deux classes et la suppression de l'aide à la direction qui auront pour conséquence une augmentation du nombre d'élèves dans les classes de 6ème et de 5ème, la fermeture de deux postes d'enseignants, et donc une baisse des moyens alloués à cet établissement ; Considérant la situation inacceptable à laquelle sont confrontés des centaines de milliers d'élèves dans un contexte dégradé et miné par les incertitudes liées à la prochaine rentrée scolaire. Considérant que les lycéens, enseignants et personnels du lycée Darius font face aux nombreuses malfaçons dans le chantier de réhabilitation lourde de leur établissement. L'on ne peut que déplorer qu'ils soient ainsi privés d'un cadre propice à l'apprentissage, soit des conditions dignes et équitables, comme on doit pouvoir les procurer dans tous les établissements de France. Nous devons être attentifs également aux inégalités territoriales que la crise sanitaire a encore accentuées. Pour que l'école remplisse sa mission républicaine, il conviendrait de doter davantage les établissements des territoires qui font face à des difficultés sociales importantes. Or, malheureusement, c'est bien là également l'inverse que nous constatons. Plus largement encore, nous souhaitons alerter sur la situation de l'école dans notre pays et sur les errances de la politique sanitaire menée en milieu scolaire cette année. Certaines écoles ont eu les moyens d'aménager leur restaurant scolaire, d'autres non. Certains lycées ont dédoublé les groupes pour limiter les brassages, d'autres non. A favoriser les solutions locales, on perd de vue le principe fondateur de notre école, l'égalité. En outre, le protocole sanitaire en vigueur n'a cessé de fluctuer au gré des priorités politiques plutôt qu'au regard des nécessités de santé publique. Un jour les enfants sont contaminés, et le lendemain ils cessent de l'être. Il faudrait tester massivement, mais cela n'est pas fait. Il faudrait vacciner les enseignants, mais ils ne sont pas considérés comme des professionnels prioritaires. Certes nous adhérons à l'idée que maintenir les écoles ouvertes soit une priorité, encore faut-il s'en donner réellement les moyens. Les récentes évolutions de la situation sanitaire en Ile-de-France et dans les Hauts-de-France font apparaître une menace sur les conditions de l'examen du baccalauréat. En effet, le passage des lycées en demi-jauge dans ces 16 départements place les élèves dans des conditions d'apprentissage différentes, avec réduction du nombre d'heures de cours. Ils ne seront donc pas préparés comme les autres lycéens, et la valeur nationale des épreuves de français et de philosophie paraissent définitivement remise en cause.

Nous exigeons pour nos établissements scolaires des moyens à la hauteur des enjeux : on ne peut pas prétendre sacraliser les missions de l'école, et la priver de moyens. On ne peut pas prétendre défendre l'égalité des chances, et ne pas soutenir davantage les quartiers qui en ont le plus besoin. Nous demandons la réouverture de la classe fermée à l'école Pauline Kergomard et le maintien des deux classes menacées de fermeture, et de l'aide à la direction au collège Albert Cron. Que l'aide à la direction supprimée au collège Jean-Perrin soit rétablie. Nous demandons que les travaux du lycée Darius Milhaud soient vraiment réalisés dans de bonnes conditions. Nous demandons une embauche massive d'enseignants et personnels d'encadrement ainsi qu'une formation plus approfondie au numérique. Nous demandons à l'État de renoncer aux fermetures de classes prévues car cela risque de fragiliser encore plus les conditions d'apprentissage dans les premiers cycles, particulièrement à l'école maternelle, et in fine de renforcer les discriminations dans l'accès à l'éducation.

Nous demandons qu'un même protocole sanitaire soit appliqué dans tous les établissements.

Nous demandons que les épreuves de français et de philosophie de la session 2021 du baccalauréat soient annulées au profit du contrôle continu.

Après en avoir délibéré par 24 voix pour (M. LAURENT, M. DELAGE, Mme FOURCADE, M. BOUFRAINE, Mme GESTIN, M. GIBLIN, Mme MUSEUX, Mme AZZOUG, M. HASSIN, Mme ETIENNE, M. RAYMOND, Mme BOCABEILLE, M. EDET, Mme BADOUC, Mme BASSEZ, Mme BRICOUT, Mme COURDY, Mme THIAM, M. CHIAKH, M. TAPA, M. TRAORE, M. KHIAR, M. HEMERY, Mme DEFRANCE) et 5 ne prenant pas part au vote (Mme CHIBOUB, Mme COUTO, Mme EL KRETE, M. RUGGIERI, M. ZINCIROGLU).

Le conseil demande à l'Etat des moyens pour l'Education, comme présenté dans le rapport ci-dessus.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 00h25.

Fait pour être porté au registre des travaux du Conseil Municipal.

La secrétaire de séance _ Laurence COUTO