

Groupe de travail logement

Cet axe de travail a fait l'objet d'un premier cadrage esquissé dans la note diffusée lors de la Conférence métropolitaine de novembre 2008. Il s'agit ici, après avoir rappelé ces orientations d'en préciser le contenu afin d'engager les premiers travaux.

Extrait de la note de novembre 2008

Le syndicat Paris Métropole, la vie quotidienne des Franciliens et le logement

Le programme d'études du syndicat doit aussi prendre en charge les sujets urgents pour les habitants : **le logement**, les déplacements, les actions de lutte contre les nuisances et l'amélioration du cadre de vie sont immédiatement identifiés parmi ces priorités.

La crise immobilière a entraîné, dans certains territoires métropolitains, une chute de 50% des constructions de logement et ne fait qu'amplifier une pénurie déjà patente. Comment accroître l'offre pour la rapprocher de la demande ? Comment, en préservant la qualité de vie, construire dense, convivial, durable ? Comment relever le défi énergétique au regard duquel le logement ancien constitue un enjeu majeur ? Comment lever les obstacles à la fluidité des marchés ? Comment recréer des parcours résidentiels attractifs ? Comment répondre aux attentes de tous les publics dans toute l'agglomération ?

Pour apporter des réponses concrètes à cette question du logement, Il est nécessaire de travailler ensemble sur la base d'une appréhension plus globale de nos plans locaux de l'habitat et de nos documents d'urbanisme.

Les propositions du groupe de travail

Pour apporter des réponses pertinentes et concrètes aux multiples questions qui se posent en matière de logement, il est nécessaire de fonder les actions envisagées sur un diagnostic partagé, nourri des données les plus récentes et prenant en compte les orientations des collectivités transcrites dans les plans locaux de l'habitat que nombre d'entre-elles ont adopté. L'évolution récente de la législation et l'adoption le 25 mars dernier de la « loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » conduira par ailleurs de nombreuses collectivités à remettre en chantier leur PLH.

Pour tenir compte de la situation d'ensemble esquissée dans les travaux précédents de la Conférence métropolitaine en les replaçant dans le contexte actuel marqué par la crise immobilière perceptible depuis la fin 2008 et le nouveau contexte législatif, le groupe de travail propose d'organiser le travail de Paris Métropole autour de trois axes :

- ❑ L'élaboration d'un diagnostic partagé et la synthèse des PLH communaux et intercommunaux ;
- ❑ La question de la résorption de l'habitat indigne et l'articulation avec les projets métropolitains susceptibles de relever du Plan national de rénovation des quartiers anciens dégradés ;
- ❑ L'évolution de la géographie prioritaire et les ZUS

1. Les PLH et la recherche d'une cohérence métropolitaine

La plupart des 40 intercommunalités adhérentes ou susceptibles d'adhérer au syndicat mixte Paris Métropole ont engagé ou adopté un PLH. L'adoption de la loi du 25 mars 2009 amènera de nouvelles collectivités à établir un PLH dans les deux ans, et un certain nombre d'intercommunalités à mettre leur PLH en conformité avec les nouvelles obligations. Il y a donc aujourd'hui un véritable enjeu et une opportunité à organiser à travers le syndicat une cohérence globale et à territorialiser à l'échelle de grands territoires l'action des collectivités en matière d'habitat.

Dans cette perspective, l'étude combinera une analyse des questions d'habitat et de logement à l'échelle de la métropole et une synthèse de la vision exprimée sur ces sujets dans les PLH ainsi que dans d'autres projets comportant des objectifs de construction quantifiés (PLH, OIN, ZAC...).

Cette réflexion portera sur la construction neuve et les obstacles limitant son essor, mais aussi sur les dynamiques affectant le parc ancien, sur la mobilité des ménages et leur parcours résidentiel ainsi que l'influence de cette dernière sur la diversité sociale et son évolution. Le rapprochement avec les PLH devrait également permettre de travailler sur l'articulation PLH/PLU, sur le volet foncier de ces documents, ainsi que sur le lien avec les autres outils disponibles pour conduire l'action foncière et l'aménagement (SEM, EPF...).

