

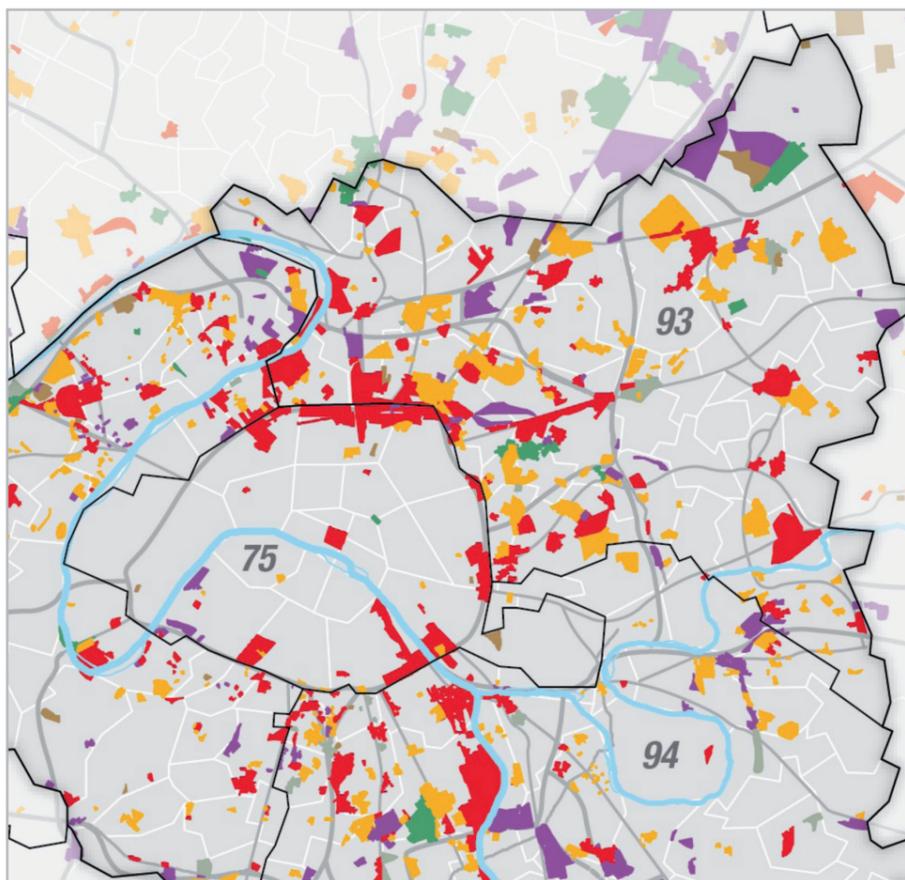
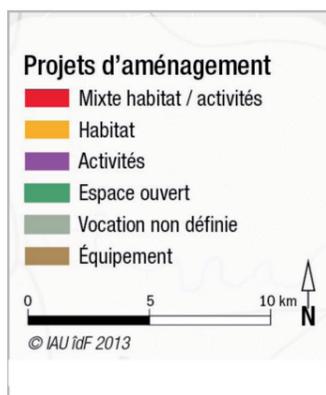
## Quelles adaptations des acteurs à ce nouveau périmètre et quels outils opérationnels ?

- > Quels périmètres opérationnels d'intervention ?
- > Quel positionnement et structuration territoriale des acteurs locaux (Action Logement, OPH, ESH, EPL et SEM) ?
- > Vers des opérations d'intérêt métropolitain, combien et selon quels critères ? Quels porteurs de projets en dehors de cet intérêt ? Attention à ne pas fragiliser les opérateurs existants au risque de laisser une part du projet urbain à des initiatives privées atomisées.
- > Prévoir des gardes fous pour que la métropole ne génère pas de la concurrence entre opérateurs, mais au contraire des subsidiarités cohérentes (AFTRP/portage local) et pour préserver des capacités de mutualisation des moyens entre projets.
- > Relancer les opérations d'aménagement et retrouver un cadre de définition de projets urbains.

## Que va-t-il se passer pendant la période de transition ? Comment accompagner le temps de la construction métropolitaine ?

