

### Quelle politique de maîtrise des fonciers dans la durée ?

- > Privilégier et développer une offre d'accès sociale réellement sécurisée (PSLA) et parfois laisser le marché jouer là où il est porteur.
- > Privilégier des réserves foncières pour attendre le temps de bascule de certains sites qui permettra une réelle diversification des opérations ? Quelle feuille de route et quelles priorités pour l'EPF ?
- > Préservés des fonciers pour des produits accessibles : PSLA, logements spécifiques, logements sociaux...

### Comment faire revenir les investisseurs ?

- > Des mesures favorables au retour des investisseurs institutionnels (exonération TFPB, TVA à taux réduit) mais quelles perspectives sur le long terme ?
- > Des investisseurs particuliers encore frileux, à rassurer par la qualité de l'offre urbaine.
- > Un retour incertain des investisseurs, qui sera long (perte de leurs capacités d'ingénierie...).

### Le tissu pavillonnaire : un tissu à enjeux et à risques

**Constat :** des pressions sur le pavillonnaire, des gardes fous à imaginer.

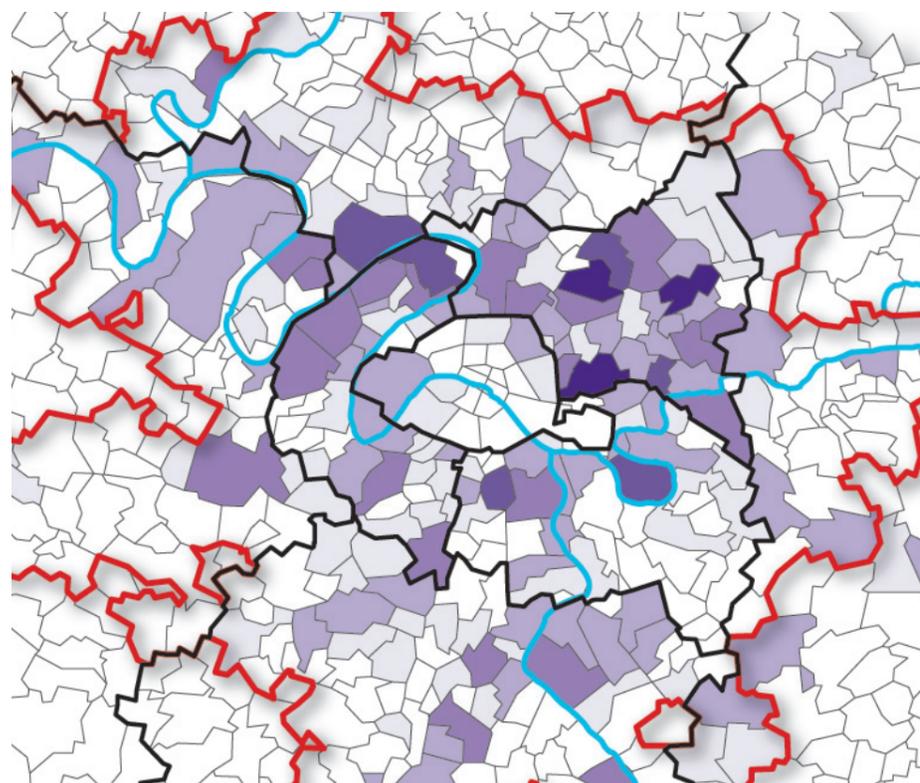
### Mettre en place des outils de repérage

- > Objectif : réussir à suivre la division pavillonnaire, et les achats réalisés par de petits promoteurs.
- > Une vigilance particulière à organiser pour le foncier près des gares.

### Distinguer les tissus à accompagner dans une réelle mutation et les tissus à préserver

### Un réel potentiel de valorisation des tissus pavillonnaires de qualité et desservis

La division pavillonnaire en Île-de-France.  
Nombre de maisons recensées en 2001 divisée en 2011



11 20 40 60 85 175

Source : Filocom 2011, exploitation CETE Nord-Picardie, IAU et Drihl

# L'habitat au cœur du projet métropolitain

22/10/2014

Rencontre  
des  
acteurs  
de  
l'Habitat

## Enjeux et perspective du parc privé en Seine-Saint-Denis dans le cadre de la métropole

> Restitution de l'atelier C des 22 mai et 26 juin 2014

### Des enjeux de traitement massif de l'habitat privé dégradé. Quels opportunités et effets de levier à attendre du passage à la métropole ?

- > Un stock d'habitat indigne persistant (petits collectifs de faubourg dégradés, copropriétés en difficultés, habitat précaire...).
- > Des outils de traitement largement insuffisants face à l'ampleur des enjeux.
- > Des difficultés à trouver des opérateurs et des financements pour les opérations les plus complexes.
- > Des dynamiques actives de dégradation qui concernent tous les tissus du département de manière diffuse :

copropriétés fragilisées des années 60 à 80, tissu pavillonnaire divisé, habitat indécemment proposé à des locataires mal informés ou captifs, autant de futurs habitats dégradés...

