ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND – 75004 PARIS – TÉL : 01 42 71 28 14 – FAX : 01 42 76 24 05 – http://www.apur.org

LE LOGEMENT, UNE AMBITION POUR LA CONFÉRENCE MÉTROPOLITAINE

Juillet 2007

LE LOGEMENT, UNE AMBITION POUR LA CONFÉRENCE MÉTROPOLITAINE[1]

À l'occasion de la révision du SDRIF, toutes les études ont mis en évidence l'urgente obligation de réaliser, d'ici 2030, 1,5 millions de logements en Ile-de-France (60 000 par an).

La crise du logement est patente dans toute l'agglomération parisienne et plus particulièrement dans sa zone centrale (Paris et la petite couronne) où tout le monde peut constater la hausse des loyers, des prix immobiliers, du nombre de demandeurs de logements, les difficultés pour les jeunes de décohabiter, l'augmentation des sans domicile fixe, le surpeuplement de certains logements parallèle à la sous occupation d'autres.

La solution ne saurait être de reproduire les erreurs des années 60 et 70 avec la construction de grands ensembles et de blocs de logements déconnectés du tissu urbain structuré et implantés de plus en plus loin des zones agglomérées.

Les nappes pavillonnaires périurbaines loin des services et équipements publics et mal desservis par les transports collectifs, ne sauraient pas non plus apporter une réponse satisfaisante aux enjeux urbains, sociaux et écologiques dans un contexte de pénurie de foncier.

Il s'agit en fait, dans une logique de développement durable, de répondre aux besoins légitimes et urgents de logements par le développement du tissu urbain vivant organisé, desservi par les transports et l'ensemble des services urbains, c'est-à-dire d'abord le tissu urbain des communes du centre de l'agglomération, où les potentiels de construction et de restructuration du bâti ancien dégradé ou inadapté sont importants et mal exploités.

C'est une réponse nouvelle mêlant qualité urbaine et mixité sociale qui est de nature à vaincre les préventions contre la construction neuve ou le logement social. Seule cette démarche de qualité, associée à une répartition géographique équilibrée de l'effort de développement urbain, particulièrement du logement social, est de nature à répondre aux objectifs justifiés du SDRIF.

1 – La note a été préparée avec le concours des services de l'IAURIF (l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France), de l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien) et de Plaine-Commune, ainsi que du cabinet ORGECO, nous leur transmettons tous nos remerciements.

SOMMAIRE

UN CONSTAT : Au rythme des réalisations actuelles, il manquera 250 000 logements en 2030 dans le centre de l'agglomération 5

LA DEMANDE DE LOGEMENTS, UNE QUESTION QUI CONCERNE TOUS LES FRANCILIENS 7

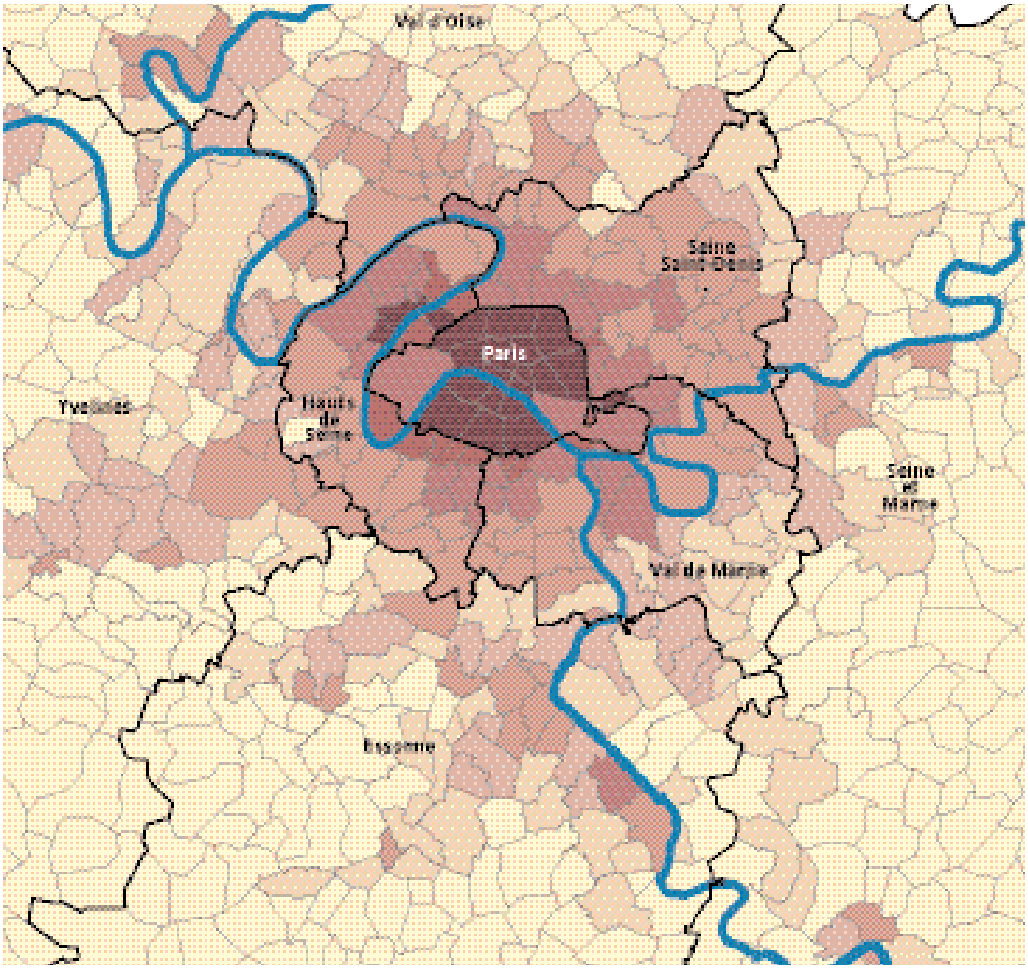
- L'accroissement du nombre de ménages est plus rapide que celui de la population : les communes font face à une penurie de logements de toutes les categories 7
- La demande de logements sociaux est partout élevée 9
- La spirale inflationniste des prix et des loyers fragilise le pouvoir d'achat de tous les ménages 9
- Les grands clivages qui traversent le cœur de l'agglomeration parisienne, loin de se reduire, s'aggravent 13
- Mobilité résidentielle et échanges à l'échelle de l'agglomération : toutes les communes sont solidaires entre elles en termes de logiques territoriales 14

QUELS LEVIERS POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DE TOUTES CATÉGORIES, EN PARTICULIER POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES 17

- Mobiliser les terrains et les immeubles de l'État en faveur du logement… mais cela ne suffira pas 17
- Exploiter, dans le cadre de projets de ville, le potentiel associé aux forts différentiels de densité d'une commune à l'autre, d'un quartier à l'autre, le long d'une même rue… parler vrai de la densité 19
- Viser globalement le seuil des 30 % de logements sociaux partout dans le cœur de l'agglomération : c'est nécessaire, est-ce possible ? Oui en s'efforçant de réaliser des « quartiers équilibrés », à toutes les échelles de la commune comme de la région 23
- Améliorer les logements et diversifier l'offre pour tenir compte de l'augmentation des besoins en logements abordables 24

COMMENT AGIR ENSEMBLE ? 27

- Rapprocher et mutualiser les observatoires existants 27
- Créer une instance de coordination des PLH au niveau du centre de l'agglomération 27
- Mettre en place une méthode commune d'éradication de l'habitat indigne 27
- Aider les locataires à faire face aux tensions du marché 27



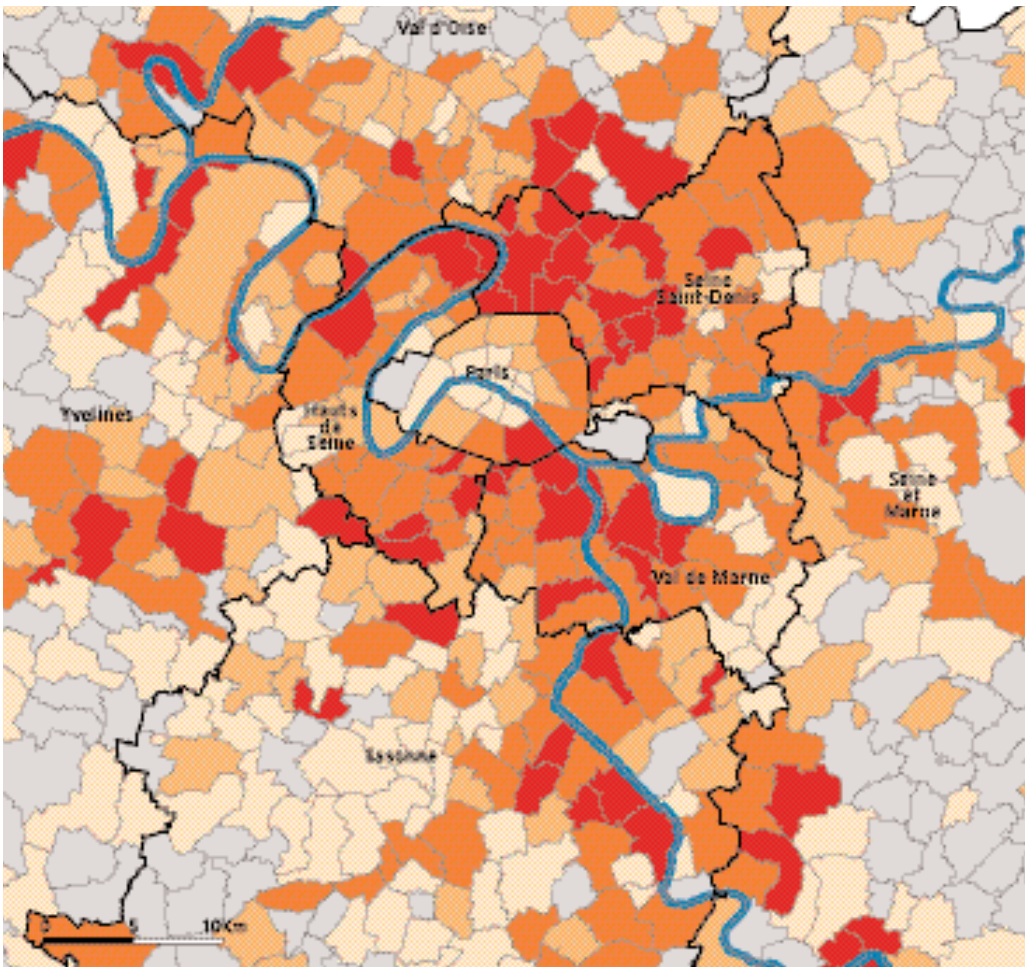
Les « densités humaines »

Nombre d'Habitants et d'emplois par km²

- plus de 30 000
- 20 000 - 30 000
- 10 000 - 20 000
- 5 000 - 10 000
- 3000 - 5 000
- 1 000 - 3 000
- moins de 1 000

Source : Insee 1999

Une organisation concentrique de la population et des emplois.



Les logements sociaux en Ile-de-France 2006

Part des logements sociaux dans le total des résidences principales

- plus de 40%
- de 20 à 40%
- de 10 à 20%
- moins de 10%

Sources :
EPLS - 2006
Recensement - 1999 (Insee)
Taxe d'habitation - 2005 (DGI)

apur

Toutes les communes sont loin d'accueillir la même proportion de logements sociaux, cela tient à des raisons historiques, à des choix politiques ou au manque de terrains.

2 – Le centre de l'agglomération parisienne est défini dans toute cette note par « Paris et la Première Couronne », c'est à dire Paris et les trois départements limitrophes (Hauts-de-Seine 92, Seine-Saint-Denis 93, Val-de-Marne 94).

UN CONSTAT : Au rythme des réalisations actuelles, il manquera 250 000 logements en 2030 dans le centre de l'agglomération parisienne[2].

La hausse considérable du prix des logements depuis dix ans et la présence de plus de 250 000 demandeurs de logements sociaux témoignent d'une demande de logements très forte en petite couronne et à Paris conjuguée à un fort manque de logements.

On peut rappeler que la production annuelle moyenne dépasse légèrement 20 000 logements depuis 1990, soit un déficit de 6 000 logements par rapport aux objectifs de 26 100 logements par an qui étaient prévus par le SDRIF de 1994. Si le rythme actuel de 18 700 logements construits chaque année dans le centre de l'agglomération (Paris et première couronne) devait se prolonger, il manquerait plus de 250 000 logements en 2030 pour atteindre les objectifs du SDRIF de 2007.

Pour sortir de cette situation le SDRIF vient de réaffirmer la nécessité de construire 60 000 logements par an en Ile-de-France, dont un peu moins de 30 000 dans le cœur de l'agglomération.

Les objectifs annuels de constructions de logements par département

Territoires	SDRIF 1994	Construction moyenne annuelle observée entre 1990 et 2005	SDRIF de 2007
Paris	5 500	4 800	4 500
Hauts-de-Seine	7 300	7 100	8 600
Seine-St-Denis	6 800	4 200	8 800
Val-de-Marne	6 500	4 700	7 500
Agglo centrale	26 100	20 800	29 400
Île-de-France	**53 000**	**40 800**	**60 000**

Source : SDRIF

Population, logements et résidences principales

Données de cadrage	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne	Total Paris+PC
Population	2 125 851	1 428 678	1 382 928	1 226 961	6 164 418
Logement	1 322 540	702 458	580 479	550 154	3 155 631
Résidences principales	1 110 912	624 926	524 387	499 404	2 759 629
dont propriétaires occupants	29,6%	37,2%	39,6%	43,5%	39,9%
dont locataires HLM	16,7%	26,5%	35,9%	29,0%	30,2%
dont locataires secteur privé	53,7%	36,3%	24,5%	27,5%	29,9%

Source : Insee, RGP 1999

Ce sont donc presque 11 000 logements[3] de plus qu'il faudra réaliser chaque année dans le centre de l'agglomération parisienne pour atteindre les objectifs du nouveau SDRIF, soit un bond de 50 % par rapport au rythme des années 1999 à 2005.