- Constat :** de nombreux projets sont déjà ou en passe d'être gelés.
- > Il y a nécessité de maintenir et d'organiser une ingénierie de l'action : quelle organisation de la phase projet pour poursuivre les projets engagés et intégrer les nouvelles orientations ?
  - > Quelles temporalités pour le projet et les programmations ?
  - > Quelles mesures de court terme ? Quelles étapes intermédiaires prévoir ?
  - > Quel temps pour la réserve foncière ? Il faut anticiper, faire des acquisitions de court terme, mais aussi de long terme.
  - > Comment faire en sorte que les politiques publiques en matière de foncier soient poursuivies ?
  - > Vers la mise en place de chartes promoteurs.

Un département riche d'opportunités et de projets, dans un marché métropolitain étouffé par la hausse des prix



# l'habitat au cœur du projet métropolitain

22/10/2014

Rencontre des acteurs de l'Habitat

## Quels enjeux pour la Seine-Saint-Denis à l'heure de la construction métropolitaine ?

> Restitution de l'atelier A des 6 mai et 12 juin 2014

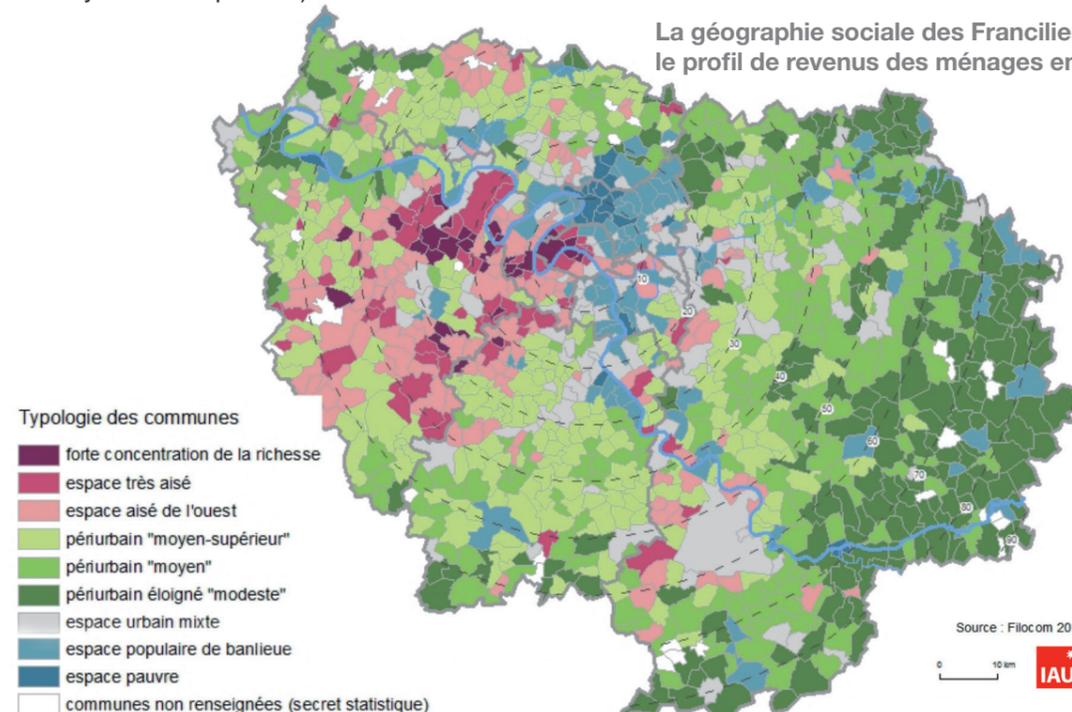
### La métropole du Grand Paris, une opportunité de coordonner les décisions à une échelle plus large ?

