

Mettre en place des solidarités au niveau de la métropole et au sein du département

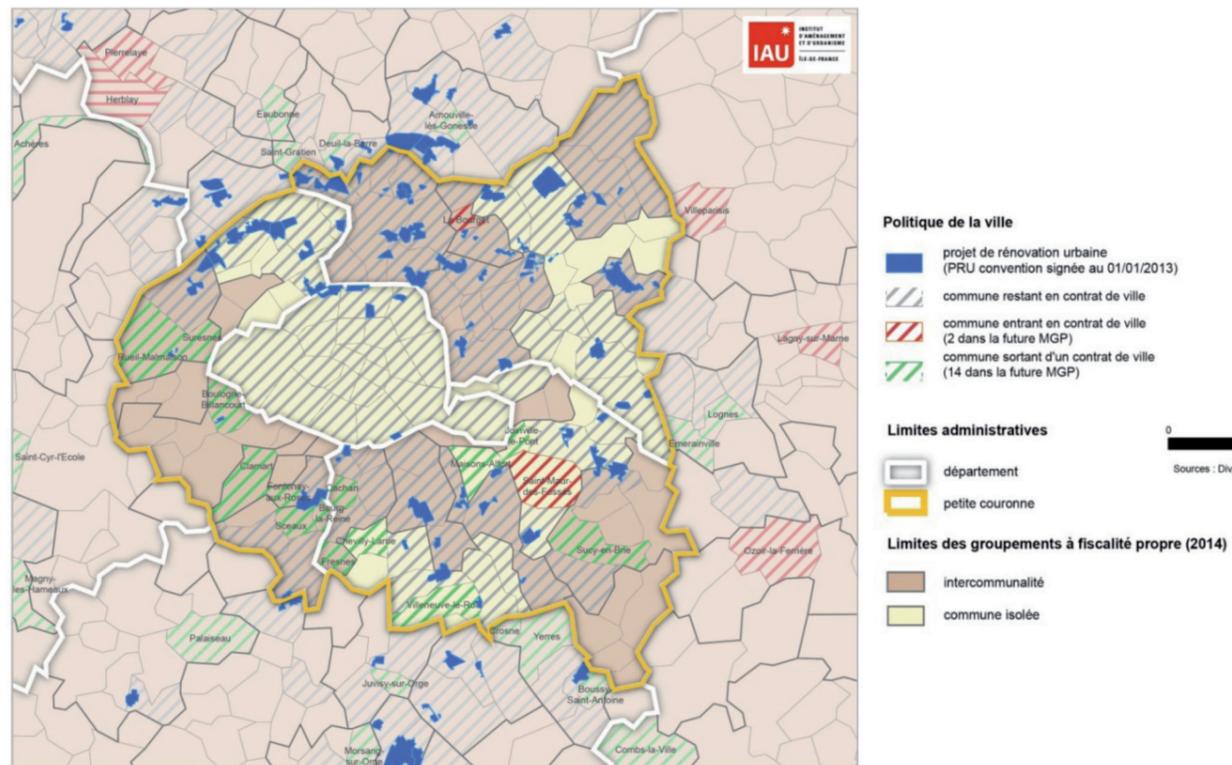
Solidarité financière

- > Harmoniser les règles d'attribution du FSL d'un département à l'autre.
- > Assurer une péréquation de la taxe foncière.
- > Poursuivre le traitement des grandes copropriétés et la rénovation des quartiers (Anru 2).
- > Assurer la dépollution des sols de certaines emprises industrielles.

Solidarité territoriale

- > Rester vigilant quant au fléchage des aides à la pierre, qui pourraient être orientées en priorité vers des départements moins dotés en logements sociaux.
- > Organiser à l'échelle interdépartementale les relogements issus de l'éradication de l'habitat indigne.
- > Mieux répartir les nuitées d'hôtel et les places d'hébergement pour répondre à l'urgence au sein de la métropole
- et ne pas faire du département un lieu spécialisé dans l'accueil des ménages précaires.
- > Maintenir et/ou organiser la présence de professionnels de santé dans les quartiers HLM.
- > Compléter l'effort de rééquilibrage métropolitain par un rééquilibrage infra départemental : l'hétérogénéité du département appelle des stratégies différenciées.