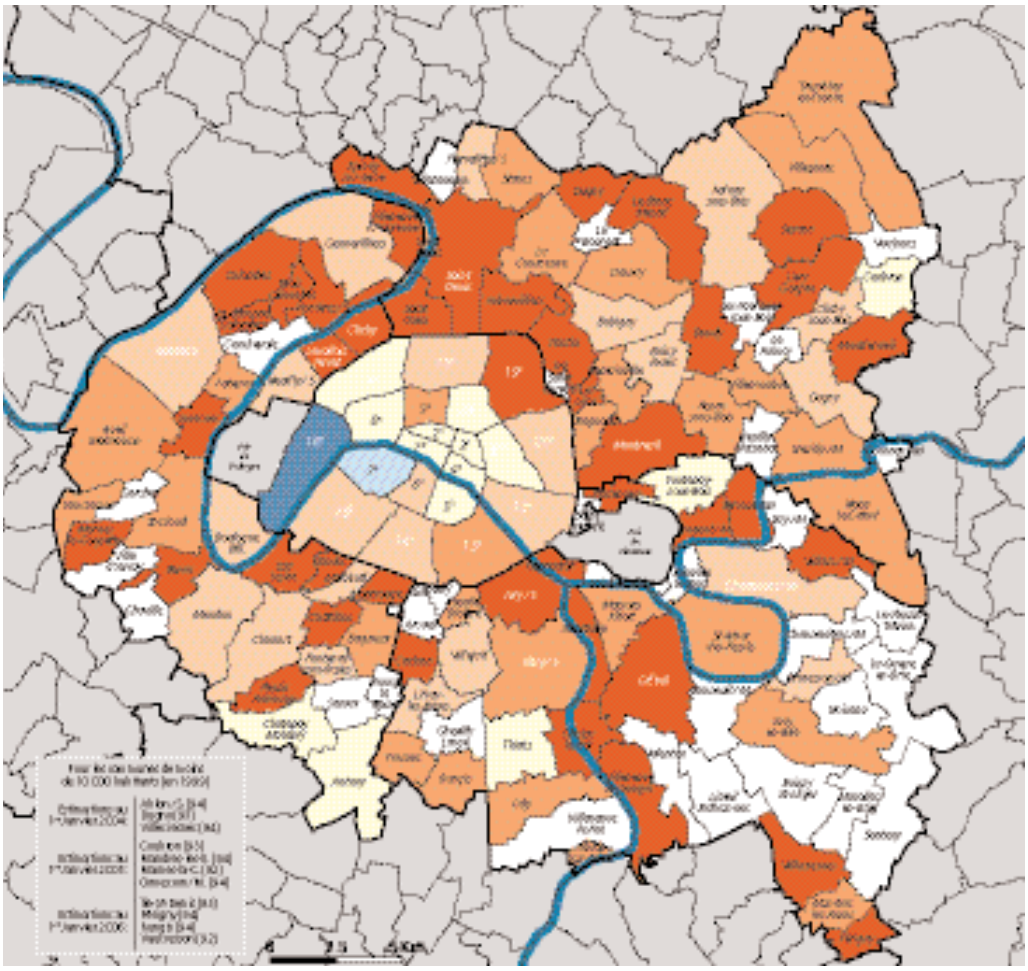
Le manque de logements s'explique par une production beaucoup trop faible, due en grande partie au fait que les municipalités rencontrent de plus en plus de difficultés, en particulier financières, pour développer sur leurs territoires des programmes de logements, et non pas comme il est dit parfois par frilosité de leur part. Les communes qui veulent développer le logement social, même les plus modestes, sont réduites à vendre les terrains au-dessous de leurs prix ou même à les céder gratuitement.

Ce qui est en débat pour ces communes, c'est l'accroissement de leurs ressources fiscales, probablement au moyen d'une péréquation, pour répondre aux besoins de leurs habitants au sens large (transports, services…).

Si tous les territoires ne parviennent pas à se mobiliser davantage en faveur du logement, et notamment du parc social, tous les éléments d'un scénario noir seraient réunis pour les habitants du centre de l'agglomération :

- maintien d'une tension forte entre les besoins quantitatifs et la capacité d'y répondre,
- aggravation des conditions de logement des ménages les plus modestes avec le retour des marchands de sommeil et du surpeuplement,
- accentuation de l'écart entre le niveau des prix immobiliers à l'achat et à la location, et celui de la solvabilité du plus grand nombre de ménages,
- résorption difficile des poches de logements vétustes et indignes qui jouent le rôle de « parc social de fait », dégradation des immeubles anciens,
- consolidation des clivages territoriaux, consécutive à la contraction de la mobilité résidentielle.
- Risque d'étalement urbain en périphérie de l'agglomération.

3 – Ce chiffre est le résultat de la différence entre les objectifs annoncés du SDRIF (29 400) et le rythme de la construction observé (18 700) entre 1999 et 2005.



Évolution de la population des communes 1999 -1er janvier 2005

Évolution annuelle moyenne

Hausse
- plus de 1%
- de 0,5 à 1%
- de 0,15 à 0,5%

Stabilité
- de – 0,15 à + 0,15%

Baisse
- de 0,15 à 0,5%
- de 0,5 à 1%
- plus de 1%

- donnée non disponible

Source : Insee, recensement de la population de 1999 (exhaustif), estimations à partir des enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006.

Paris et la petite couronne ont gagné 245 000 habitants de 1999 à 2005

LA DEMANDE DE LOGEMENTS, UNE QUESTION QUI CONCERNE TOUS LES FRANCILIENS

La demande de logements dans la région ne cesse de croître. C'est encore plus vrai en première couronne et à Paris où s'exprime la demande la plus forte, malgré la présence de 23,7 % de logements sociaux et le doublement du parc social francilien, passé de 591 000 logements HLM en 1973 à 1 170 000 en 2006 (soit 22,5 % des résidences principales du parc régional).

L'ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE MÉNAGES EST PLUS RAPIDE QUE CELUI DE LA POPULATION : LES COMMUNES FONT FACE À UNE PENURIE DE LOGEMENTS DE TOUTES LES CATEGORIES

Le nombre de ménages tend à augmenter en raison des transformations de la structure familiale

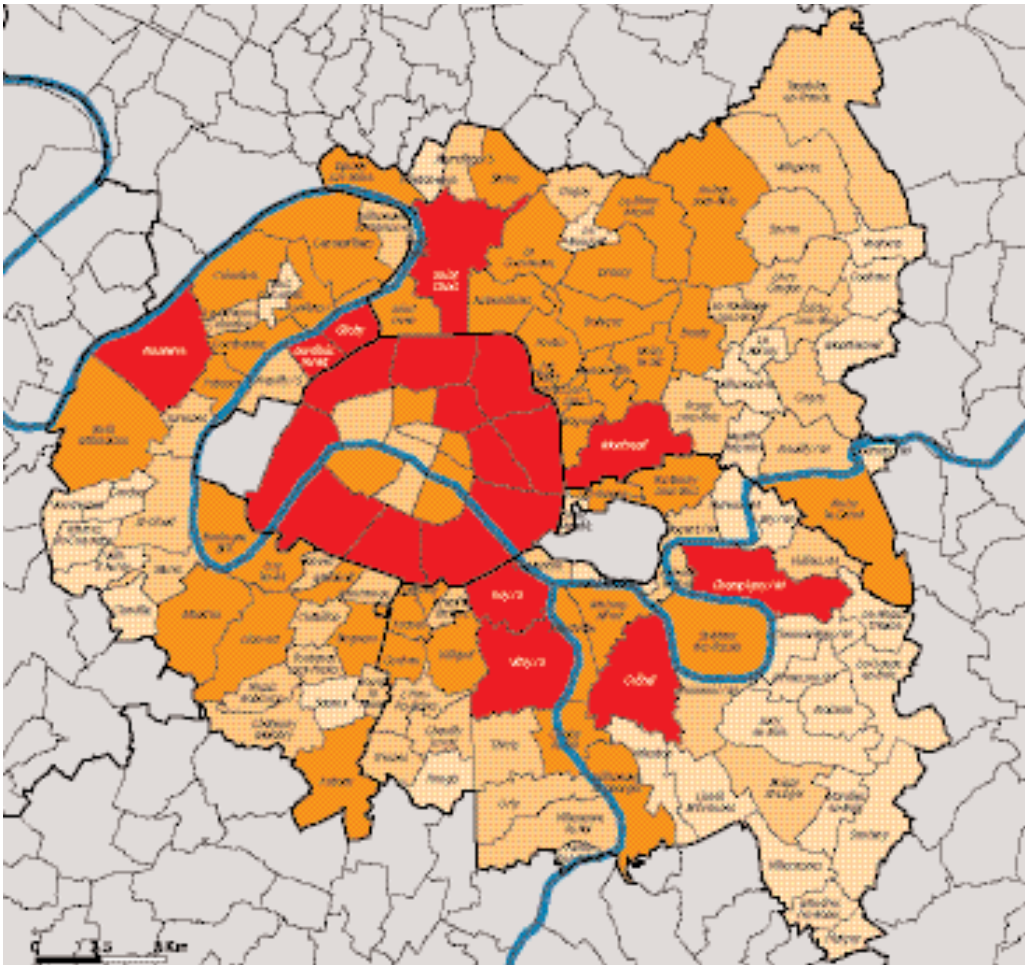
L'évolution des modes de vie et son impact sur les manières d'habiter est un facteur souvent sous estimé mais dont les effets sont très réels. Il vient grossir encore le flux des demandes de logements : formation des couples plus tardive, séparations plus fréquentes, multiplication des familles recomposées ou monoparentales, diminution régulière de la taille moyenne des ménages, vieillissement d'un grand nombre de locataires, sous-occupation d'une fraction croissante du parc social. Dans le même temps, le besoin en grands logements (natalité, familles recomposées…) reste non satisfait. 30 % de la hausse de la demande est ainsi imputable aux mutations sociétales, dont rien n'indique qu'elles pourraient s'atténuer, et qu'il faut donc intégrer dans les démarches prospectives.

Une pénurie générale

Les mutations sociologiques, jointes à la puissante attractivité du territoire et au ralentissement de la construction, génèrent une pénurie croissante de logements observée dans toutes les communes du centre de l'agglomération. Le secteur du logement libre, qui devrait en principe permettre la mobilité des ménages, est au cœur de l'engorgement. C'est le « syndrome Tanguy » des jeunes placés dans l'incapacité de décohabiter de chez leurs parents. C'est le spectacle honteux des étudiants et jeunes travailleurs faisant la queue dans les cages d'escalier pour une hypothétique location. C'est le drame des familles logées dans les petits hôtels faute de trouver un logement adapté.

L'agglomération est une terre d'accueil

L'agglomération joue un rôle important d'accueil des nouveaux arrivants, qu'ils viennent de province ou de l'étranger ; même si un grand nombre ne s'y établit pas durablement, les moyens de les accueillir doivent être prévus.



Les demandeurs de logements sociaux
1er janvier 2006

Nombre de demandeurs de logements sociaux
- plus de 3 000
- de 1 000 à 3 000
- de 500 à 1 000
- moins de 500

Sources:
Fichiers des mal logés – 2005 (préfectures)
Enquête auprès des communes 2006 (IAURIF)

apur

68 % des demandes de logements sociaux en Ile-de-France se concentrent sur la zone centrale.
La politique du logement des années 50-60 pour faire face à la crise du logement de Paris et de la région reste durablement inscrite sur le territoire.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX EST PARTOUT ÉLEVÉE

Des demandeurs dans toutes les communes

Pour se loger, c'est vers le logement social que se tournent les plus modestes. Le déficit perdure malgré les livraisons de logements sociaux : le nombre de demandeurs rapporté à celui des ménages reste stable, entre 7 % et 7,5 %, avec des périodes de tension plus forte sur les prix et les loyers comme celle existant depuis près de dix ans. Au 1er janvier 2006, il y avait 374 000 demandeurs dans la région dont 68 % dans la zone centrale de l'agglomération. Toutes les communes sont confrontées à une forte demande, et pour chaque maire, une part dominante de cette demande concerne ses administrés. A Paris, malgré 14 000 logements attribués chaque année, 88 000 ménages parisiens [4] restent en attente d'un logement social.

Depuis 35 ans, la demande de logements sociaux ne tarit pas

La hausse des loyers des logements privés entraîne un transfert sur le parc social d'une part croissante de la demande de logement des ménages modestes. Autre conséquence : la rotation des locataires des logements sociaux devient partout plus faible et le nombre de logements libérés pour de nouvelles attributions ne cesse de diminuer, créant un blocage général des parcours résidentiels. Selon l'enquête sur le parc locatif social, au 1er janvier 2006, le taux de rotation qui est de l'ordre de 10 % en France est de 6,8 % en Ile-de-France et de 5 % à 6 % à Paris et dans les départements limitrophes.

Les demandeurs de logements sociaux franciliens

	Nombre de demandeurs par commune et le 1% logement 1er janvier 2006	Nombre de demandeurs selon leur lieu de résidences 16 novembre 2005	Nombre de demandeurs qui maintiennent leur candidature 16 novembre 2005
Paris	104 843	90 220	87 634
Hauts de Seine	50 736	15 257	14 417
Seine-Saint-Denis	51 211	43 314	39 788
Val de Marne	47 329	40 269	35 967
Seine-et-Marne	24 904	15 930	13 250
Yvelines	31 577	24 371	20 245
Essonne	28 424	24 232	21 436
Val d'Oise	34 984	24 877	21 946
Province		3 842	3 516
Ile-de-France	**374 008**	**282 312**	**258 199**

Source : Enquêtes IAURIF auprès des communes et des demandeurs 2007

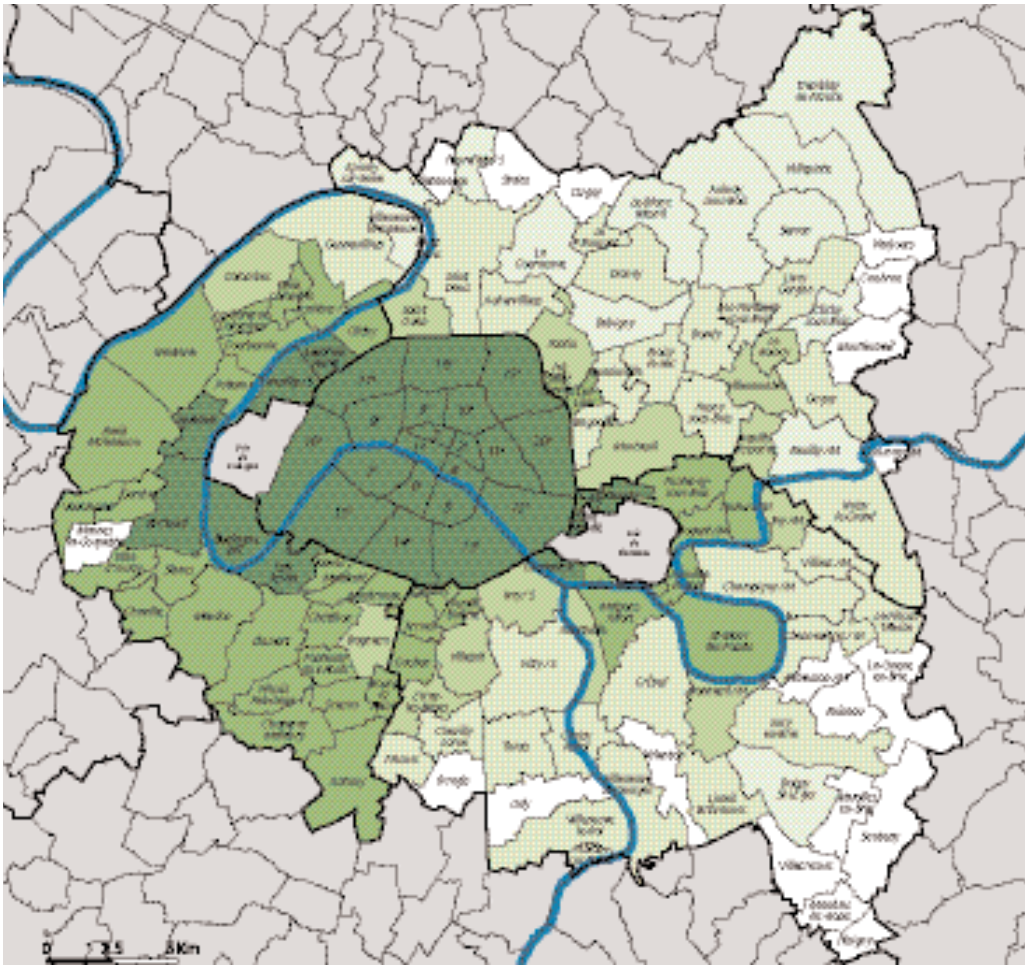
LA SPIRALE INFLATIONNISTE DES PRIX ET DES LOYERS FRAGILISE LE POUVOIR D'ACHAT DE TOUS LES MÉNAGES

Le niveau des prix est une expression de l'intensité de la demande de logements. Prix et loyers sont deux fois plus élevés dans le centre de l'agglomération parisienne que dans les grandes villes de province.

