



**MANIFESTE**

**DE L'HABITAT  
DANS TOUS  
SES ÉTATS**



**Gentilly**  
VILLE-GENTILLY.FR

# OBJECTIFS

**1**

**Gentilly, une commune qui défend le droit à la ville .....p.4**

**2**

**Gentilly, une ville engagée pour maîtriser son avenir .....p.7**

**3**

**Gentilly, un terrain d'innovation sociale et écologique .....p.10**

**4**

**Gentilly, une commune qui rend ses habitants et habitantes acteurs de leur ville .....p.13**

# ÉDITO

## LE CHOIX D'UNE VILLE POPULAIRE AUX PORTES DE PARIS

**S**e loger dignement constitue une préoccupation majeure pour les Gentilléens et Gentilléennes, comme pour de très nombreux habitant-es de la métropole.

La cherté des loyers du privé, le manque de logements sociaux dans de nombreuses communes, la spéculation immobilière, l'augmentation de la population sont autant d'obstacles à une accession légitime au logement et à un parcours résidentiel en phase avec les besoins des habitant-es.

Des solutions existent mais soulèvent des questions qui ont trait au cadre législatif, à l'écologie, à la densité urbaine, à l'aménagement du territoire. D'autres perspectives pour l'habitat sont possibles mais elles nécessitent de faire des choix politiques forts.

À Gentilly, nous relevons ce défi. Notre Ville a lancé en mai 2022 une grande initiative citoyenne, intitulée « **L'Habitat dans tous ses états !** ». Elle a réuni les Gentilléen-nes, la municipalité et les acteurs du secteur lors de plusieurs rencontres participatives. Il s'est agi d'informer, de recueillir la parole des habitant-es, venus nombreux et dont je salue l'implication et la clairvoyance, de débattre et de définir nos priorités.

Cette entreprise de co-construction de l'habitat de demain à Gentilly a débouché sur 153 propositions. Ce manifeste les structure à travers quatre objectifs et les décline en 24 engagements communs. Ils seront menés progressivement et avec détermination. Ils vont débiter à l'automne 2022 avec la création d'une Commission de transparence sur les attributions des logements sociaux, étant entendu que la Ville n'est qu'un réservataire, et la Charte de développement et de constructions durables.

Une commune rassemble un collectif puissant, qui peut s'allier à d'autres collectifs de villes, partageant le souhait de bâtir des communes riches de leurs diversités et toujours solidaires.

**Engageons-nous !**

Patricia Tordjman, maire de Gentilly

**ENGAGEMENT 1****Donner aux Gentilléennes et Gentilléens les moyens de s'approprier leurs droits et de les faire valoir**

**ACTION** → Réaliser un guide de l'Habitat et du Logement pour faire connaître les droits au logement et permettre de les faire valoir.

**Qui décide****La commune****ENGAGEMENT 2****Améliorer l'accueil et le suivi des demandeurs de logement**

**ACTIONS** → Créer un atelier logement pour familiariser les usagers et usagères à l'ensemble des outils en ligne pour gérer sa demande ou candidater sur des logements dans le cadre des bourses au logement.

→ Mettre en place une consultation en ligne à destination des demandeuses et demandeurs de logements pour décider de l'utilité de changer les modalités d'accueil en leur attribuant un référent et ce, pour un suivi plus personnalisé.

**Qui décide****La commune****ENGAGEMENT 3****Renforcer l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement**

**ACTIONS** → Instaurer une règle d'attribution de logements aux Gentilléennes & Gentilléens de moins de 30 ans, afin de permettre aux jeunes qui décohabitent de pouvoir rester vivre sur la commune.

→ Renforcer le partenariat avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) pour accompagner l'accès au logement des jeunes.

**Qui décide****La commune**

**ENGAGEMENT 4****Améliorer la coopération avec les bailleurs sociaux pour faciliter les mobilités et permettre aux Gentilléens & Gentilléennes de ne pas être relégués hors de la ville**

- ACTIONS**
- Engager les bailleurs sociaux et la Ville sur l'adoption d'une charte partenariale sur les mutations dans le parc social : pour des logements mieux adaptés à la situation de chacun, tout au long de son parcours de vie, en portant une attention particulière aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.
  - Veiller à un meilleur traitement par les bailleurs de la situation des locataires en sous-occupation, en obtenant le maintien du prix au m<sup>2</sup> entre l'ancien et le nouveau logement et un accompagnement dans leurs déménagements.
  - Adhérer au dispositif «Échanger-habiter» pour faciliter l'échange de logements entre locataires du parc social.

**Qui décide**

La commune

Bailleurs sociaux

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 5****Accompagner les Gentilléens & Gentilléennes dans leurs démarches d'acquisition d'un logement**

- ACTIONS**
- Contribuer à la création d'une plateforme sur le site internet de la ville pour permettre aux personnes qui le souhaitent d'être contactées par les porteurs de projet durant la période de pré-commercialisation des logements à prix maîtrisés.
  - Faciliter le lien et améliorer la communication entre habitants et porteurs de projets immobiliers.

