

Contribution à la révision du SDRIF

Atelier n° 1

Habitat, équipements publics de proximité et accueil des activités

Jacques BOURGOIN remarque que, contrairement à ce qui figure dans la présentation, moins de 3 000 logements sociaux sont construits chaque année dans les Hauts-de-Seine. Il regrette que l'aspect qualitatif de la construction ne soit pas abordé (logements construits ou rénovés, insalubres...). Enfin, il estime que de nombreux logements à caractère social (foyers de travailleurs, parc privé) ont disparu.

Alain-Bernard BOULANGER insiste pour vérifier l'exactitude des chiffres mentionnés en préambule.

Selon Yves REVILLON, certaines communes du Département connaissent un rajeunissement. Les communes ont besoins d'aide, notamment financière, alors que les pouvoirs publics ont davantage tendance à gêner leurs actions. Ainsi, le développement de la ZAC des Bruyères n'a été possible qu'au prix d'un véritable « parcours du combattant ».

Philippe KALTENBACH souligne l'hétérogénéité du Département et recommande de distinguer les grands bassins de vie. Enfin, le rapport entre l'habitat et l'activité, dans ces bassins, influe sur l'organisation des transports et les recettes de taxe professionnelle.

Paul SUBRINI remarque que le renouvellement de la population entraîne des charges nouvelles, en termes d'équipements publics. En outre, les services à la population doivent être maintenus lorsque les recettes baissent. Les nouveaux habitants d'Issy-les-Moulineaux sont majoritairement des jeunes couples actifs qui ne peuvent abandonner un emploi pour s'occuper des enfants. De fait, ils reportent sur la ville diverses charges comme les crèches.

Selon Alain-Bernard BOULANGER, les Hauts-de-Seine compteront 55 000 habitants supplémentaires d'ici 2010 (un quart de l'accroissement total de la population française).

Pascal BUCHET insiste sur la densité du Département, qui compte une part d'emplois supérieure au reste de l'Ile-de-France pour une part plus faible de logements. Il appuie la demande d'une analyse qualitative des types de logement, par rapport aux besoins. Alors que la moitié des besoins relève du logement social ou aidé, il déplore un certain désengagement du Département dans ce domaine, réservant le territoire aux populations riches. Les prix à l'achat et les loyers extrêmement élevés forcent les jeunes ou les familles à quitter les Hauts-de-Seine. Le Schéma directeur doit partir de l'analyse du besoin pour contrebalancer cette tendance. En outre, la construction doit être accompagnée d'une re-qualification du bâti existant.

Jean-Marie CIPOLAT souligne les enjeux propres au parc locatif privé, représentant une part importante du logement, dans les Hauts-de-Seine. Il évoque un risque de relégation des catégories les plus modestes dans des secteurs de bâti insalubre ou indécents. Selon lui, les objectifs de qualité et de quantité sont indissociables. La nécessaire construction de 6 000 à 8 000 logements doit être adaptée aux revenus de la population.

Pour Philippe SARRE, la question centrale réside dans la volonté de favoriser une mixité et une diversité maximale. Afin d'éviter la ghettoïsation des quartiers, même riches, il préconise, après un travail de concertation des élus, l'instauration des règles communes de construction de logement social. L'action des pouvoirs publics, selon lui, doit favoriser la cohabitation de logements sociaux et aisés, en mettant fin aux stratégies d'évitement des quartiers défavorisés.

Yves REVILLON évoque l'utilisation de logements HLM comme résidence secondaire, par certains occupants, alors que le logement social devrait être réservé aux populations qui en ont besoin. Il soutient la recommandation de Philippe SARRE et explique que, désormais, chaque quartier de Bois-Colombes comprend des logements sociaux, difficiles à distinguer du parc privé. Dans sa ville, le principal problème réside dans l'acquisition des logements anciens par les marchands de sommeil. Malgré sa volonté de rénover les logements insalubres, la municipalité ne dispose pas de moyens suffisants pour porter le foncier le temps nécessaire. Les communes ont besoin d'aide pour réhabiliter le parc locatif.

Selon Alain-Bernard BOULANGER, la nécessité de s'appuyer sur un établissement foncier pour porter les opérations de construction ou de réhabilitation constitue un constat unanimement partagé.

Pour François BOUVIER, le taux de réalisation du précédent SDRIF (111 %) signifie que les collectivités locales étaient libres de l'appliquer selon leur bon vouloir, alors qu'il était censé servir d'outil. De fait, l'outil réellement utilisé est surtout le POS. Inversement, le découpage réalisé par la Préfecture impose aux communes des contraintes de construction sur lesquelles elles n'ont aucune prise. Il insiste pour discuter des outils, tout en reconnaissant qu'il s'agit surtout d'un point technique.