Le centre de l'agglomération accueille 40 % de propriétaires. Les nouveaux accédants sont confrontés à des prix de vente qui ont augmenté de plus de 10 % par an ces dernières années. Selon la chambre des notaires, la progression du revenu des ménages (+ 67 % de 1984 à 2002) a été deux fois moins rapide que celle du prix immobiliers (+ 155 %). Depuis cinq ans la hausse s'est accentuée et généralisée à toutes les communes de la zone centrale. Cette hausse n'a pas freiné le rythme des transactions qui ont concerné 176 000 logements anciens dans la région en 2006. Les banques ont adapté les conditions des crédits en conséquence.

La zone centrale accueille 30 % de locataires du secteur libre. Leurs loyers ont augmenté de 4 % à 6,5 % en moyenne selon les communes en 2006. Les plus modestes d'entre eux risquent de disparaître des quartiers centraux les mieux équipés (les « beaux quartiers »), où les loyers sont les plus chers.

4 – À cela s'ajoute un nombre croissant de demandes de non Parisiens, 21 000 en 2006.



Prix de vente des appartements anciens
4e trimestre 2006

Prix des appartements anciens vendus libres à usage d'habitation*

- plus de 4 500 €/m²
- de 3 500 à 4 500 €/m²
- de 3 000 à 3 500 €/m²
- de 2 500 à 3 000 €/m²
- moins de 2 500 €/m²

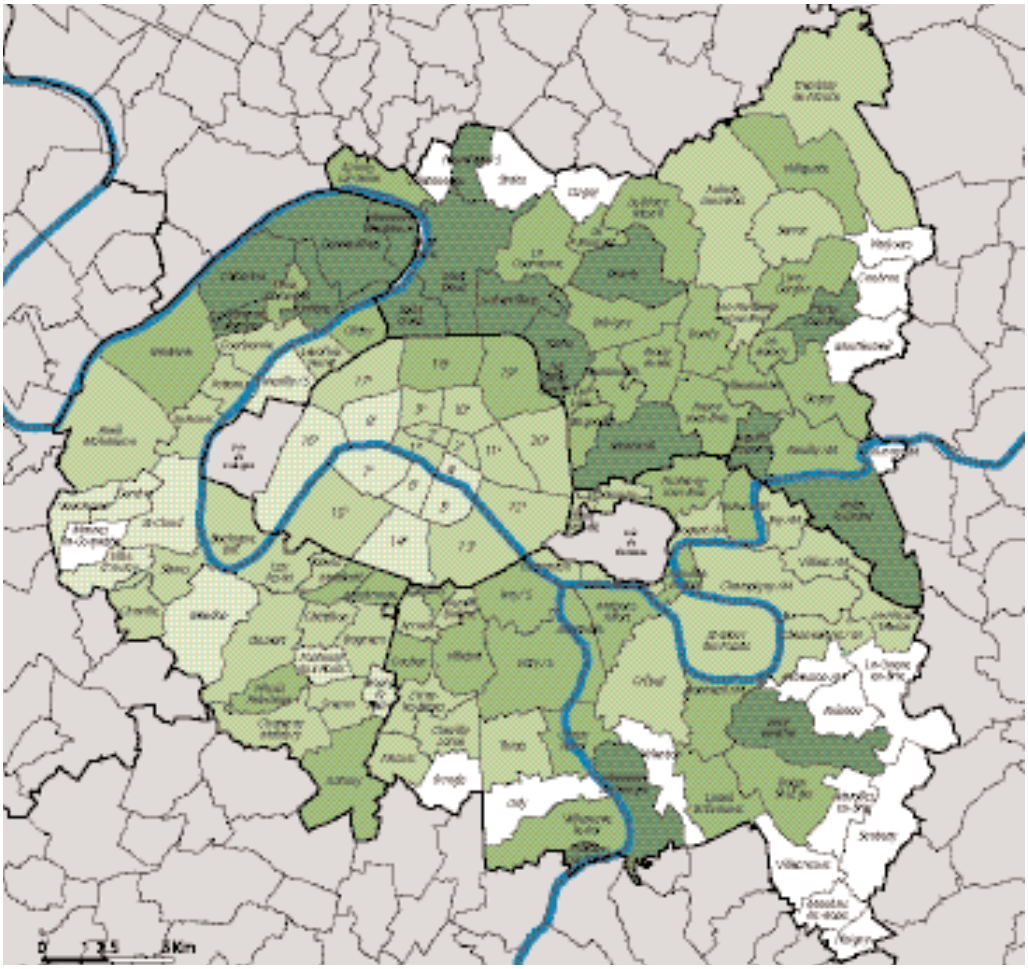
* médianes calculées sur 6 mois glissants

- donnée non disponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2006

apur

La zone centrale est marquée par des prix élevés.



Évolution des prix de vente des appartements anciens
2001 - 2006

Progression du prix de vente des appartements entre 2001 et 2006

- plus de 120%
- de 100 à 120%
- de 75 à 100%
- moins de 75%

- donnée non disponible

Source : Chambre des notaires CD BIEN - 2001 et 2006

apur

Les prix augmentent plus vite en première couronne que dans Paris… sans gommer les écarts.

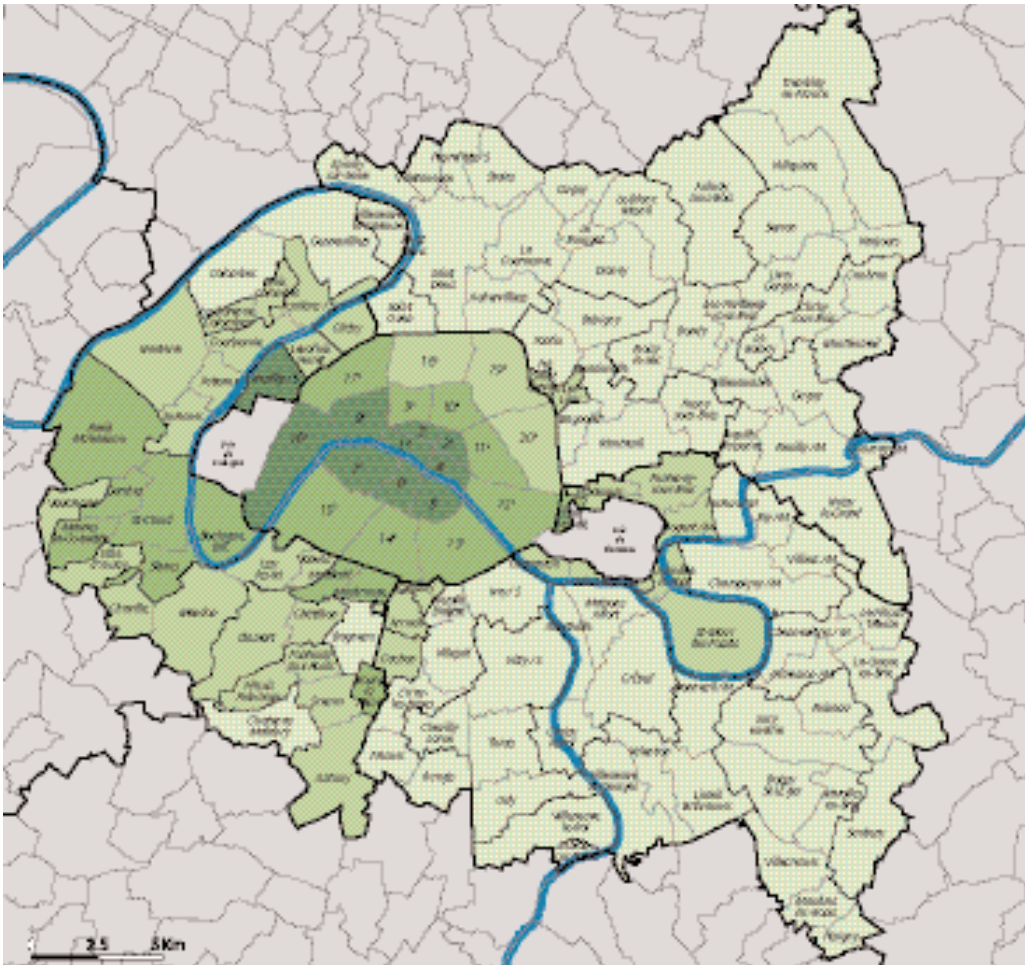
Loyers moyen au 1er janvier 2006 selon les zones OLAP

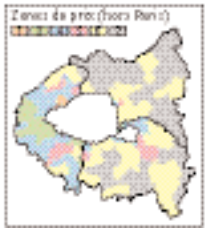
Niveau des loyers* par zone de prix

- plus de 18 €/m²
- de 15 à 18 €/m²
- de 12 à 15 €/m²
- moins de 12 €/m²

* loyers de l'ensemble de locataires

Source: OLAP - 1er Janvier 2006





À un rythme un peu amorti, la hausse des loyers suit celle des prix de vente…

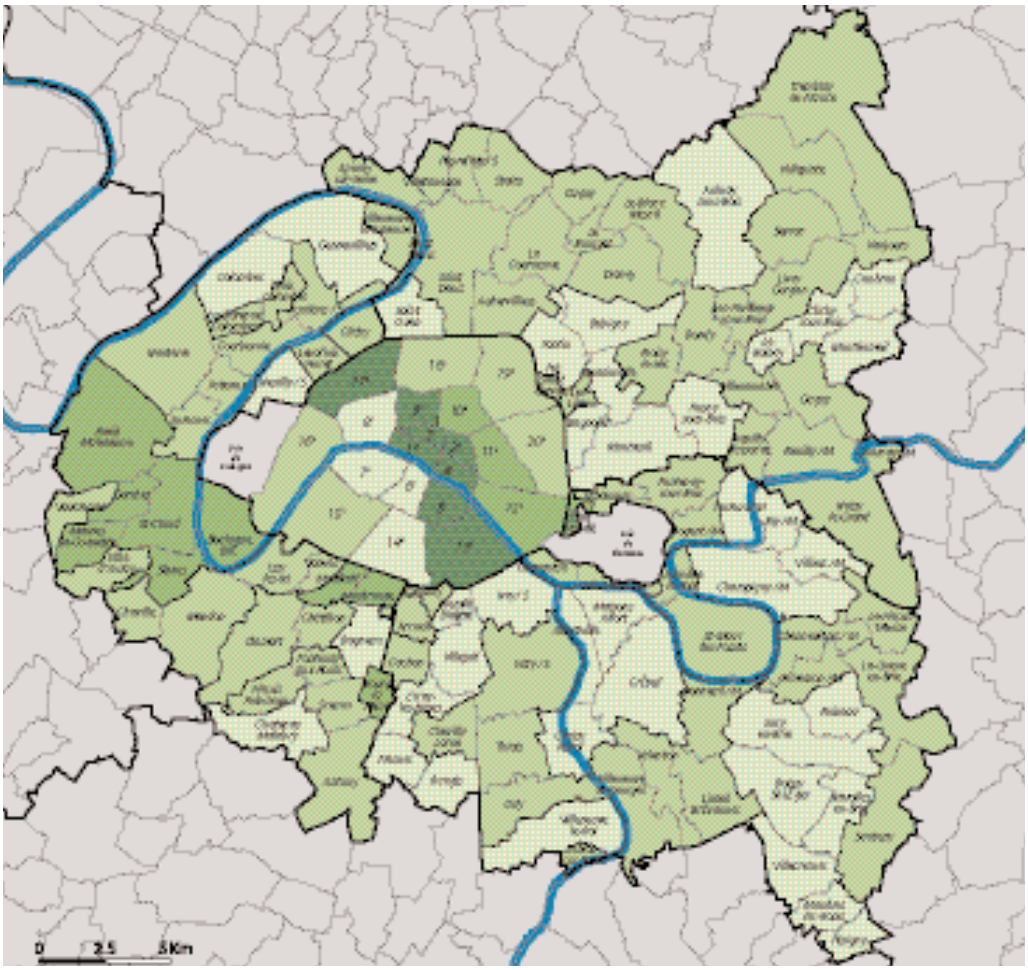
Évolution des loyers moyens entre 2003 et 2006 selon les zones OLAP

Évolution annuelle moyenne des loyers* par zone de prix

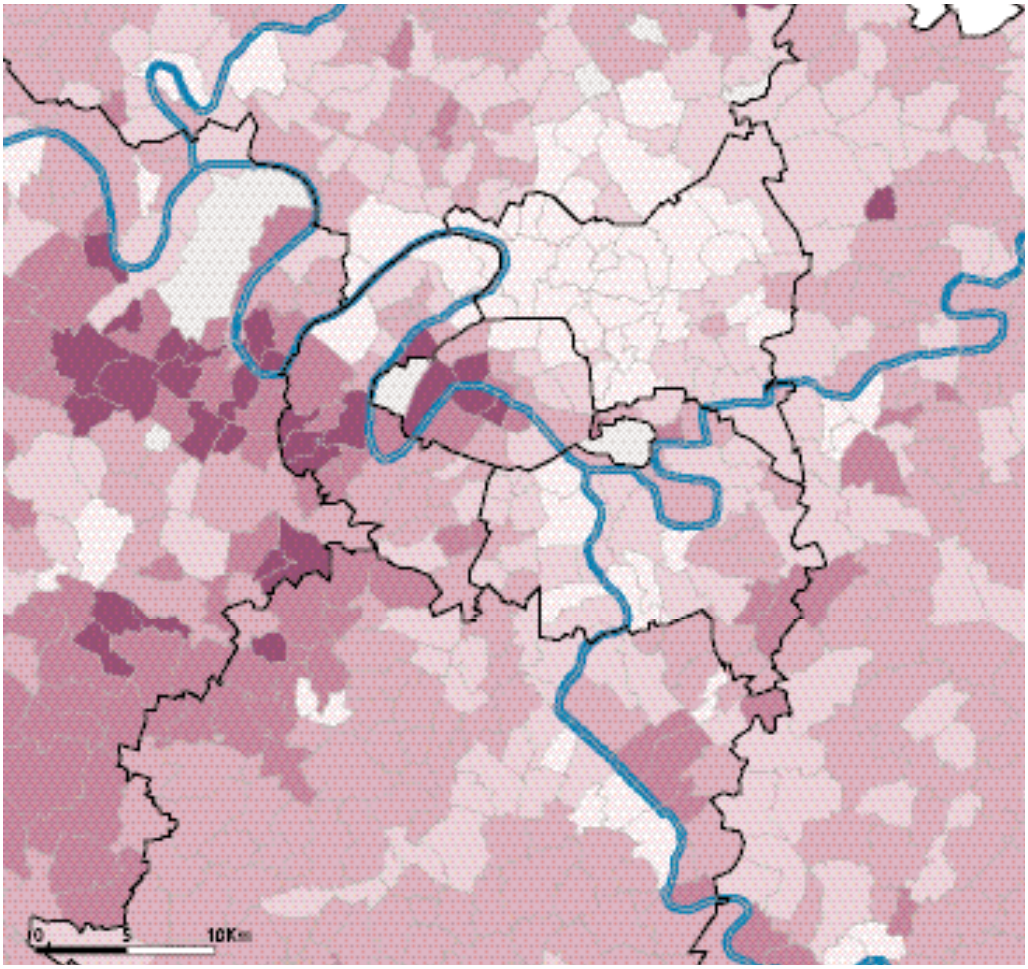
- plus de 5%
- de 4,5 à 5%
- de 4 à 4,5%
- moins de 4%

* loyers de l'ensemble de locataires

Source: OLAP - 1er Janvier 2003 et 1er Janvier 2006



…Et là aussi les écarts s'accentuent.