**Qui décide**

La commune

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 6****Soutenir les nouvelles formes d'habitat innovantes et solidaires : habitat participatif, habitat intergénérationnel, colocation...**

**ACTION** → Intégrer, dans l'élaboration en cours du PLUi, le fait de favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habiter et ce, en adéquation avec les besoins des habitants et habitantes.

**Qui décide**

La commune

**ENGAGEMENT 7****Lutter contre les marchands de sommeil**

**ACTION** → Mettre en place le « permis de louer », en amorçant ce travail dès 2023, pour s'assurer que les biens loués dans le privé respectent les normes en vigueur, en particulier sur les consommations énergétiques et la décence du logement.

**Qui décide**

La commune

Action Logement

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 8****Informers les propriétaires et les propriétaires bailleurs des aides financières mobilisables pour améliorer leurs logements**

**ACTION** → Maintenir et renforcer les dispositifs d'accompagnement des propriétaires et des copropriétés pour lutter contre l'habitat dégradé, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants et habitantes, et préserver, tout comme le pavillonnaire, le petit habitat collectif qui fait aussi l'identité de la ville.

**Qui décide**

La commune

Action Logement

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 9**

**Lutter contre la spéculation foncière en maîtrisant les prix de vente des logements et permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement adapté tout au long de sa vie**

- ACTIONS**
- Adopter la charte de développement et de construction durables et la faire signer aux porteurs de projets pour que le développement urbain respecte les besoins des habitantes et habitants.
  - Encadrer le prix des logements neufs en appliquant une décote sur les prix du marché et en priorisant la vente aux habitantes et habitants de la commune afin de combattre la relégation sociale en grande couronne.
  - Afin de limiter la spéculation immobilière et pour s'assurer que les logements aux prix maîtrisés seront occupés au titre d'une résidence principale, il sera demandé aux promoteurs immobiliers d'intégrer des clauses anti-spéculatives applicables pendant 10 ans, annexées à l'acte de vente.

**Qui décide ?****La commune****EPT Grand-Orly Seine Bièvre****ENGAGEMENT 10**

**Faciliter l'accès à la propriété de tous ceux qui le souhaitent, pour ne pas en exclure les classes populaires**

- ACTION**
- Poursuivre la réalisation de programmes de logements en accession sociale à la propriété (PSLA) ou en bail réel solidaire (BRS), qui permet de devenir propriétaire à moindre coût en dissociant le foncier du bâti et de freiner la hausse du foncier sur la ville.

**Qui décide ?****La commune****EPT Grand-Orly Seine Bièvre**

**ENGAGEMENT 11****Œuvrer pour un droit au logement abordable pour toutes et tous**

- ACTION** → Proposer des logements à prix maîtrisé dans les opérations réalisées sur du foncier communal que ce soit pour des programmes de logements sociaux ou privés.

**Qui décide**

La Commune

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 12****Obtenir de l'État la mise en place de l'encadrement des loyers pour freiner la hausse des prix des loyers dans le privé.**

- ACTIONS** → Continuer d'exiger d'intégrer ce dispositif expérimental pour lequel Gentilly se mobilise depuis 2015, demande réitérée en 2019 et 2021 avec l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre : pour que les loyers du privé soient plus accessibles pour les classes moyennes et populaires.
- Porter une pétition ou un livre blanc formalisant les revendications de la Ville à ce sujet, avec les Gentilliennes & Gentilléens, afin de poursuivre la mobilisation vis-à-vis du Ministre du logement et des organismes concernés face à l'urgence de la crise du logement.

**Qui décide**

La Commune

L'État

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 13****Concevoir un développement de la ville équilibré, par et pour les habitant·es****ACTIONS**

- Co-construire la modification du Plan local d'urbanisme existant afin de garder une ville à taille humaine.
- Co-élaborer le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui fixera les règles de construction pour la commune.
- Maintenir un équilibre des fonctions urbaines (activités, habitat, espaces et équipements publics...): pour garder une ville diverse et vivante.
- Conforter une cohérence urbaine fidèle à l'identité de la ville.

**Qui décide****La Commune**

**ENGAGEMENT 14**

**Faire respecter et imposer des exigences plus fortes sur les qualités environnementales, architecturales et les intégrations dans le paysage urbain pour les nouvelles constructions**

**ACTION**

- Continuer de solliciter l'appui d'architectes conseils pour participer à l'examen des projets et ce, afin d'accompagner les services dans la mise en œuvre de la charte de développement et de construction durable.