- Constat :** malgré les progrès de l'intercommunalité, la production de logements n'augmente pas.
- > La métropole permet de sortir de la logique conique, descendante et cloisonnée.
  - > La métropole doit permettre une plus grande efficacité afin d'atteindre les objectifs de solidarité et de construction.
  - > La métropole doit être un mouvement dynamique, où tous les élus trouvent leur compte.
  - > La métropole doit être une entité forte capable d'être coercitive.
  - > La métropole, un cadre qui permet d'interpeller les élus sur le projet qu'ils souhaitent porter pour le cœur de l'agglomération.
  - > Il faut des élus métropolitains au service d'une politique métropolitaine.
  - > Vers une planification métropolitaine : PLU ? Scot ?

### Quelle capacité décisionnelle et stratégique pour une métropole plus solidaire ?

- > Qui décide de ce qui est d'intérêt métropolitain et qui s'occupe de ce qui ne l'est pas ? Les communes ?
- > Quel projet collectif porter au niveau métropolitain ? Comment obtenir l'adhésion des communes (ne pas être dans un système d'imposition) ?
- > La stratégie métropolitaine est-elle la somme des stratégies locales compte tenu des particularismes, ou bien une stratégie globale qui gomme les diversités (uniformisation) ? Autrement dit, comment « faire métropole » ?

La géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2011



## Des stratégies métropolitaines à l'opérationnel : la nécessité d'un échelon intermédiaire

- > Les intercommunalités actuelles ou les futurs territoires comme échelle pertinente pour fabriquer du logement ? Un interlocuteur pour les opérateurs, un périmètre d'action adapté.
- > Cette « préférence » ne remet cependant pas en cause

l'aspect plus large de la dimension stratégique confiée à la métropole.

- > Opportunité de polycentrisme au plus près du territoire.
- > Un enjeu de prise en compte des inégalités et de la diversité au sein même du département de la Seine-Saint-Denis.

## Les enjeux de solidarité métropolitaine en matière d'habitat : la métropole face aux inégalités territoriales et aux déséquilibres spatiaux

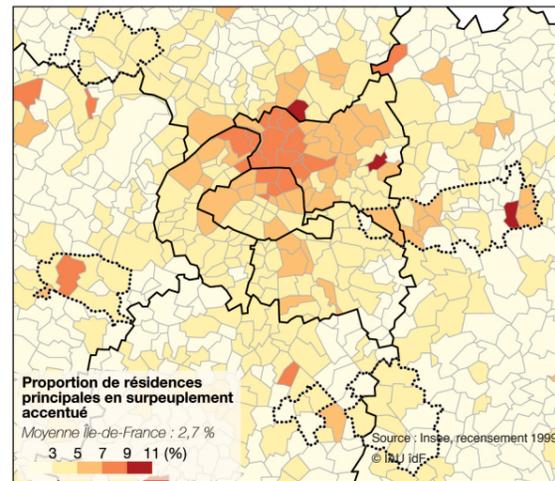
- > Comment la métropole peut-elle permettre de nouvelles solidarités en matière d'habitat ? Vers un « référentiel régulateur » ?
- > Rôle du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé conjointement par l'Etat et la région, sur la mise en cohérence des objectifs infrarégionaux (via le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et l'approbation des documents de planification dans le respect du Sdrif).
- > Quel moyens financiers transférer à la métropole en matière de financement du logement et notamment quels

outils pour une action en faveur de la diversité et de la complémentarité des segments de parc ?

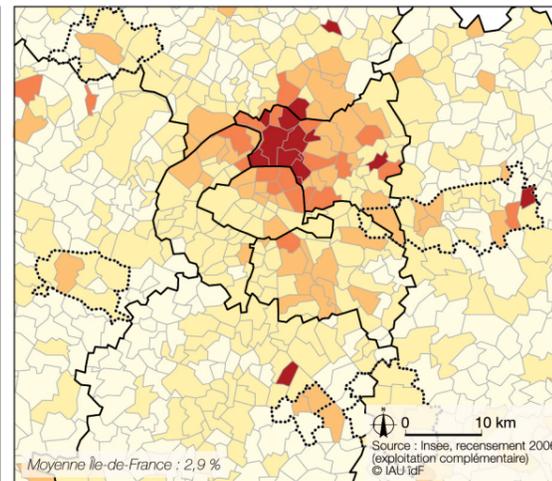
- > Attention à ne pas estomper la réalité des disparités territoriales de la métropole en noyant les extrêmes dans des moyennes.
- > Des problématiques qui apparaissent secondaires au niveau métropolitain deviennent déterminantes à l'échelle départementale (une pression de plus en plus forte sur le parc : surpeuplement, copropriétés dégradées, division pavillonnaire, habitat indigne).