Revenu médian par unité de consommation[5] 2003

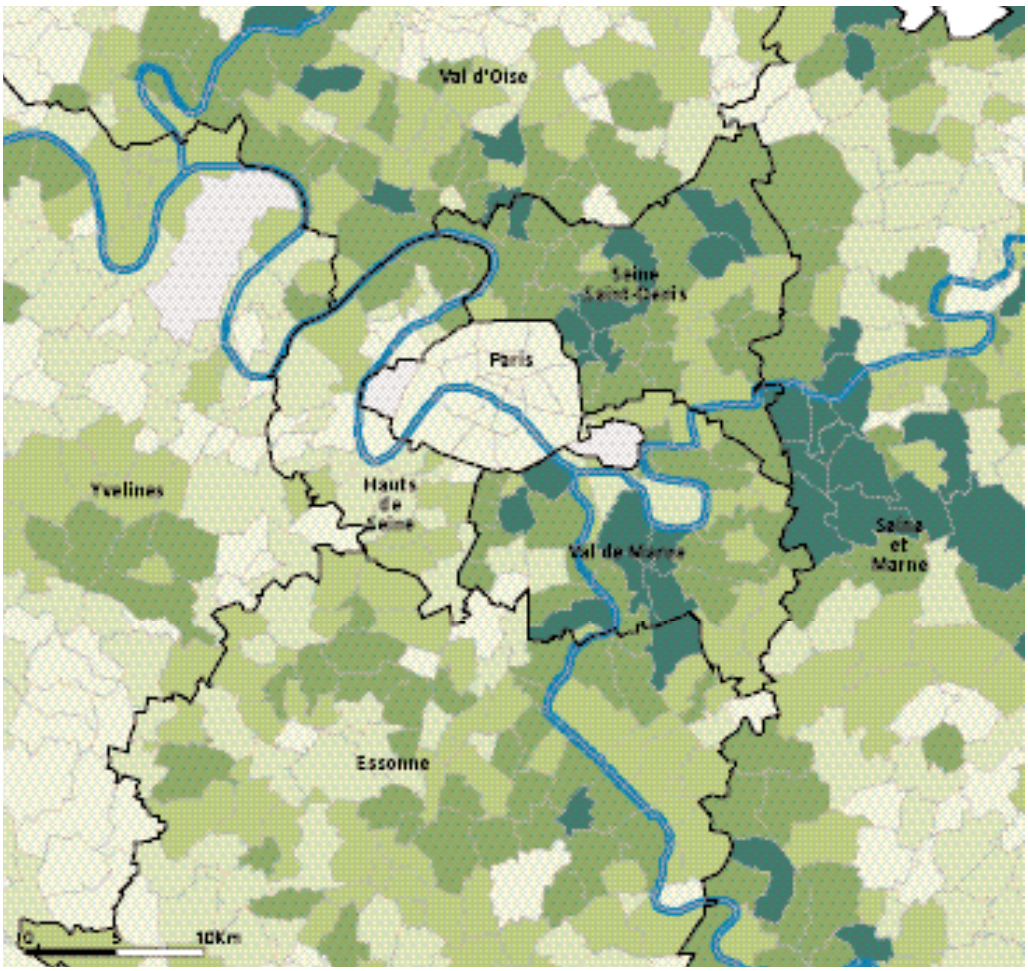
- plus de 30 000 €
- de 25 000 à 30 000 €
- de 20 000 à 25 000 €
- de 15 000 à 20 000 €
- moins de 15 000 €

Les communes de moins de 50 ménages, sans que les grands blocs apparaissent en gris sur la carte.

Sources : INSEE - DGI, RFL - 2005

Des revenus plus élevés à l'Ouest

5 – Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est un revenu par équivalent adulte, comparable entre ménages de compositions différentes : le 1er adulte du ménage compte pour 1UC ; les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 UC ; les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3 UC.



Coefficient de mobilisation de la richesse fiscale[6] 2004

Coefficient de mobilisation de la richesse fiscale

- plus de 1,2
- de 1 à 1,2
- de 0,8 à 1
- de 0,6 à 0,8
- moins de 0,6

Source : Recensement des éléments d'imposition - 2004 (DGI, RFL)

Une pression fiscale plus forte à l'Est

6 – Le coefficient de mobilisation de la richesse fiscale consiste à rapporter la somme des produits de fiscalité locale directe effectivement votés par les communes et leurs groupements éventuels à la richesse fiscale théoriquement mobilisable. Il s'agit d'un indicateur synthétique mesurant la pression fiscale. Un ratio supérieur à 1 indique une pression fiscale plus élevée dans la commune que sur l'ensemble du territoire national.

LES GRANDS CLIVAGES QUI TRAVERSENT LE COEUR DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE, LOIN DE SE REDUIRE, S'AGGRAVENT

De 2000 à 2004, le revenu fiscal des ménages a stagné dans les communes et les quartiers populaires, alors qu'il a enregistré une réelle progression dans les autres parties du centre de l'agglomération.

Des clivages anciens qui se renforcent

De même le nombre de bénéficiaires du RMI et des autres minima sociaux s'est accru dans tout le centre de l'agglomération, mais bien plus rapidement dans les communes et quartiers populaires. De surcroît la pression fiscale est globalement plus forte dans les communes de l'Est, là où la part des demandeurs est la plus élevée et la taxe professionnelle la plus basse.

Avec le temps les disparités entre les ménages les plus et les moins fortunés tendent ainsi à s'aggraver, et pour ces derniers les conditions de logement sont de plus en plus difficiles.
Ces fortes disparités de revenu et de ressources fiscales sont d'autant plus préoccupantes que l'évolution des responsabilités en matière de politique du logement conduit à un émiettement croissant des responsabilités.

Face à cette évolution le risque est grand de voir la fragmentation sociale s'accroître. Il apparaît donc souhaitable de relancer un effort commun et de coordonner fortement les actions en matière de logement et d'habitat comme il est évoqué en conclusion de ce document.

Coordonner fortement les actions en matière de logement

La période récente a été marquée par de nombreuses évolutions dans la répartition des responsabilités entre acteurs publics, accompagnant un désengagement de l'État dans la programmation et la distribution des aides à la pierre et les attributions de logements aidés.

La nouvelle législation a attribué :
- La délégation aux communes du contingent préfectoral de logements sociaux [7]
- La décentralisation des fonds de solidarité pour le logement et de l'aide à la médiation locative vers les départements [8]
- La décentralisation des logements pour étudiants [9]
- Les délégations de compétence en matière d'aide à la pierre [10]

Ces évolutions conçues dans le cadre d'une législation nationale devront faire l'objet d'une réflexion particulière pour l'agglomération métropolitaine, tenant compte à la fois des particularités de la zone centrale et de son intégration indispensable dans l'ensemble régional.

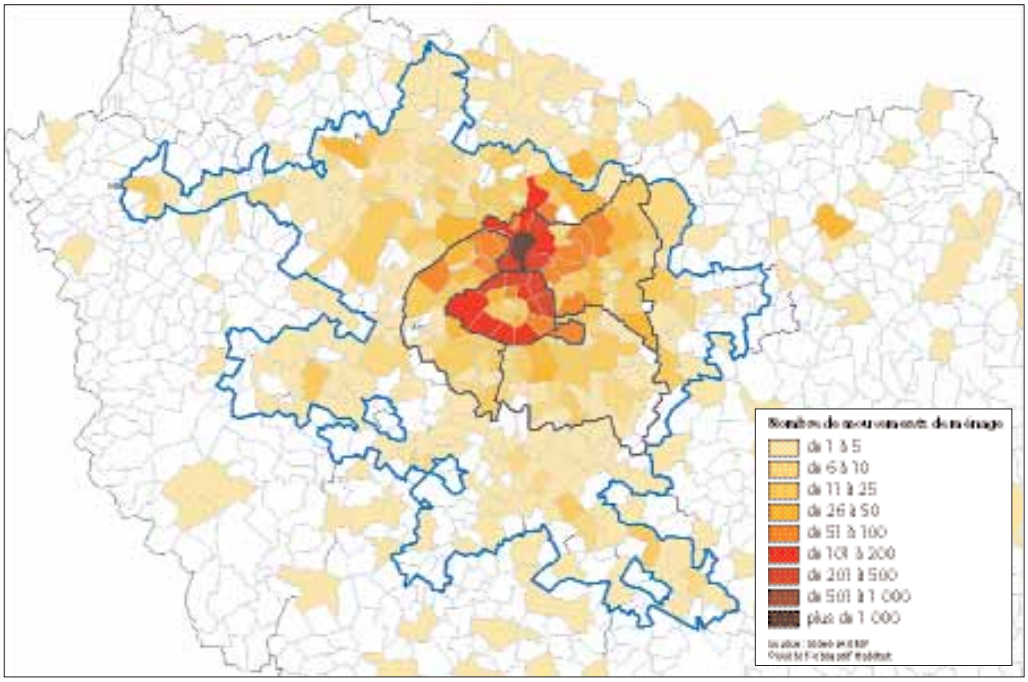
En particulier, il paraît indispensable que la géographie des délégations de compétences ne conduise pas à terme à un morcellement du territoire : territoires couverts par des EPCI volontaires et territoires subsidiaires couverts par les départements ; territoires où la compétence est déléguée et ceux où elle ne l'est pas.

L'évolution des compétences issue de la loi de 2004 en multipliant les acteurs vient renforcer les facteurs de tension existant en Ile-de-France, l'échelle des problèmes dépassant le cadre des intercommunalités et même des départements. Dans un rapport récent (« Politiques de l'habitat et décentralisation – deux ans après la loi du 13 août 2004 » – mars 2007) le Conseil national de l'habitat a posé la nécessité d'un traitement particulier pour l'Ile-de-France, avec un rôle pivot assuré par l'État. Il n'en demeure pas moins que ce sont les municipalités qui doivent faire face directement aux questions du logement… Dans le cadre de cette réflexion, à l'échelle de la zone centrale, où les problèmes du logement sont spécifiques par rapport au reste de l'ensemble régional, la conférence métropolitaine doit apporter une contribution forte, coordonnée et concertée.

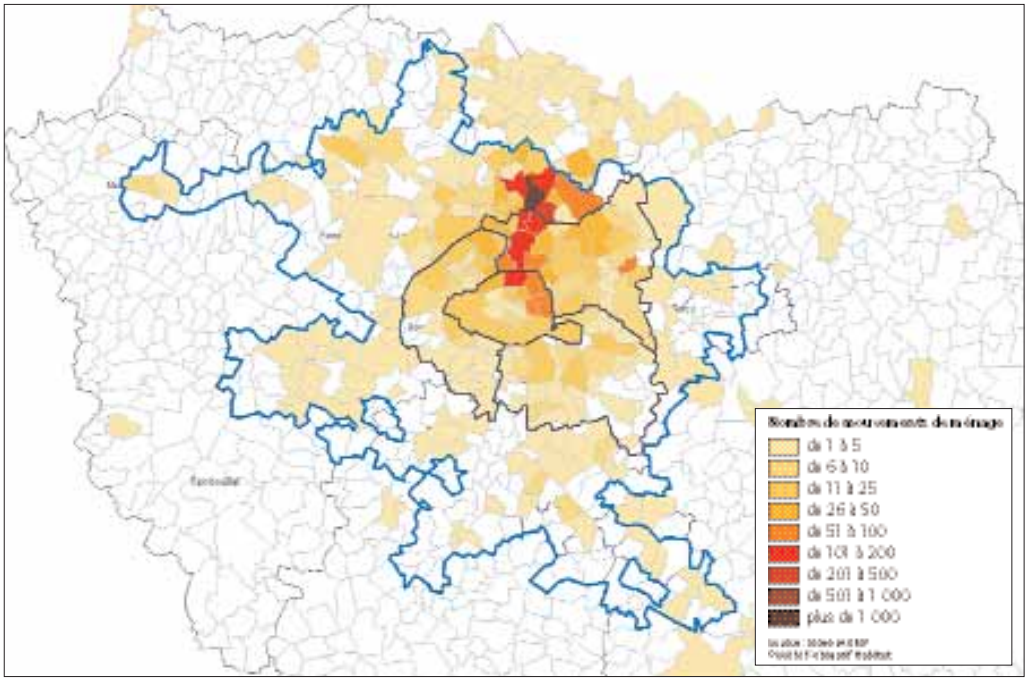
7 – (Article 60 de la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales prévoit la délégation aux maires du contingent préfectoral de logements sociaux)
8 – (Article 65 de la loi du 13 août 2004).
9 – (Article 66) Transfert possible aux communes ou aux EPCI qui en font la demande, de la charge de la construction, de la reconstruction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants. De même en est-il des biens appartenant à l'État et affectés au logement des étudiants.
10 – La loi n'a pas accordé de statut spécifique à l'Ile-de-France sur la question du logement alors qu'il aurait été nécessaire de donner à l'échelon de l'Ile-de-France les moyens de conduire une politique de l'habitat au niveau régional, compte tenu de la crise du logement de l'agglomération francilienne, des puissants mécanismes ségrégatifs produits par le marché et les politiques locales.

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE, ET ÉCHANGES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION : TOUTES LES COMMUNES SONT SOLIDAIRES ENTRE ELLES EN TERMES DE LOGIQUES TERRITORIALES

L'analyse des mouvements de population montre par ailleurs que l'agglomération forme un tout. La mobilité résidentielle des Franciliens met en jeu l'ensemble de la région, non pas dans une logique d'emboîtement de couronnes, faisant de l'espace central un espace singulier et déconnecté du reste de la région, mais plutôt par des échanges radiaux.
Les Parisiens quittent Paris pour gagner des communes de banlieue situées de l'autre côté du boulevard périphérique, mais également situées en grande couronne. Les échanges entre Argenteuil, Versailles ou Sarcelles avec Paris et la Proche couronne sont de ce point de vue tout à fait édifiants, tous comme ceux illustrant la mobilité résidentielle entre le 15e arrondissement de Paris ou Saint-Denis et les départements de Grande couronne !