La nouvelle géographie de la politique de la ville dans la future MGP – Juin 2014



En attendant la métropole du grand Paris : l'enjeu du court terme

- > Dans un contexte institutionnel mouvant, des interrogations sur la pérennité de certaines politiques contractuelles du département.
- > Lutter contre le risque d'attentisme et de gel des projets, dont l'impact serait négatif pour les populations confrontées à des difficultés de logement et pour le secteur du bâtiment.

l'habitat au cœur du projet métropolitain

22/10/2014

Rencontre
des
acteurs
de
l'Habitat

Enjeux et perspective du logement social en Seine-Saint-Denis dans le cadre de la métropole

> Restitution de l'atelier B des 14 mai et 19 juin 2014

Avant-propos :

Trois défis majeurs se posent en matière de logement social en Seine-Saint-Denis :

- > proposer à la population en place une offre de logements adaptée à ses besoins ;
- > attirer ceux qui y travaillent ;
- > fidéliser et retenir les ménages à revenus moyens, susceptibles de rechercher ailleurs une solution de logement, faute de trouver une offre adaptée dans le département.

Les politiques transversales doivent contribuer à ces objectifs (« il faut sortir du prisme de logement »). L'amélioration de l'attractivité du département est en jeu : cela suppose des équipements (culturels, sportifs, transports etc.) de taille structurante, des espaces publics de qualité, ainsi qu'une meilleure image, notamment en matière de sécurité.

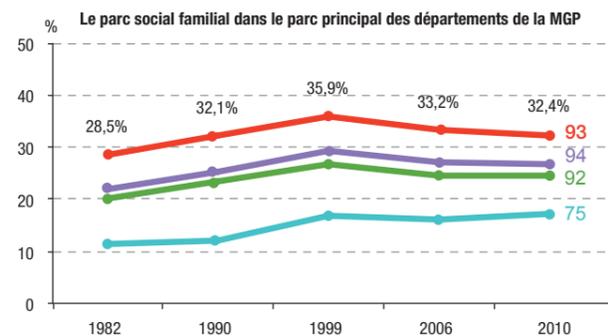
Continuer à construire du logement social

Produire des logements sociaux classiques

- > Pour répondre aux besoins importants (82 000 demandeurs), faciliter la décohabitation et la mobilité.
- > Une offre de logements sociaux de qualité dans des volumes suffisants contribuera à stabiliser les habitants les moins paupérisés.

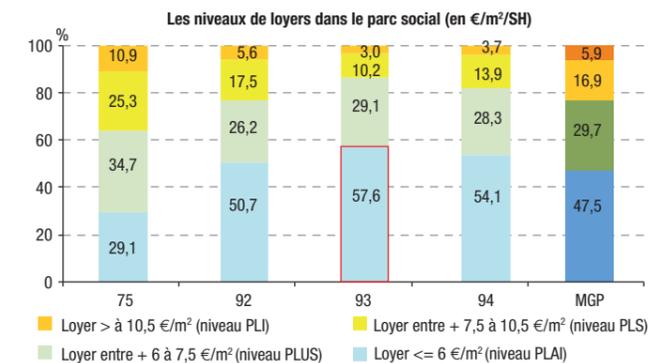
- > La construction neuve participe à l'amélioration de l'image du parc social.
- > Un enjeu fort : garantir une offre sociale dans les quartiers de gare du Grand Paris Express.

La Seine-Saint-Denis dispose du parc social le plus important de la métropole : 204 666 / 749 503



Source : Insee, recensements de la population

La Seine-Saint-Denis dispose du parc social le moins cher de la métropole



Source : Driea, RPLS 2012 – traitements IAU

Produire une offre intermédiaire, locative et en propriété

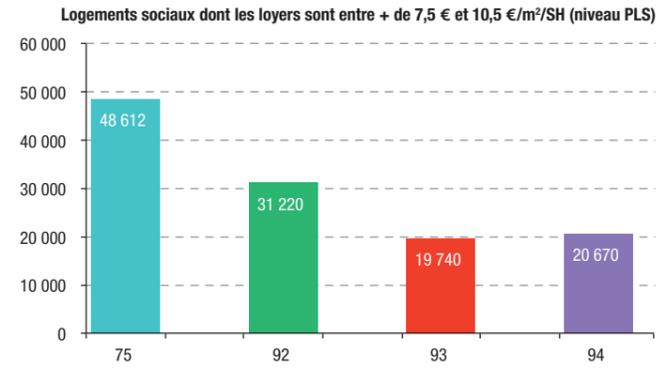
> Pour insuffler de la mixité, répondre aux besoins des ménages à revenus moyens souhaitant s'installer dans le département et qui, faute d'offre, seraient tentés de le quitter.