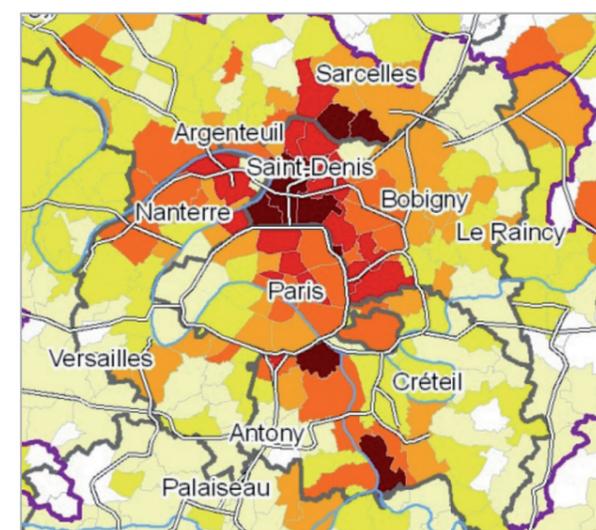
- > Un enjeu d'intervention sur les processus de dégradation : manque d'offre financièrement accessible alternative au logement social de fait – information des nouveaux accédants – intervention sur les filières de marchands de sommeil – organisation des filières professionnelles ...

### La MGP, une opportunité pour créer ou renforcer les circuits de coordination et de mutualisation des financements publics consacrés à l'amélioration de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne ?

- > Une nécessaire péréquation pour financer les déficits fonciers du traitement de l'habitat indigne.
- > Des outils de préfinancement métropolitain ?
- > Résoudre le blocage du relogement : quelles nouvelles synergies possibles avec un changement d'échelle ?

### Vers des outils de repérage mutualisés ?

- > La Métropole : une opportunité de connaissance partagée, via un accès automatique aux bases existantes (ORTH : outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et PHI : procédure habitat indigne), .
- > Vers un observatoire métropolitain de l'habitat indécemment et à risque ?
- > Mettre en place des circuits partenariaux de repérage (croisements de données et d'acteurs).
- > Mettre en réseau et mobiliser les différentes branches professionnelles pour l'identification des situations d'habitat indécemment, dégradé ou à risque.



Un stock de logements anciens dégradés.  
Parc privé potentiellement indigne 2007

> 15 %  
de 10 % à 15 %  
de 6 % à 10 %  
de 4 % à 6 %  
de 2 % à 4 %  
< 2 %

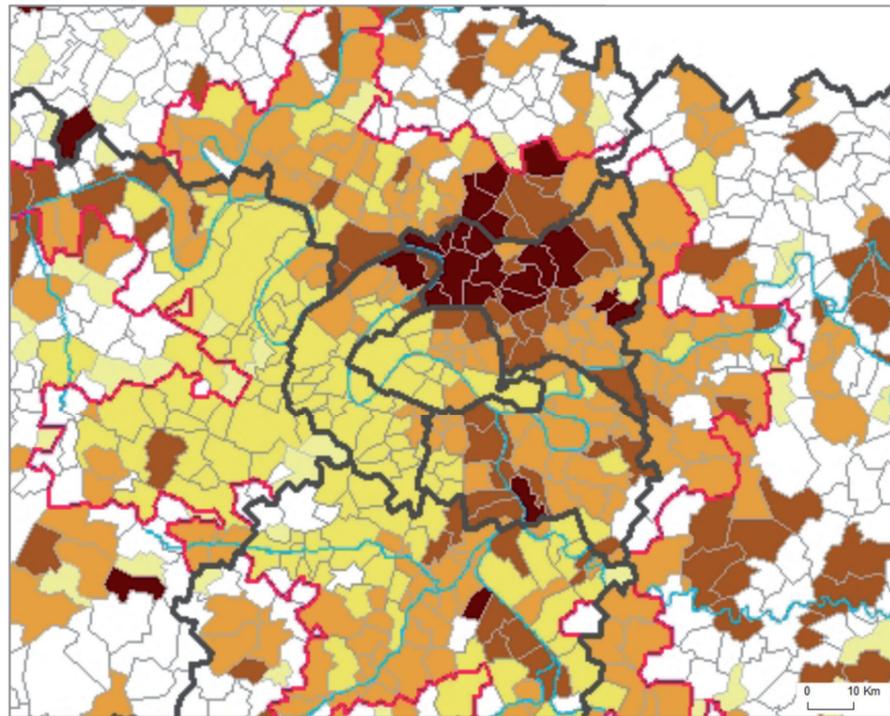
Source : Filocom 2007 – MEEDDM d'après DGFiP – traitement CD-ROM PPPI Anah.

## Vers de nouveaux cadres partagés de planification des interventions ?

- > Vers des outils de coordination des acteurs et des actions (interventions coordonnées à l'adresse).
- > Pour un travail de mise en cohérence des critères de financement des acteurs (exemple : Anah, Région...).
- > Une nécessaire planification et une coordination de l'action des acteurs indispensables en matière de repérage.