Commune d'origine des ménages ayant emménagé à Saint-Denis entre 1990 et 1999

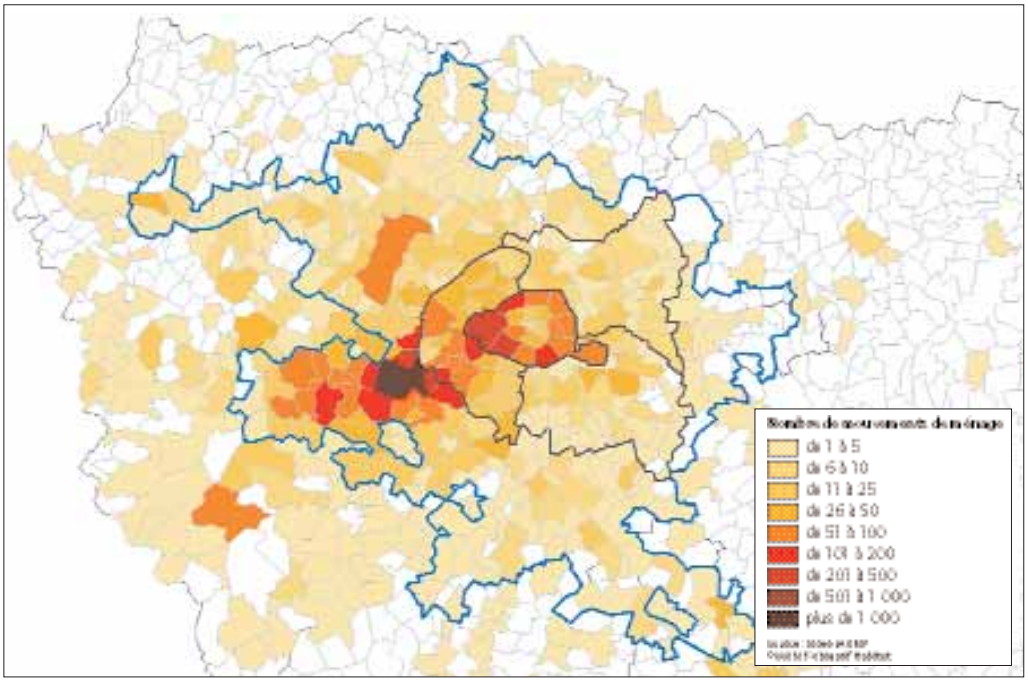


Commune d'origine des ménages ayant emménagé à Sarcelles entre 1990 et 1999

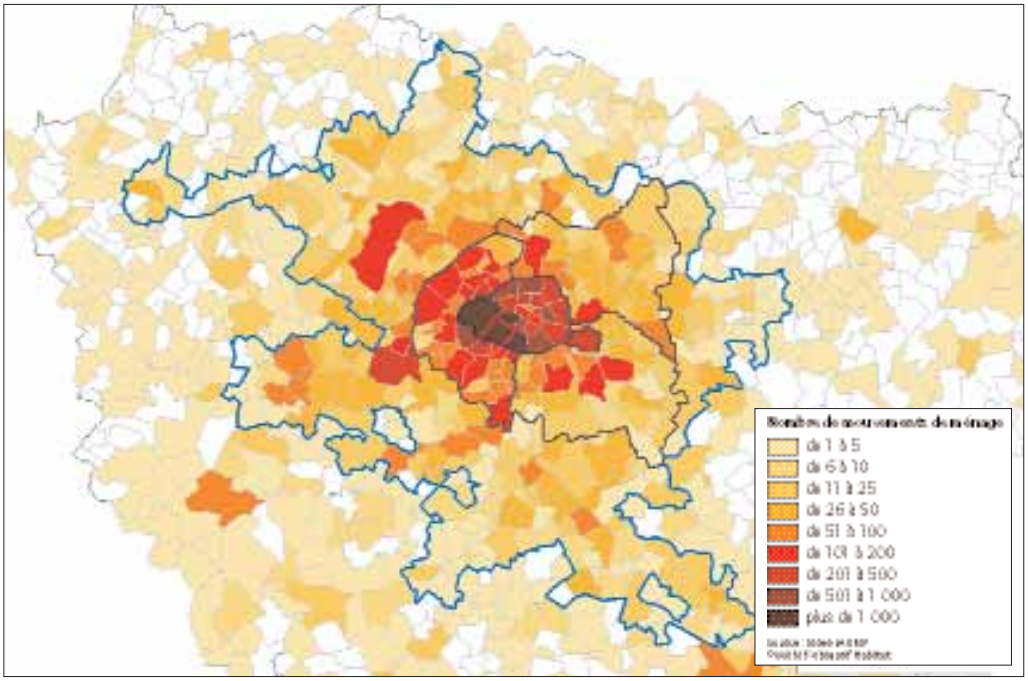
La situation est paradoxale : l'Ile-de-France est la région française qui cumule le plus grand nombre de demandeurs et les prix immobiliers les plus élevés mais c'est aussi celle où la construction par habitant est la plus faible avec seulement 3 à 4 logements construits par an pour 1 000 habitants. Cela est encore plus vrai dans la zone centrale.

C'est cette contradiction qu'il faut dépasser collectivement en développant une offre nouvelle bien adaptée aux besoins du point de vue des ressources des demandeurs comme du point de vue d'un meilleur équilibre territorial.

Commune d'origine des ménages ayant emménagé à Versailles entre 1990 et 1999

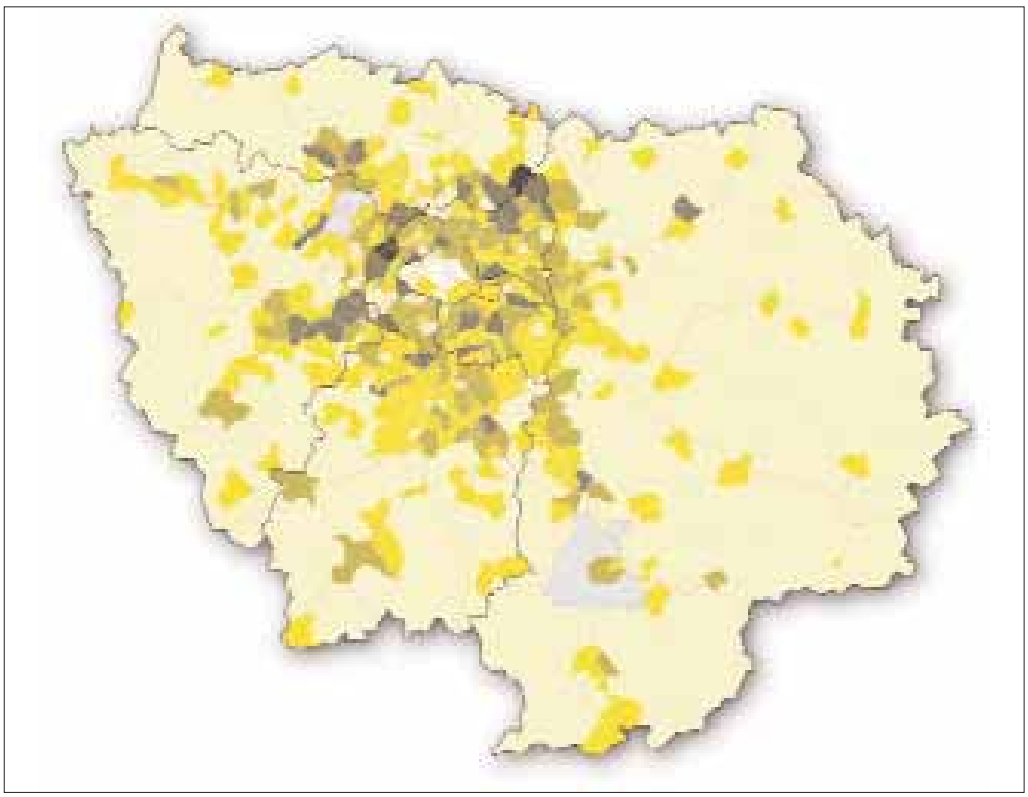


Commune d'origine des ménages ayant emménagé à Paris 15e entre 1990 et 1999



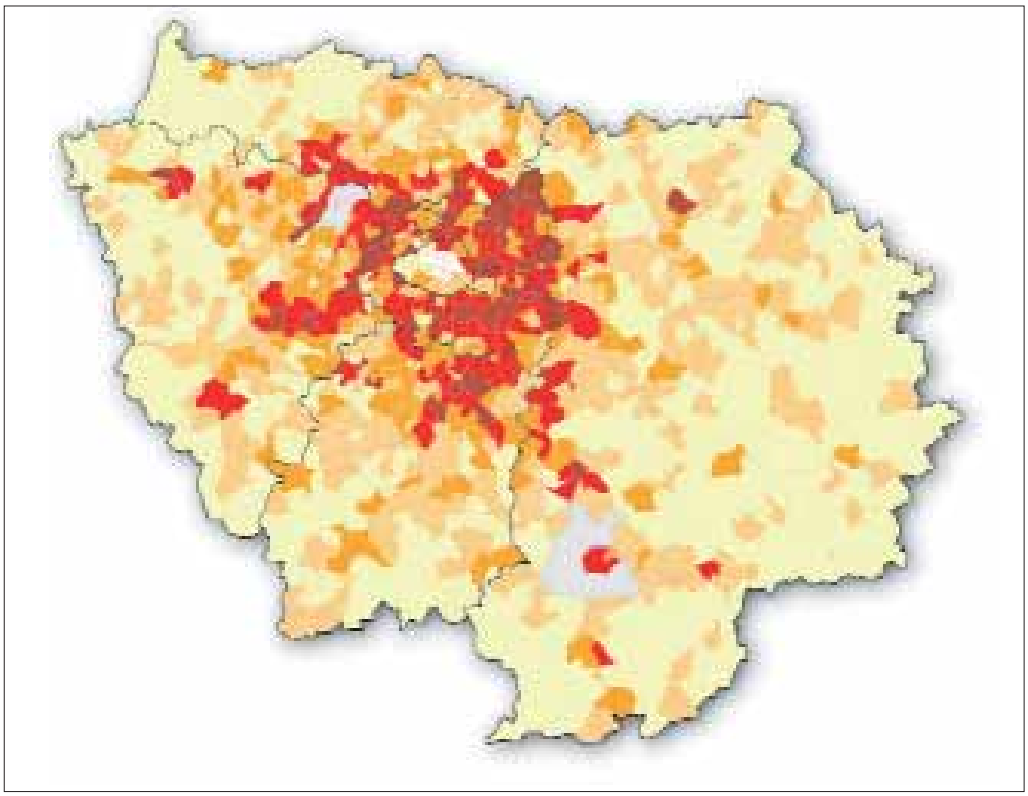
NB : sur les cartes le liseré bleu renvoi à la définition Insee de l'agglomération.

Populations non desservies par des gares ou stations du réseau ferré [11] ayant plus de 100 passages par jour [12] (rabattement à pied [13]).



Dans les secteurs très mal desservis par les transports en commun, la construction de logements est difficilement envisageable à court terme. Mais pour autant, le développement des transports doit être anticipé ; c'est par exemple ce qui a été fait à Saint-Denis avec le développement des lignes RER. C'est aussi la condition du succès d'une OIN, comme celle d'Orly, Seine-Amont

Emplois non desservies par des gares ou stations du réseau ferré ayant plus de 100 passages par jour (rabattement à pied).



11 – Réseau actuel complété avec des projets du contrat de plan ayant fait l'objet d'un schéma de principe.
12 - Équivalent à des fréquences de 15 minutes en heures de pointe, 20 à 30 mn en heures creuses.
13 – SNCF / RER : 800 m, Métro : 500 m, Tram : 400 m.

QUELS LEVIERS POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DE TOUTES CATÉGORIES, EN PARTICULIER POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

Créer des logements dans le centre de l'agglomération est un objectif inscrit dans le SDRIF et partagé par tous. Chacun retient une double condition :

• favoriser les circuits de décision de l'administration les plus courts et les mieux coordonnés pour gagner en efficacité, ainsi que veiller à la juste prise en compte de toutes les échelles pour favoriser, dans un esprit d'harmonie et d'équité, la qualité de vie des habitants ;
• d'autre part développer la création de logements dans le cadre complexe, mais très riche en termes de qualité de vie, d'un projet de ville ; car produire du logement, c'est d'abord aménager la ville et penser son développement. Les aides publiques apportées aux projets doivent aller non seulement au logement mais aussi à l'ensemble des équipements induits.

L'articulation habitat / transport est désormais au cœur des projets ; les programmes neufs viennent s'insérer dans des quartiers constitués et fragiles ; les besoins des populations nouvelles en termes d'équipement, d'aide sociale et de dépenses d'accompagnement doivent être anticipés par les collectivités. À la différence des « cités » d'autrefois, et des secteurs de « nappes pavillonnaires », la conception des quartiers d'aujourd'hui comprend la réalisation, très en amont, des moyens de transport, des établissements scolaires, des jardins, des locaux associatifs… Tout ce qui fait d'une ville un lieu de convivialité et de développement durable.

Il y a des communes plus riches que d'autres. Les maires « constructeurs », quand c'est nécessaire, doivent être résolument soutenus et recevoir les aides indispensables pour atteindre les objectifs du SDRIF.

On notera que pour le cœur de l'agglomération, il existe, enfin, un cadre général dans lequel restituer une action collective.

• L'adoption par la région en février dernier du projet de SDRIF, qui contient d'important développement sur le logement et l'habitat et fixe un cadre général à l'échelle de la région.
• La politique du logement adoptée par la Région en 2005 prévoit l'élaboration d'un « Programme régional de l'habitat ».
• La mise en place début 2007 des établissements publics fonciers, outils indispensables à la concrétisation d'une stratégie ambitieuse en matière de construction de logements.

MOBILISER LES TERRAINS ET LES IMMEUBLES DE L'ÉTAT EN FAVEUR DU LOGEMENT… MAIS CELA NE SUFFIRA PAS

Jusqu'au rapport Pommelet d'octobre 2003 « Relancer l'habitat en Ile-de-France par la mobilisation des actifs fonciers publics », était patente l'absence d'éléments de connaissance permettant d'engager une politique foncière déterminée et volontariste après l'époque des grands projets des années soixante-dix et l'émergence des villes nouvelles.

Face aux difficultés de logement des catégories moyennes et modestes, l'État a désigné en janvier 2004 un « délégué à l'action foncière ». D'abord chargé de valoriser les actifs fonciers du ministère de l'Équipement et des établissements publics sous sa tutelle, sa compétence a été élargie aux autres ministères en mai 2005 avec l'objectif de la mise en chantier de 14 000 logements en Ile-de-France avant le 1er janvier 2009.

Pour y contribuer les terrains peuvent bénéficier d'une « décote » de 35 % pour la réalisation de logements sociaux dans les zones de marché tendu avec des pondérations liées à l'importance du programme, et il est possible de céder des terrains de gré à gré sans mise en concurrence pour les programmes à 100 % sociaux.

Une dizaine de décotes ont été appliquées en 2006, pour un montant de 16 millions € (4 à Paris, 2 dans les Hauts-de-Seine et 1 à Saint-Denis).
D'après le « Bilan de réalisation au 31 décembre 2006 » :

- 900 ha mobilisables dans les dix ans ont été repérés en Ile-de-France, ce qui pourrait permettre la réalisation d'environ 40 000 logements (si la moitié de ces terrains en accueillaient) ;
- 147 cessions sont en cours pour une surface totale de 188 hectares, dont 65 à Paris, et pour un montant de 512 millions €, dont 394 millions € à Paris.