**Qui décide****La Commune****ENGAGEMENT 15**

**Construire une ville durable et écologique**

**ACTIONS**

- Adopter le « permis de végétaliser » pour permettre à tous ceux et toutes celles qui le souhaitent de contribuer à la végétalisation de l'espace public.
- Lancer une charte de l'arbre et un plan arbre pour préserver et accroître le patrimoine vert de la ville.
- Créer un Conseil de la transition écologique.

**Qui décide****La Commune****ENGAGEMENT 16**

**Offrir et pérenniser les espaces verts récréatifs à destination des Gentilléens & Gentilléennes**

**ACTIONS**

- Identifier les îlots de chaleur et mettre en œuvre des actions pour travailler à leur régulation (matériaux à employer, plantations).
- Favoriser les espaces perméables dans les nouveaux aménagements et lancer un plan de désimperméabilisation des surfaces à l'échelle de la ville

**Qui décide****La Commune**

**ENGAGEMENT 17****Favoriser le développement d'espaces de fraîcheur**

- ACTIONS**
- Permettre aux Gentilléennes & Gentilléens de se réapproprier le cours d'eau emblématique de la ville en finalisant les études et les travaux sur la réouverture de la Bièvre de Gentilly.
  - Développer les continuités écologiques pour la biodiversité et la qualité du cadre de vie grâce à la mise en place de nouvelles plantations et aménagements.

**Qui décide**

La Commune

Le Département

Métropole du Grand Paris

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**ENGAGEMENT 18****Augmenter les espaces de pleine terre à travers les documents d'urbanisme de la ville**

- ACTIONS**
- Inscrire une augmentation des surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire l'emprise au sol des futurs projets.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre des nouvelles constructions et dans les travaux de modification de l'existant en imposant l'utilisation de matériaux filtrant (allée, stationnement).

**Qui décide**

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

La Commune

**ENGAGEMENT 19****Adopter une charte chantiers**

- ACTIONS**
- Garantir la protection des végétaux existants situés à proximité du chantier pendant toute la durée des travaux.
  - Diminuer les nuisances sonores notamment en mettant en place un système d'enregistrement des niveaux sonores et des vibrations.
  - Garantir une circulation piétonne sécurisée à proximité du chantier.
  - Envisager la possibilité d'une suspension administrative du chantier, notamment suite au non-respect des prescriptions des arrêtés.

**Qui décide****La Commune**

**ENGAGEMENT 20****Donner de la transparence sur les attributions de logements sociaux**

- ACTIONS**
- Créer une commission de transparence sur les attributions de logements sociaux, composée de représentants des Conseils de quartiers, d'amicales de locataires, de services sociaux, d'associations...
  - Apporter toute la transparence aux critères d'attributions des logements sociaux (système de cotation par points) pour objectiver les situations.

**Qui décide****La Commune****ENGAGEMENT 21****Rendre publics les travaux de la commission de transparence**

- ACTIONS**
- Publier tous les trimestres les statistiques sur les attributions.
  - Organiser une rencontre publique annuelle pour rendre compte des travaux de la commission de transparence.

**Qui décide****La Commune**

**ENGAGEMENT 22**

**Développer des nouvelles formes de participation, de concertation, de dialogue et d'échange pour tous les projets urbains**

**ACTION** → Promouvoir les micro-rencontres de proximité, telles qu'expérimentées dans la préparation de *l'Habitat dans tous ses états*, dans les équipements et espaces publics, la caravane des transitions urbaines, avec l'objectif d'aller encore plus au-devant des habitantes et habitants, en particulier dans les quartiers populaires.

**Qui décide ?** >>>>

La Commune

**ENGAGEMENT 23**

**Aller au-delà des obligations réglementaires pour les concertations sur le futur PLUi que va engager la Ville avec le Grand-Orly Seine Bièvre**

**ACTION** → Créer un comité de suivi citoyen.

**Qui décide ?** >>>>

La Commune

**ENGAGEMENT 24**

**Donner de la visibilité et du pouvoir aux Gentilléens & Gentilléennes sur la tenue des engagements du Manifeste**

**ACTION** → Présenter à la population un point d'étape sur les engagements pris dans ce manifeste chaque année afin de faire un état d'avancement des engagements pris collectivement et ce, dans le cadre d'événements marquants à l'image de la « Fête à Gentilly ».

**Qui décide ?** >>>>

La Commune



**LEXIQUE**  
**LEXIQUE**  
**LEXIQUE**  
**LEXIQUE**

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**CLLAJ** : Comité Local pour le Logement  
Autonome des Jeunes

**EPT GOSB** : Etablissement Public Territorial Grand-  
Orly Seine Bièvre

**MGP** : Métropole du Grand Paris

**“Penser  
l'impossible  
pour saisir  
tout le champ du  
possible.”**

Henri Lefebvre, philosophe  
et penseur du droit à la ville, 1991