Il s'agit, au-delà de l'établissement d'un état des lieux offrant un cadre de référence aux EPCI et communes chargés de réaliser ou d'actualiser leur PLH, de faire émerger une démarche collective et de rechercher une forme de régulation et d'action conjointe entre collectivités, dans l'objectif notamment de développer l'offre de logements.

2. L'habitat indigne et le PNRQAD¹

Très présent dans le cœur de l'agglomération, l'habitat indigne est pour la 1^{ère} fois défini dans la loi. Son poids, ainsi que celui des logements vacants sont les deux principaux critères pour la sélection des sites qui pourront être retenus dans l'appel à candidature du PNRQAD lancé par l'Etat. Vingt quartiers devraient être retenus, dans le cadre d'une démarche à caractère expérimental.²

Paris Métropole pourrait engager un travail autour de la rénovation des quartiers anciens où subsistent des poches de logements insalubres et où se pose également la question de la qualité du bâti face au défi énergétique. Un certain nombre de communes du cœur de l'agglomération sont déjà largement impliquées dans des procédures de ce type et certaines d'entre elles se sont portées candidates pour l'expérimentation.

On cherchera ici, dans une démarche d'ensemble, à repérer les sites susceptibles d'être concernés, ainsi que les dispositifs et les financements à mobiliser. Il s'agira ensuite d'aboutir à des propositions d'interventions cohérentes, de mutualisation d'outils, de processus commun d'évaluation, afin de présenter à l'Etat une stratégie collective et l'inciter à apporter une réponse à la hauteur des enjeux pour le cœur de la métropole.

3. La réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville

La liste des ZUS devrait être prochainement revue afin de concentrer les moyens de l'Etat sur les secteurs les plus en difficulté et éviter le « saupoudrage » souvent reproché à la politique de la ville. Un livre vert intitulé « Géographie prioritaire de la politique de la ville et contractualisation document pour la concertation » a été publié en mars 2009 par l'Etat. Ce rapport qui présente la géographie prioritaire, s'interroge sur la réforme de la politique contractuelle, le lien entre intercommunalité et solidarité territoriale, la place et le rôle de l'Etat, sur l'affectation des moyens mobilisés...

Concernant cette nouvelle géographie prioritaire, si on ne peut que se réjouir de l'amélioration de la situation de certaines ZUS dont semble témoigner l'évolution de certains indicateurs, les collectivités sont attentives à ce que d'éventuelles modifications des critères ne conduisent pas à éliminer des quartiers nécessitant un maintien de l'action publique. Leur préoccupation porte aussi sur l'avancement des projets de rénovation soumis à l'ANRU. La réflexion à conduire sur ces sujets peut là encore faire l'objet d'une approche métropolitaine.

La démarche visera donc à dresser une analyse renouvelée de la situation de ces quartiers, préalable à l'analyse des évolutions réglementaires attendues. Les dernières données des enquêtes de recensement et les autres statistiques nécessaires à cette analyse de l'évolution des ZUS seront disponibles en cours d'année. Cette étude permettra de porter une appréciation sur les modifications qui seront proposées à la liste des ZUS. Elle apportera également des éclairages utiles pour préciser les besoins actuels de ces quartiers et de leurs habitants, et sur le sens à donner à une éventuelle inflexion du contenu de la contractualisation..

Proposition des modalités de travail :

Sur ces trois axes, le processus de travail pourrait consister en une série de présentations et de débats au sein de la commission. Ceci pour :

- préciser les objectifs poursuivis par tous ou au contraire identifier des points de désaccord ;
- cerner les questions techniques nécessitant le lancement d'études spécifiques.

Au-delà de ces trois sujets à aborder en priorité, se pose également la question des outils de connaissance et des ressources qui pourraient être mis à disposition du Syndicat et des collectivités adhérentes³.

¹ Plan national de rénovation des quartiers anciens dégradés

² et non 100 comme cela avait été initialement annoncé

³ Il est proposé pour cela de s'appuyer, au moins en partie, sur les outils développés par l'IAU île-de-France et l'APUR, comme cela avait été évoqué lors de la réunion de Cachan en juillet 2007