Ces cessions devraient contribuer à la production de 15 450 logements, dont 6 200 à destination sociale incluant 2 500 logements étudiants. À Paris 3 600 logements, dont 1 775 logements sociaux, pourraient être construits sur deux opérations importantes : l'opération des Batignolles, qui accueillerait 3 500 logements et les entrepôts Mac Donald, un millier. En petite couronne ont été repérés les sites de Vitry, Gentilly, Sevran, Saint Maur… Actuellement un peu plus de 1 800 logements ont été autorisés sur les 64 terrains effectivement cédés pour y construire à terme 9 350 logements dont 45 % de logements sociaux.
On notera que cette utilisation des terrains de l'État devra aussi, le cas échéant, contribuer au développement de la mixité des quartiers, de l'emploi local, ou à réaliser des équipements qui manquent, etc.

Enfin, l'inventaire des propriétés bâties et mutables appartenant à l'État n'est pas connu ; ce recensement pourrait ouvrir des perspectives de construction dans la zone centrale de l'agglomération.

Mobiliser aussi les terrains des grands propriétaires

Aux côtés de l'État d'autres grands propriétaires doivent être mis à contribution pour dégager des emprises foncières.
Pour ce qui concerne la Ville de Paris, l'ensemble des emprises foncières, dont les disponibilités sont à préciser, est de l'ordre de 260 hectares. L'AP-HP disposerait de 1 200 hectares, dont tous ne sont évidemment pas disponibles. De son coté, RFF est à la tête de 3 400 ha au niveau régional.

Mais là encore, face aux besoins, on est loin du compte…

La mobilisation active des terrains « publics », pour l'essentiel situés en grande couronne, n'est pas toujours favorable à la construction de logements. Ils sont souvent vendus très chers aux collectivités, à des prix qui dépassent la possibilité d'y réaliser des logements, sociaux ou non, avec tous les équipements et aménagements induits.
Cette mobilisation des terrains publics, si elle est nécessaire, ne dispense pas de se pencher sur le glacis des très nombreux terrains privés qui échappent à toute vision globale mais qui constituent un potentiel dormant bien plus considérable (entrepôts désaffectés, friches…).

EXPLOITER, DANS LE CADRE DE PROJETS DE VILLE, LE POTENTIEL ASSOCIÉ AUX FORTS DIFFÉRENTIELS DE DENSITÉ D'UNE COMMUNE À L'AUTRE…

Les emprises des immeubles d'habitation dans le centre de l'agglomération correspondent à 30 000 hectares sur les 76 000 hectares de Paris et de la Petite couronne (dont 4 000 à Paris, 9 500 en Seine-Saint-Denis, 9 300 dans le Val-de-Marne et 7 200 dans les Hauts-de-Seine).

Construire et « parler vrai » sur la densité en préservant la typologie des quartiers

Simple en apparence la notion de « densité » recouvre plusieurs dimensions qui appellent beaucoup de rigueur dans l'interprétation : à quelle échelle raisonne-t-on ?, quelle unité de mesure utilise-t-on ?, parle-t-on de densité bâtie, de densité résidentielle ou de densité perçue ?

Densité veut dire aussi « vivre ensemble »… Du point de vue de la forme bâtie, il exprime généralement la défiance à l'égard de la verticalité et le rejet des tours et des barres face au désir de sécurité et d'individualisation, quand ce n'est pas le rejet de l'autre.

Construire du logement n'implique pas de rompre l'équilibre et l'harmonie vécus des quartiers, notamment celui des quartiers de « maisons et de villas » situés en zone centrale de l'agglomération, qui bénéficient d'une bonne intégration urbaine (proximité des centres, desserte en transports collectifs, bon niveau d'équipements et services publics).

La vraie question est celle de la productivité comparée de l'utilisation du foncier :
- comment faire plus de logements accessibles et bien desservis sur moins de terrains ?,
- comment optimiser le potentiel foncier pour mieux équilibrer les fonctions urbaines entre elles : logements, activités, équipements ? Par exemple en optimisant les délaissés urbains, notamment le long des voies autoroutières, où des programmes adaptés à ce type d'environnement permettront d'ailleurs de faire plus facilement du logement.
- comment enfin donner les moyens financiers et réglementaires aux collectivités pour faire face aux coûts imposés par leurs obligations sociales et environnementales ?

Construire des logements dans des quartiers équilibrés

Plus que de densité, il faut s'habituer à parler de qualité de vie et de « vivre ensemble », c'est-à-dire de taux d'équipement, de transports en commun, d'architecture, bref d'urbanisme… et « d'intensité urbaine ».

Par ailleurs les projets urbains peuvent et doivent participer d'une logique de développement durable, objectif aujourd'hui défendu par tous. Ils contribuent à préserver les espaces naturels et agricoles, à accroître la part des déplacements en transports en commun et à réduire la dépense énergétique.

Centre national de la danse à Pantin

Le tramway T3 place de la porte de Versailles à Paris

La diversité des densités de logements en 1999 dans le centre de l'agglomération

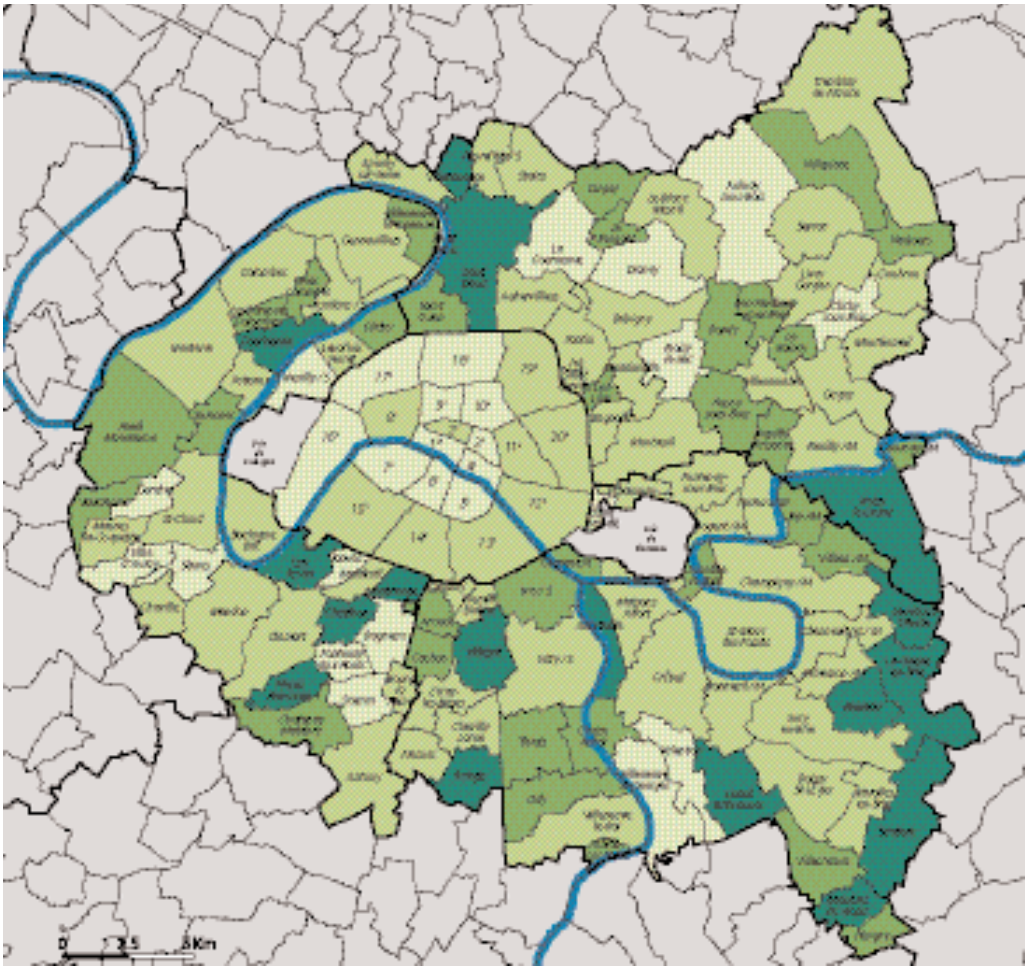
Territoires	Logements en 1990	Logements en 1999	Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	Densité de population (hab/ha)en 1999
Paris	1 304 331	1 322 540	1,40%	202
Hauts-de-Seine	656 851	702 458	6,94%	81
Seine-St-Denis	551 686	580 479	5,22%	59
Val-de-Marne	510 728	550 154	7,72%	50
Paris + Petite couronne	3 023 596	3 155 631	4,37%	61
Île-de-France	**4 745 780**	**5 082 655**	**7,10%**	**9**

Source : INSEE, RGP 1999, IAU/RIF MOS 2005

La diversité des « densités humaines » (habitants et emplois) en 1999 dans le centre de l'agglomération

Territoires	Habitants et emplois par ha en 1999
Paris	358,8
Hauts-de-Seine	127,5
Seine-St-Denis	78,3
Val-de-Marne	69,0
Paris + Petite couronne	125,4
Île-de-France	**13,3**

Source : INSEE, RGP 1999



La construction de logements 1999 - 2005

Taux brut de construction de logements (*)

- plus de 10%
- de 6 à 10%
- de 2 à 6%
- moins de 2%

$$(*) = \frac{\text{logements mis en chantier (1999-2005)}}{\text{parc de logement (1999)}} \times 100$$

- donnée non disponible

Source : Geco (Ville de Paris), Sitadel, Recensement 1999 (Insee)

apur

Paris et la 1ere couronne devront créer 29 400 logements supplémentaires par an de 2007 à 2030 pour répondre aux objectifs fixés par le SDRIF.

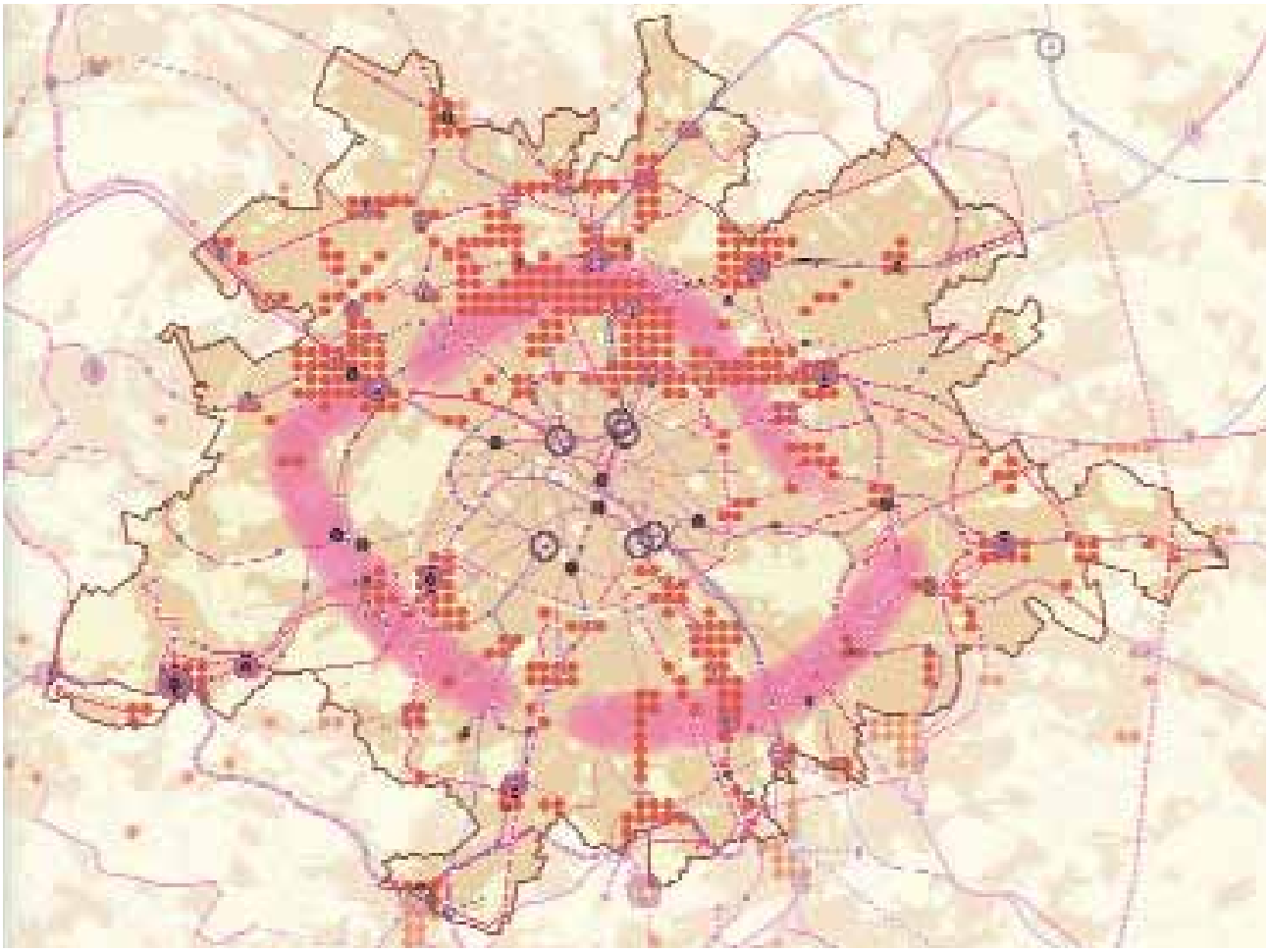
C'est dans les zones les plus denses que l'on a construit le plus de logements et de bureaux. Les faits montrent donc que, malgré quelques rattrapages, la densité est allée à la densité. Ce constat invalide l'alibi de la pénurie de foncier, comme celui de la limite absolue des densités acceptée par les usagers des villes.

De grands équipements animent les quartiers en mutation
Détail des objectifs du SDRIF pour le cœur d'agglomération

Selon les principes énoncés dans le projet de SDRIF en matière de construction, le cœur d'agglomération (définition SDRIF) devrait accueillir, entre 2005 et 2030, environ 30 500 logements par an en moyenne sur la période, soit plus de la moitié du total régional (même s'il représente déjà 65 % du parc de logements total).

Cet objectif a de fortes implications en termes de densification urbaine. Certes, la densité des espaces d'habitat a progressé au cours des 15 dernières années dans le cœur d'agglomération (passée de 104 logts / ha en 1990 à 108 en 2005, tandis que celle de la région stagnait), permettant une stagnation de la densité humaine nette dans le cœur d'agglomération (stagnation à 181 (hab + emp) / ha, tandis que celle de la région passait de 79 à 76). Mais l'objectif est de passer à 117 logts / ha à l'horizon 2030.

C'est pourquoi, sur la carte de destination générale du SDRIF, on observe une concentration de « pastilles rouges », soit les « secteurs de densification préférentielle », dans le cœur d'agglomération (ces secteurs couvrent environ 15 % des espaces urbains du cœur d'agglomération).