## Une population croissante et une occupation de plus en plus intensive du parc

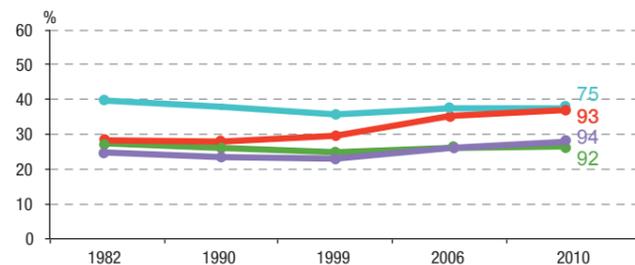
### Ménages en surpeuplement accentué en 1999



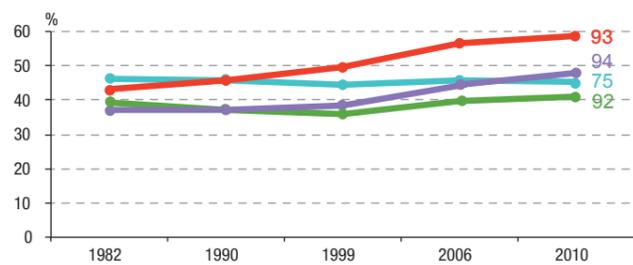
### et en 2006



### Surpeuplement dans le parc de résidences principales



### Surpeuplement dans le parc locatif privé



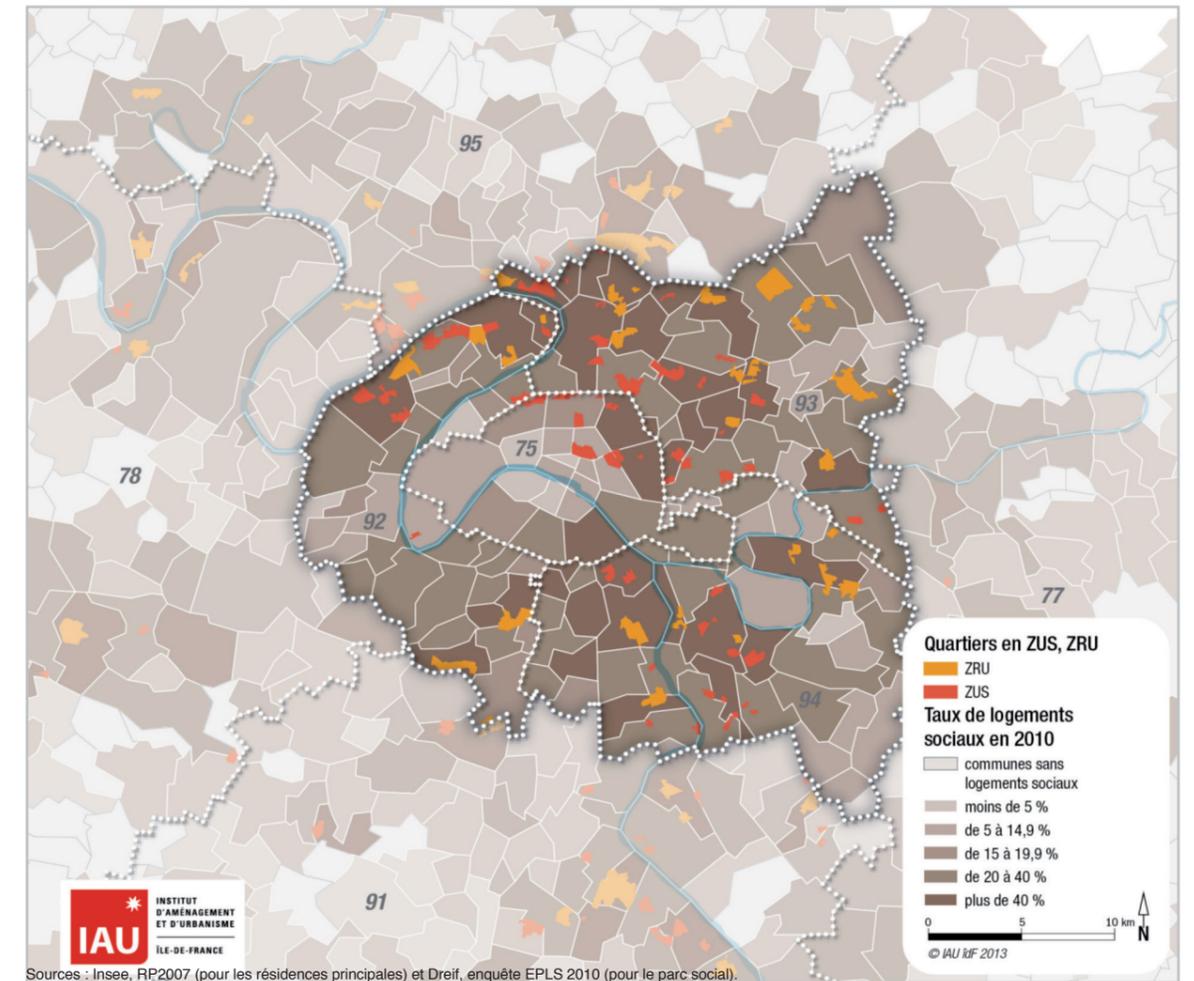
Sources : Insee, recensements 1982 et 1990 (1/4), 1999, 2006 et 2010 (exploitation complémentaire).