## Un besoin de développement des dispositifs de pédagogie de l'habitat et de formation des acteurs

- > Enjeu de formation des syndicats, soutien de syndicats sociaux ? Et soutien aux conseils syndicaux ?
- > Besoin de formation des travailleurs sociaux au repérage de l'habitat indigne et indécents.
- > Mener des actions de pédagogie auprès des ménages : devoirs et coûts réels de la propriété auprès des accédants, droits et devoirs des locataires et copropriétaires (accès aux aides, usages du logement...).
- > Enjeux de qualité des travaux réalisés (il y a parfois des contresens techniques). Vers la formation des syndicats et conseils syndicaux de copropriétés, et la mise en place de conseils à la maîtrise d'ouvrage.



## Quels outils de diversification de l'offre de logements et de requalification de l'offre urbaine ? Un enjeu de restauration de l'attractivité du territoire au sein de la métropole

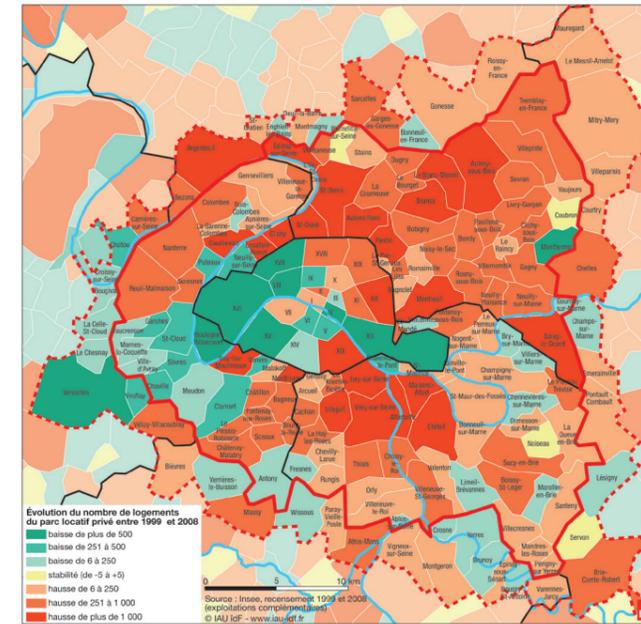
### Constats partagés :

La chaîne de production est actuellement arrêtée par manque de circuits de financement des équipements.

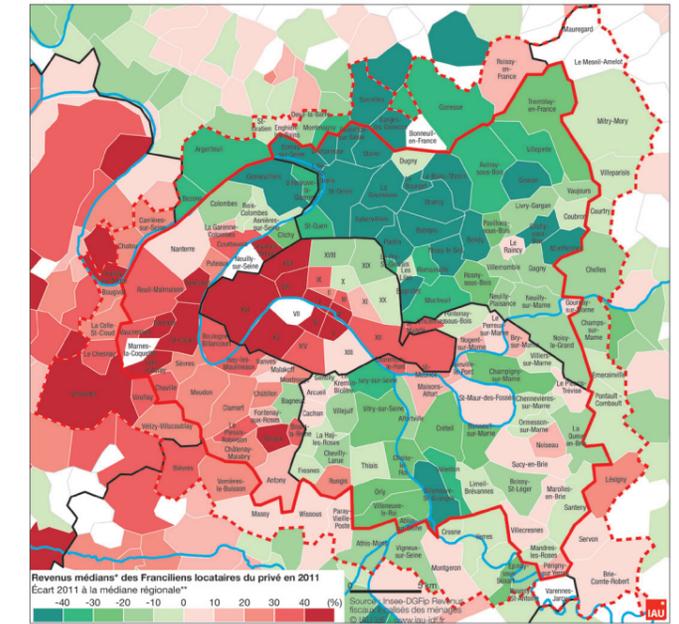
Le modèle économique ne fonctionne plus en Seine-Saint-Denis faute de rente foncière suffisante pour financer l'offre urbaine associée au développement résidentiel.

## Le logement locatif privé : un enjeu pour l'attractivité de la métropole

### L'évolution du parc locatif privé entre 1999 et 2011



### Revenus médians\* des Franciliens locataires du privé en 2011 (Médiane Île-de-France : 18855 €)



## Quel droit de l'urbanisme et dispositif opérationnel organisés par MGP ? Vers des clés de répartition des droits à construire ?

- > Pour une MGP disposant d'un droit de regard sur l'urbanisme : imposition d'objectifs de construction ? Vers des normes de compacité ? Un enjeu pour optimiser les dynamiques générées par les futurs pôles de gare (en construction et en rénovation urbaine).

- > La MGP, un lieu de pédagogie sur les enjeux de formes urbaines : comment inciter à la densification ?
- > Quel rééquilibrage de l'offre sociale organisée par MGP ?
- > Quels équilibres entre offre sociale et privée, quelle part pour l'accession et quels produits ?

## La MGP, quelles nouvelles péréquations pour le financement des équipements et des services associés au développement résidentiel ?

- > Quid d'une aide métropolitaine aux maires bâtisseurs ? Sur quels critères ? Pour quels produits ?
- > Vers de nouveaux cadres métropolitains de financements et de programmation des équipements ?

- > Le financement du fonctionnement des équipements, un frein pour les élus : quelles solutions métropolitaines ?