SDIF : Secteurs de densification préférentielle dans le cœur d'agglo
en lien avec le réseau de transports collectifs à terme

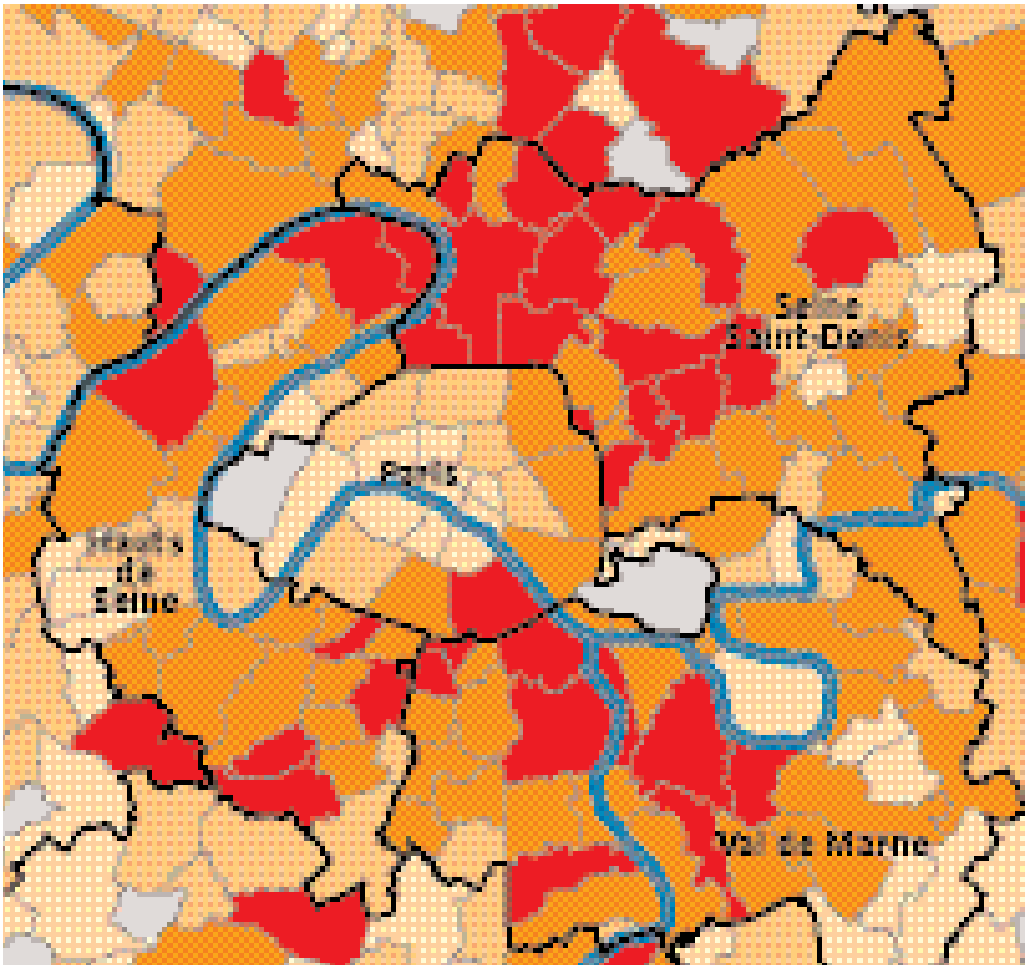
Secteurs de densification préférentielle

SDRIF – gares
locale
intercommunale
régionale
internationales

Transport en commun :
transport en commun en site propre sur voirie
tram – train et train léger
métro

Réseau ferroviaire régional :
RER
réseau ferroviaire voyageur
TGV
ArcExpress (fuseau d'étude)

Source : Iaurif – © Iaurif 2007



Logements sociaux en 2006

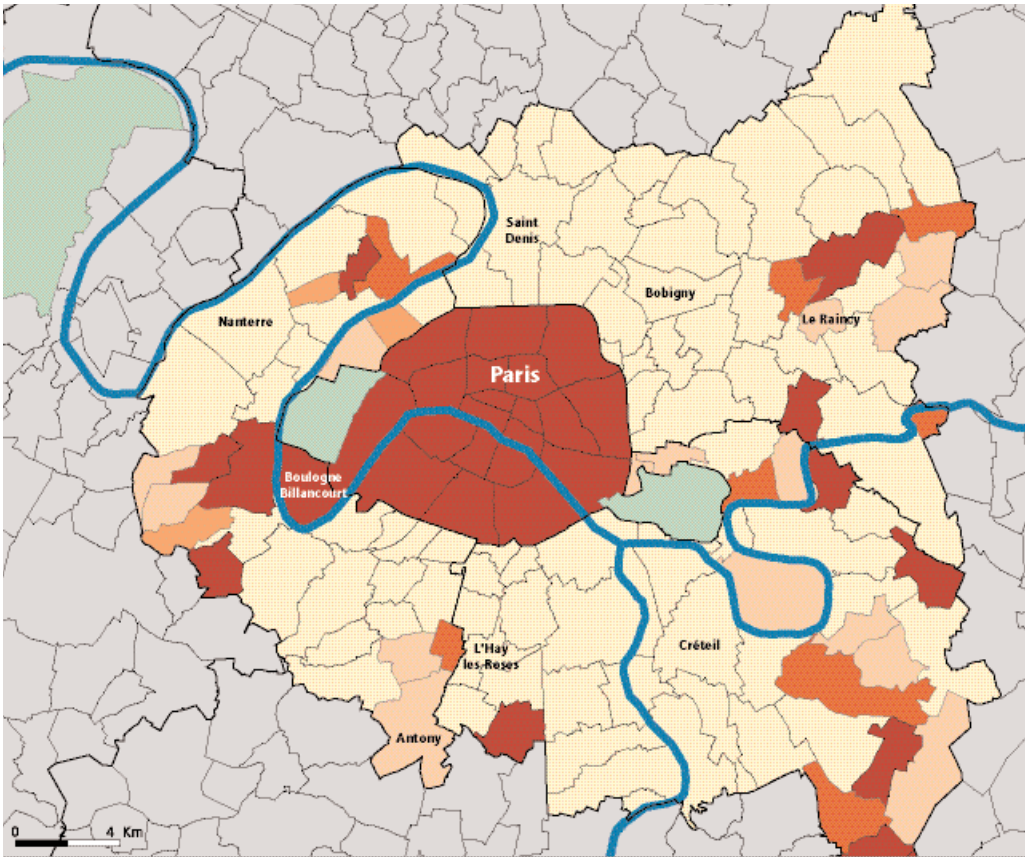
Part des logements sociaux dans le total des résidences principales

- plus de 40%
- de 20 à 40%
- de 10 à 20%
- moins de 10%

Sources:
EPLS - 2006
Recensement - 1999 (Insee)
Taxe d'habitation - 2005 (DGI)

apur

La répartition des logements sociaux est actuellement très déséquilibrée : 6 % des communes franciliennes concentrent la moitié du parc social régional



Taux de réalisation des logements sociaux SRU entre 2002 et 2004

Rapport entre les logements sociaux SRU réalisés entre 2002 et 2004 et l'objectif triennal

- plus de 90%
- de 60 à 90%
- de 30 à 60%
- moins de 30%
- non soumis SRU*
- bois

* concerne les communes :
– ayant plus de 20% de logements sociaux SRU, ou
– comptant moins de 1 500 habitants
– n'appartenant pas aux agglomérati

Source: DRE 2004

apur

Dans la zone centrale, 42 communes, dont Paris, sont soumises à la Loi SRU. La moitié d'entre elles ont atteint l'objectif triennal 2002-2004. Pour ce qui concerne Paris, le taux de réalisation est défini au niveau de la commune, mais les créations de logements sociaux dans la capitale ont surtout concerné les arrondissements périphériques du nord et de l'est.

VISER GLOBALEMENT LE SEUIL DES 30 % DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION, EST-CE POSSIBLE ? OUI EN S'EFFORÇANT DE RÉALISER DES QUARTIERS ÉQUILIBRÉS À TOUTES LES ÉCHELLES DE LA COMMUNE COMME DE LA RÉGION

Construire des logements sociaux, un objectif partagé par toutes les collectivités…

Sur les 1 300 communes franciliennes, près de 700 outre Paris ont une offre sociale et 6 % de ces 705 communes accueillent à elles seules 50 % du parc social total. Pratiquement toutes les communes du cœur d'agglomération ont l'objectif de produire des logements sociaux.

Actuellement 188 communes d'Ile-de-France sont soumises à la loi SRU, dont 99 qui n'ont pas atteint le seuil des 20 % de logements sociaux et 66 ont fait l'objet d'un constat de carence. Le fonds d'aménagement urbain qui prélève et redistribue les sommes issues des communes défaillantes a disposé de 30 millions € fin 2006.

… en s'efforçant de répondre de manière équilibrée à toutes les demandes

Pour répondre à la demande, l'offre locative sociale régionale va devoir être quantitativement renforcée pendant toute la durée du SDRIF. La construction de logements sociaux devrait augmenter très sensiblement pour représenter près du tiers de la construction totale, soit environ 19 500 logements par an. En complément, la production de logements sociaux devra aussi s'appuyer sur environ 14 000 logements par an en acquisition / amélioration. Mais où construire ? L'expérience montre que les quartiers offrant la meilleure qualité de vie accueillent des logements de catégories différentes, où le maximum de fonctions sont représentées.

- certains secteurs riches en emplois et en ressources et dotés d'une bonne accessibilité qui n'ont pas atteint les 20 % pourraient se mobiliser les premiers afin de réellement renforcer la solidarité entre les territoires ;
- certaines communes qui ont atteint les 20 % pourraient souhaiter aller au delà, notamment, en cas de démolition, chaque m² de logement détruit devant être compensé par une superficie équivalente de logement ce qui accroît d'autant les besoins ;
- dans cet esprit le ratio de 20 % de l'article 55 de la loi SRU peut être considéré comme un seuil minimal dans le cœur d'agglomération et dans les secteurs bien desservis, notamment ceux où la hausse des prix est la plus forte et où une part croissante des actifs peine à se maintenir.

Les aides de l'État et des collectivités locales devront être modulées pour répondre aux besoins locaux. Le développement du logement social suppose une modulation des aides de l'État (et des dotations aux collectivités locales) aux réalités du marché foncier, en fonction de leurs ressources. Les terrains acquis par les collectivités doivent permettre de réaliser les logements dont toute l'agglomération a besoin, c'est une ambition que doit relayer l'État.

Hypothèses départementales permettant d'atteindre la moyenne de 30 % de logements sociaux dans le parc total de logements en 2030

Départements	Part de logts sociaux dans le parc total 2005	Part de logts sociaux dans le parc total 2030	Part de logts sociaux dans le parc de résidences principales 2005	Part de logts sociaux dans le parc de résidences principales 2030 (référence SRU)	Indice d'effort (part 2030 part 2005)	Nombre de logts à construire chaque année entre 2005 et 2030
Paris	13%	20%	15%	24%	1,60	4 500
Hauts-de-Seine	24%	34%	26%	37%	1,44	8 600
Seine-St-Denis	34%	40%	36%	44%	1,21	8 800
Val-de-Marne	26%	35%	28%	38%	1,35	7 500
Île-de-France	**21%**	**30%**	**23%**	**33%**	**1,42**	**60 000**

Source : SDRIF

AMÉLIORER LES LOGEMENTS ET DIVERSIFIER L'OFFRE POUR TENIR COMPTE DE L'AUGMENTATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ABORDABLES

Répondre à la demande de logements c'est aussi construire et réaliser des logements pour résorber l'habitat indigne, remplacer les logements qui doivent être détruits dans le cadre de l'ANRU, augmenter l'offre en hébergement d'urgence et réaliser des studios pour les étudiants.

Résorber l'habitat indigne

Malgré les actions mises en œuvre pour traiter les immeubles insalubres et les copropriétés les plus dégradées, l'habitat indigne reste présent.

Des logements anciens inconfortables, mal situés ou en mauvais état qui n'auraient pas pu être loués dans la période précédente trouvent aujourd'hui preneur à des prix très élevés auprès de ménages dont les alternatives se sont nettement réduites. On voit resurgir des formes d'habitat précaire que l'on croyait définitivement disparues. Les « marchands de sommeil » restent actifs, des formes de bidonville réapparaissent, les communes sont contraintes de multiplier les relogements relais en hôtels.

Logement du parc privé potentiellement indigne (PPI) : approche par multi-critères

Indice multicritères
- de 75 à 100
- de 50 à 75
- de 25 à 50
- de 10 à 25
- inférieur à 10

Source : Filocom 2003, MTETM d'après DGI
Co-Pilote ANAH/DAEU/DGHUC de l'habitat privé
Cartographie ANAH

La DGUHC a mis au point une méthode de repérage statistique du parc privé potentiellement indigne, qui se définit par la conjonction d'un bâti dégradé et de ménages occupants aux revenus modestes. Le nord du centre de l'agglomération (18e arrondissement de Paris, Clichy, St-Denis, St-Ouen et Aubervilliers) concentre une part importante du parc privé potentiellement indigne d'Ile-de-France.

Les opérations de démolitions – reconstruction de l'ANRU

Le nombre de démolitions de logements sociaux en petite couronne tourne autour de 3 000 et devrait s'accroître au fur et à mesure de l'avancement des dossiers ANRU ce qui accentue d'autant la pression sur le parc existant. Ces projets par ailleurs très utiles pour l'harmonie et l'équilibre des quartiers, en abandonnant la règle du 1 pou 1 (un logement aidé détruit, n'est pas forcément remplacé par un logement de même type) a renforcé encore la demande de logements pour les ménages à revenu modeste. Ces sites sont au cœur des enjeux d'aménagement actuels parce que :

- ils sont fréquemment situés en plein cœur de l'agglomération et bien insérés dans un tissu urbain dense ;
- ils offrent des opportunités de revalorisation et de densification autour des infrastructures de transports.

Le traitement de ces poches de pauvreté et d'habitat indigne augmente la pression exercée sur les ménages modestes captifs de ce type de parc de logements. Or les pistes de relogement n'ont jamais été aussi minces, le parc aidé devant reloger prioritairement les occupants des immeubles que les bailleurs projettent de démolir dans le dispositif ANRU.

Les opérations de l'ANRU, interventions de réparation, permettent peu de gains en logements

Bilan des démolitions/reconstructions ANRU fin 2005

Territoires	Nombre de logements démolis	Nombre de logements reconstruits	Taux reconstruction / démolition
Grande couronne	5 853	4 755	0,81
Petite couronne	2 945	4 063	1,38
Total	**8 798**	**8 818**	**1,00**

Source : ANRU, novembre 2005

Les populations démunies, elles aussi, sont attirées au centre de l'agglomération

Les communes de Paris, Nanterre et Montreuil, avec 7 300 places sur 10 300, concentrent l'essentiel des capacités d'hébergement pour les personnes défavorisées. Outre la question des capacités insuffisantes – 5 000 places supplémentaires sont nécessaires – une meilleure répartition sur le territoire régional est à rechercher.