- > Nécessité de prendre en compte les solidarités en direction des plus démunis (même du PLAI à 6 €/m<sup>2</sup> peut paraître cher en Seine-Saint-Denis alors que cela ne l'est pas dans l'ouest de la métropole).
- > Problématique de l'hébergement : mieux répartir l'offre et

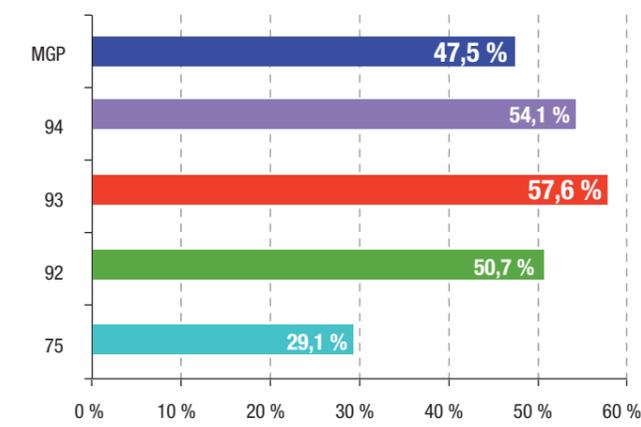
rechercher des solutions pérennes de sortie d'hébergement qui soient financièrement accessibles aux ménages et harmonieusement réparties sur l'espace métropolitain.

- > Maîtriser le coût et le volume des nuitées hôtelières et mieux les répartir sur l'espace métropolitain.

## Un parc social important et peu cher - Taux de logements sociaux en 2010



## Part des logements sociaux dont les loyers sont <= 6 €/m<sup>2</sup>/SH (niveau PLAI)



Source : Driea, RPLS 2012 – traitements IAU IdF.

## Comment rendre le territoire de Seine-Saint-Denis attractif au sein de la métropole ?

- > Quelles synergies attendre de la métropole ? Un cadre pour réduire la concurrence entre territoires ?
- > Quels effets leviers pour repositionner la Seine-Saint-Denis dans l'offre économique et résidentielle de la métropole ?
- > Pour faire la ville, il ne faut pas que du logement, il faut aussi des équipements. Quid du financement et de la programmation des équipements ? Vers des péréquations nouvelles ?
- > Enjeu du financement de la mixité fonctionnelle logement/activité (la taxe sur les bureaux pénalise certains projets en renchérissant le coût du tertiaire dans des secteurs émergents).