> Une offre à développer aussi dans les pôles autour des gares.

> L'offre locative PLS

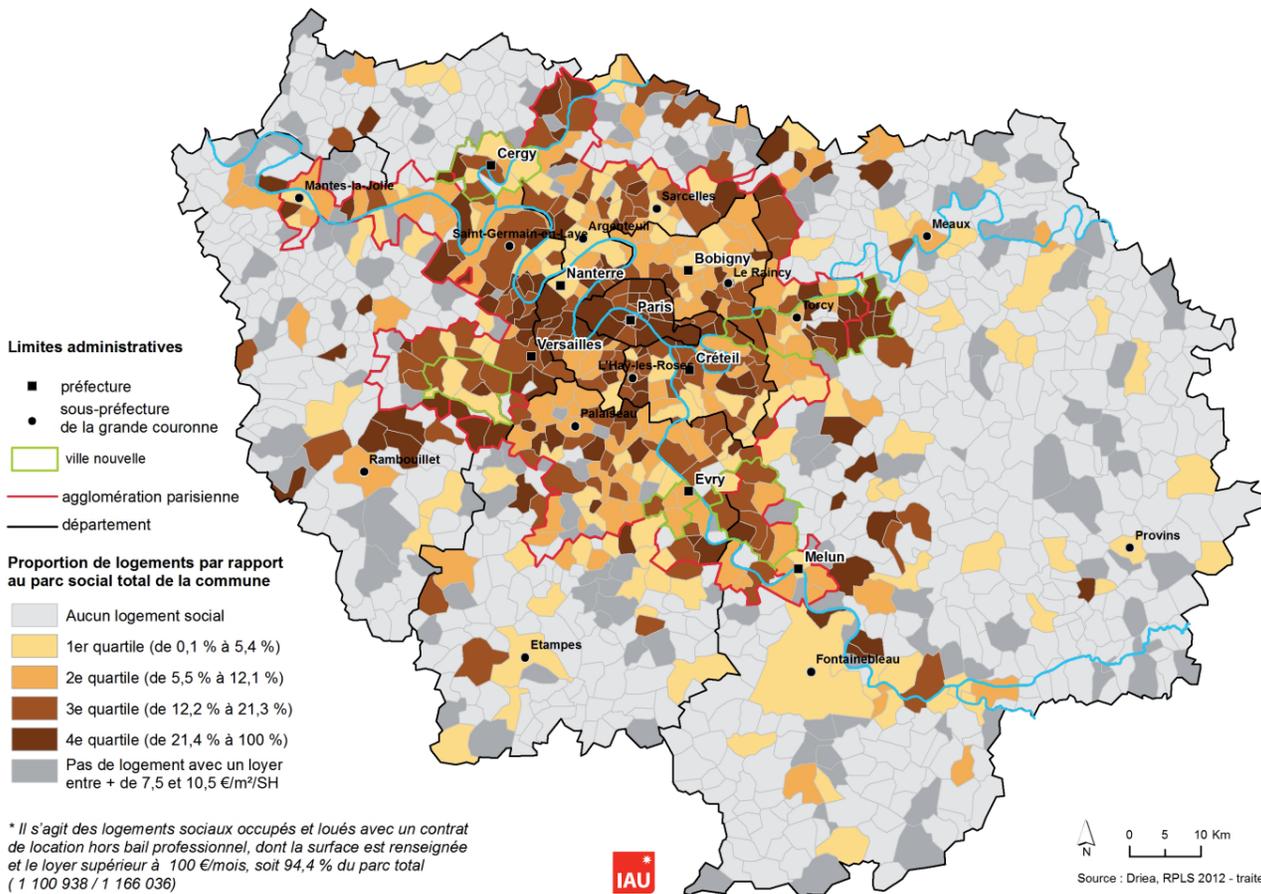
- Demande une appréhension fine des marchés immobiliers locaux (différentiel de prix avec le marché privé, qualité de l'environnement, proximité de Paris...).
- Suppose de mieux cibler les ménages éligibles, peu présents dans le fichier des demandeurs.
- Appelle de nouveaux modes de commercialisation des logements.