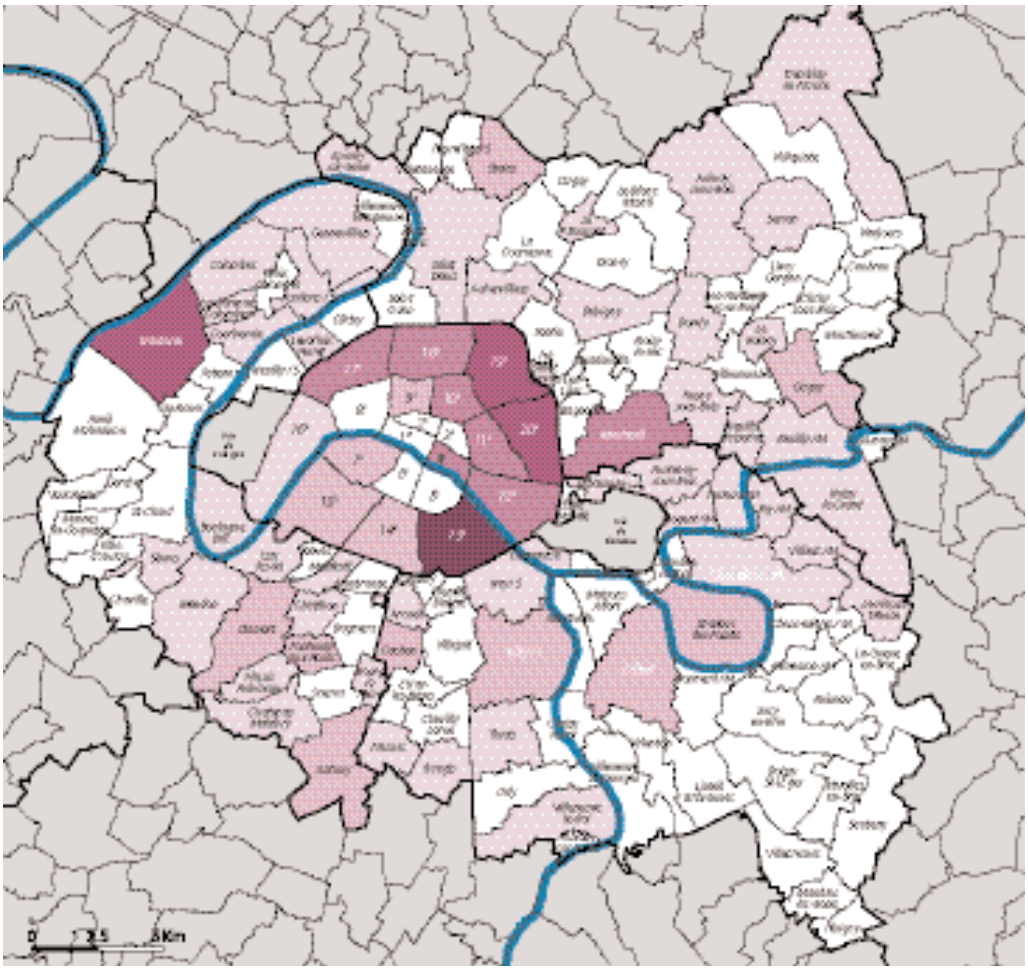
Les structures d'hébergement pour personnes défavorisées 2007

Nombre de lits
- plus de 1 500 lits
- de 500 à 1 500 lits
- de 200 à 500 lits
- de 100 à 200 lits
- moins de 100 lits

donnée non disponible

Source : IAURIF - 2007

apur



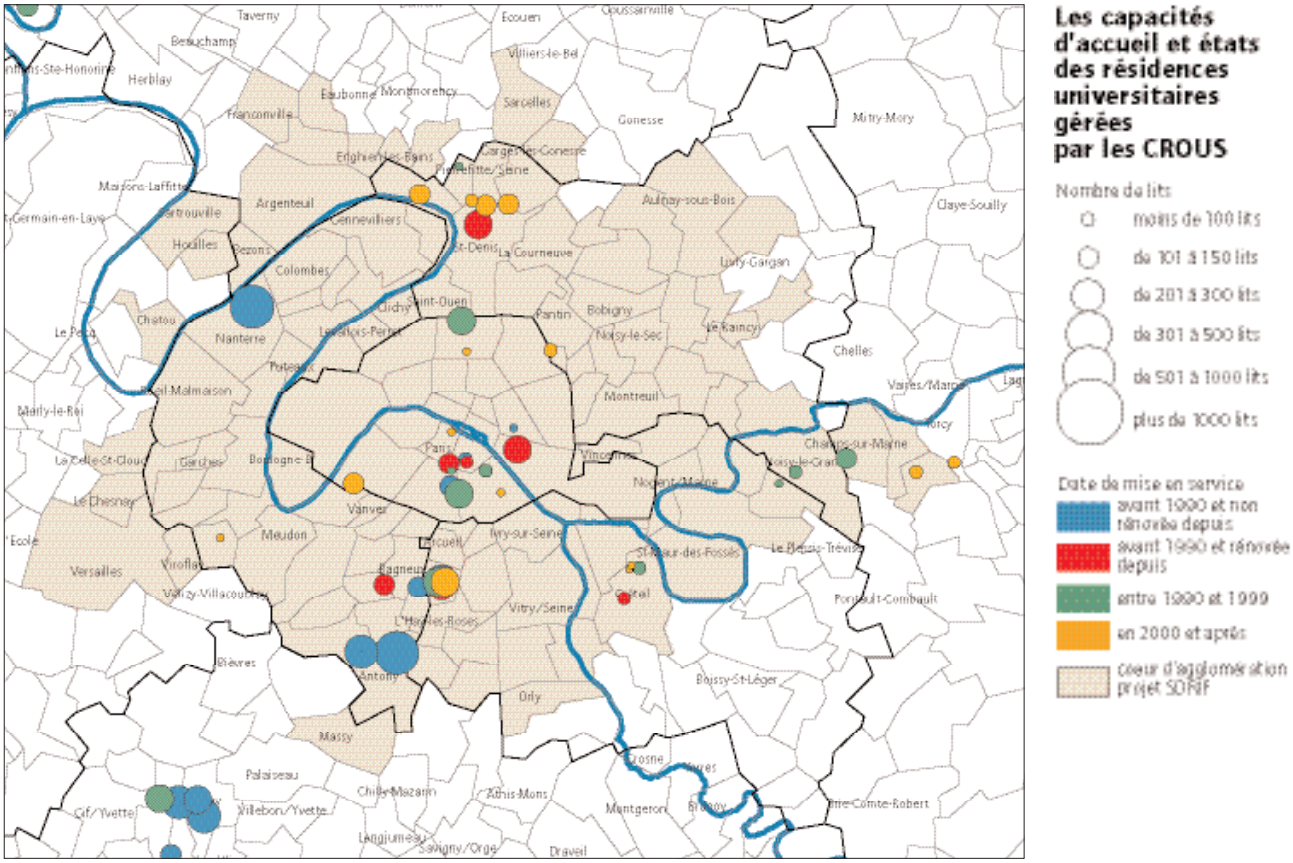
Paris, Nanterre et Montreuil concentrent l'essentiel des capacités d'hébergement pour personnes défavorisées

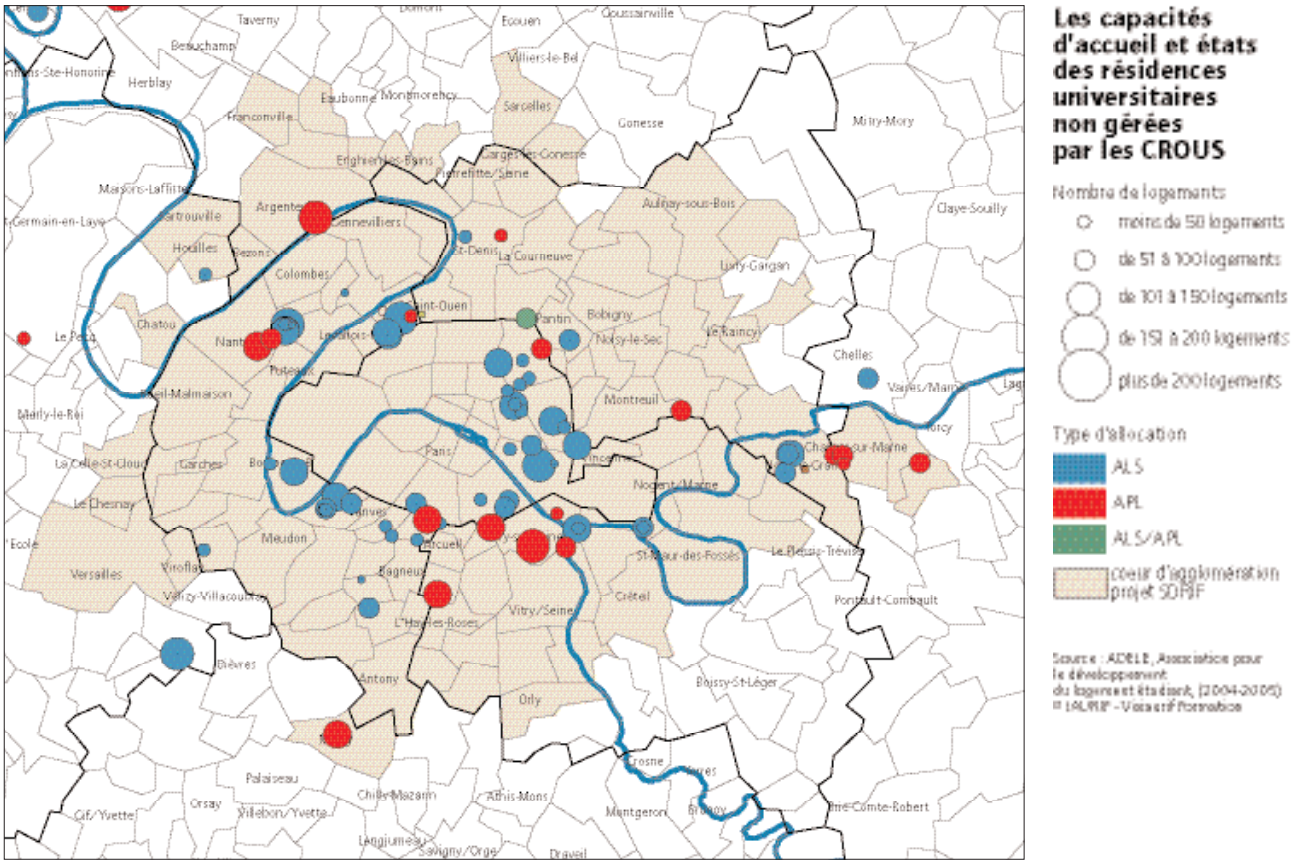
Le logement étudiant

Les académies de Paris, Créteil et Versailles réunissent environ 600 000 étudiants, dont un nombre très réduit sont logés dans les 17 000 logements gérés par le CROUS (0,9 % à Paris dans 3 000 chambres ; 3,5 % à Créteil dans 4 500 chambres et 5,7 % à Versailles dans 9 400 chambres).

Les CROUS sont engagés dans des politiques dynamiques visant à augmenter leur offre à Paris, Bobigny, Saint-Denis, Villetaneuse, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort… A cet égard on devrait pouvoir imaginer des formules mixtes logements privés, logements étudiants. Le logement étudiant peut trouver sa place dans un très grand nombre de programme de construction ou de réhabilitation.

Quoiqu'il en soit, la majorité des étudiants restera logée dans le parc banal et rencontre donc les mêmes difficultés que les autres publics pour accéder à un logement financièrement abordable et bien adapté à leur mode de vie.





Aux 17 000 places gérées par le CROUS, s'ajoutent quelques milliers logements spécifiques. Des chiffres très faibles au regard d'une population de 600 000 étudiants.

COMMENT AGIR ENSEMBLE ? QUELLES PISTES D'INTERVENTION A L'ÉCHELLE DES ENJEUX ?

Depuis un an l'expérience acquise de la « conférence métropolitaine » montre que les actions à engager se situent sur deux plans complémentaires qui visent à accroître l'efficacité de l'action publique en lui donnant les moyens de se déployer à la bonne échelle.

RAPPROCHER ET MUTUALISER LES OBSERVATOIRES EXISTANTS

Cet outil permettrait de construire progressivement une vision commune aux partenaires de la conférence métropolitaine en partant des informations que détient chacun (communes, bailleurs, Apur, IAU-RIF, DREIF, AORIF…) et de suivre ainsi la réalité des dynamiques urbaines et sociales.
Les ressources de l'observatoire favoriseront une action de veille permettant d'identifier les tendances qui viendront nourrir la réflexion des élus, mieux répondre aux attentes des habitants, et favoriser la coordination avant les prises de décision. Il permettrait également de mettre au point avec les principaux opérateurs les outils d'aides aux locataires et aux propriétaires.

CRÉER UNE INSTANCE DE COORDINATION DES PLH AU NIVEAU DU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

Des collectivités ont élaboré ou engagé des PLH de dimension communale ou intercommunale (Plaine Commune, Val de Bièvre, Actep, Sud de Seine…).
Ce mouvement doit s'accélérer, faute de quoi on ne pourra résorber les spécialisations territoriales ni corriger les inégalités et les dysfonctionnements les plus graves du marché du logement. Depuis 2005 il n'est plus possible de réaliser des PLH communaux.
Au vu des objectifs ambitieux du SDRIF le besoin de coordination est devenu plus évident.
En s'appuyant sur les observations et préconisations des différents PLH une démarche d'analyse et de prospective territoriale propre au centre de l'agglomération pourrait, à partir d'un diagnostic partagé, déboucher sur la définition des grands enjeux, puis sur des propositions formulées à l'échelle des questions à résoudre dans le cadre particulier d'un espace fortement urbanisé.
C'est dans ce cadre que pourront s'organiser plus harmonieusement la construction de logements, celle des logements sociaux, les coopérations foncières entre collectivités, et que pourront être placées au premier plan les exigences environnementales.

METTRE EN PLACE UNE MÉTHODE COMMUNE D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

Comme Paris, de nombreuses communes riveraines ont encore un parc significatif de logements anciens vétustes et d'hôtels meublés en mauvais état qui doivent être éradiqués pour constituer une offre d'habitat convenable et abordable.
Devant les difficultés comparables (longueur et complexité des procédures, difficultés liées au relogement, flambée des prix des constructions neuves…) auxquelles toutes les communes sont confrontées sur le plan technique, opérationnel, financier et humain, il paraît utile de confronter les expériences et de mettre en commun une méthode de diagnostic, voire d'aller vers la création d'un outil commun pour le traitement dans la durée de cette question.

AIDER LES LOCATAIRES FACE AUX TENSIONS DU MARCHÉ

Devant la montée rapide du coût des logements de toutes catégories, l'ajustement des outils d'intervention publique s'impose, alors que diverses collectivités ont défini des procédures originales.
Une mise à plat de ces dispositifs serait utile afin de diffuser et adapter les dispositifs qui permettent de limiter les niveaux de loyers des logements privés dans les opérations publiques d'aménagement. En complément, il conviendrait d'imposer la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.
Dans le domaine spécifique du logement d'urgence, le recours au parc privé, via un système de sous-location, pourrait permettre de ne plus utiliser les hôtels meublés, qui sont une réponse insatisfaisante et coûteuse. Les dispositifs de logement d'urgence doivent en outre être articulés avec des « sorties » vers des parcours.