L'offre à loyer intermédiaire ne représente que 10 % du parc social de la Seine-Saint-Denis



Source : Driea, RPLS 2012 – traitements IAU.

Proportion* de logements avec un loyer compris entre + de 7,5 et 10,5 €/m²/SH en Île-de-France tous financements confondus



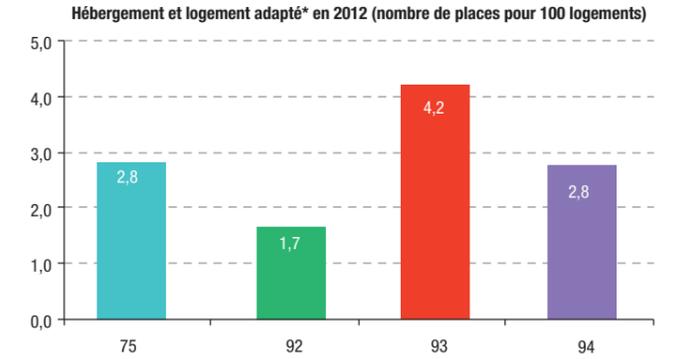
> L'offre en accession sociale sécurisée produite par les organismes HLM

- Donne des garanties de sécurité adaptées aux besoins des habitants de la Seine-Saint-Denis.
- Complète l'offre à prix maîtrisés produite par les promoteurs.
- Favorise la mixité au même titre que les politiques d'attribution.
- Un produit adapté aux zones ANRU et à leurs franges bénéficiant de la TVA réduite.

Veiller à une répartition équilibrée de l'offre d'hébergement

- > Des chantiers à mener à bien : organiser les sorties des structures, améliorer la qualité du parc existant, développer des formes d'hébergement en diffus.
- > L'émergence de la métropole : une opportunité pour répartir de façon plus cohérente les nuitées hôtelières et en maîtriser le coût.
- > Rééquilibrer la production en direction des logements sociaux ordinaires d'occupation pérenne sur certains territoires.

La Seine-Saint-Denis représente 29% de l'offre d'hébergement de la métropole



* L'hébergement comprend les places de CHU, de nuitées hôtelières, de CHRS, de Cada et de centres maternel; le logement adapté comprend les places en FJT, résidence sociale-FJT, FTM, résidences sociales-FTM, résidences sociales ex-nihilo et en maisons relais.

Sources : Finess (pour les places d'hébergement et de logement adopté) et Insee, RP2010 (pour les logements).

Attirer les salariés qui travaillent en Seine-Saint-Denis

Un enjeu d'attractivité pour le département, mais un chantier de long terme

- > Une installation des salariés qui ne pourra se faire que progressivement, les stratégies résidentielles des ménages étant souvent déjà établies.
- > Une mobilisation nécessaire de toute la chaîne du logement (social/intermédiaire - locatif/accession).

- > Une attention particulière pour les salariés nouvellement embauchés et les professions indispensables (enseignants, policiers, infirmières...).

Mobiliser Action Logement... au profit de l'ensemble des territoires

- > Un acteur qui intervient déjà fortement en Seine-Saint-Denis (Plaine commune...)

- > Une couverture plus globale du département souhaitée par certains opérateurs.

Mobiliser le foncier en faveur du logement social

- > Assurer la régulation du prix du foncier autour des gares.
- > Contractualiser avec l'EPF, développer le portage foncier de long terme et la dissociation foncier - bâti.
- > Mettre en place un suivi des ventes des petits terrains en diffus.

- > Accélérer la mobilisation du foncier d'Etat et mettre à profit le foncier disponible des bailleurs, pour densifier et diversifier (en implantant des programmes d'accession sociale à la propriété...).

Traiter et prévenir l'habitat indigne

- > Articuler l'action des bailleurs sociaux avec celle de l'ensemble des acteurs impliqués, les familles concernées ayant souvent vocation à habiter le parc social.

- > Traiter les copropriétés très dégradées implique des partenariats élargis (collectivités, Etat, opérateurs) et des actions diversifiées (réhabiliter, démolir, reconstruire, reloger, requalifier l'environnement...).