Alain-Bernard BOULANGER confirme que, dans le cadre du Schéma régional, la politique de logement doit faire l'objet d'un Schéma départemental résultant d'une discussion entre le Conseil général et les villes et d'un accord sur les objectifs, notamment de répartition du logement social. Il rappelle qu'entre le cœur de région, constitué par Paris, et les communes plus éloignées, la densité présente un rapport de 4 pour 1. Il ajoute que si les futurs équipements publics contribuent à structurer le territoire, un grand nombre d'équipements déjà construits doivent être intégrés à la réflexion.

Pierre-Christophe BAGUET insiste pour partir d'un projet politique départemental pour aborder les questions de densité et de répartition des équipements publics. Le Département doit jouer un rôle de régulateur vis-à-vis des communes. Il distingue les équipements de premier niveau (crèches) des équipements plus volumineux (stades, palais des sports) qu'aucune commune ne peut financer seule. Département, communes et communautés d'agglomérations doivent échanger les informations pour définir une orientation générale. Les aménagements des quatre pôles (Sud, La Défense, Val-de-Seine et Boucle Nord) devraient servir de base à la définition d'orientations départementales, par rapport aux besoins des communes.

Jacques BOURGOIN estime que la question essentielle est celle du projet politique de développement. Le Département ne peut se contenter d'agir en régulateur si l'objectif est de loger

toutes les catégories de travailleurs. Certaines couches sont progressivement exclues du logement, dans les Hauts-de-Seine, et pourraient bientôt l'être de l'emploi. Il est favorable à l'intervention de l'Etat, pour en finir avec les politiques d'exclusion.

S'agissant de mixité, il insiste pour ouvrir le Département à toutes les catégories de populations mais également valoriser les territoires populaires. Des villes historiquement populaires, comme Gennevilliers, qui souhaitent également attirer les jeunes salariés, ont besoin d'équipements publics au même titre que les villes en développement. A travers la question de l'équipement, Jacques BOURGOIN pose celle de l'image et du rôle des villes, dans le Département. Il ne préconise pas de supprimer les territoires populaires mais de les intégrer dans une politique départementale cohérente.

Jean-Paul DOVA insiste pour élargir la discussion à la Région. Il plaide pour une action cohérente et concertée, en matière de construction, de l'ensemble des pouvoirs publics. En raison de nombreuses contraintes (dépollution, crues centennales...), l'obtention d'un permis de construire demande des années. Il recommande que la Région harmonise ces contraintes réglementaires. Le Département doit se donner les moyens d'équiper les zones protégées avec des infrastructures appropriées. Parallèlement, il préconise un inventaire des besoins en logement, en particulier pour les personnes âgées ou les étudiants pour lesquels la demande est croissante, du foncier public et du bâti public obsolète (anciennes gares, gendarmeries désaffectées...). Enfin, il recommande de revoir la politique des transports, notamment par voie fluviale.

Solange GUERINEAU déplore une redéfinition du logement social extrêmement restrictive et surtout trop fréquente pour permettre des actions de long terme. En termes d'équipements de proximité, malgré des besoins manifestes, des crèches doivent fermer car le personnel ne trouve pas de logement. Cette question concerne, plus généralement, le secteur hospitalier.

Patricia TEULET explique que la réglementation freine considérablement les demandes d'échange de logements sociaux. Elle plaide pour un assouplissement inspiré notamment d'expériences anglo-saxonnes de portage foncier. Elle estime, par ailleurs, que la densité vécue est plus pertinente que la densité réelle. Enfin, elle dénonce des conditions effarantes d'accès au logement locatif privé. Des conventions entre le Département et les bailleurs privés permettraient d'inverser cette tendance et de faciliter notamment le logement des personnels infirmier, sanitaire, policier, etc.

Philippe KALTENBACH estime que le rééquilibrage des transports, indispensable pour attirer des entreprises, exige une politique régionale. En matière de logement, la mixité requiert un travail à l'échelle des quartiers s'appuyant sur des aides régionales existantes. Il suggère d'imposer 30 % de logement social pour les grands projets immobiliers et la construction de logements sociaux dans les quartiers qui n'en disposent pas. Il préconise de définir, au niveau départemental, des objectifs et des politiques associés à des aides appropriées.

Alain-Bernard BOULANGER rappelle que les objectifs fixés par le Département (1 % de construction par an pour les cinq prochaines années, dont 50 % de logement social et 50 % libre). Concernant l'attractivité des territoires vis-à-vis des entreprises, il remarque que la concurrence ne se situe plus au niveau régional mais entre les pays.

Pour Paul SUBRINI, outre les transports et la fiscalité, les entreprises choisissent de s'installer dans une commune d'après les conditions d'accueil proposées aux salariés (équipements sportifs, culturels...). Il trouve normal que le Département aide les communes ou les entreprises en difficulté lorsqu'elles souhaitent agir.

Selon Jean-Paul DOVA, les législations française et européenne sont de plus en plus contraignantes (protection sociale, urbanisme, environnement, etc.).

Pascal BUCHET estime que plus de la moitié des habitants ne pouvant se loger dans le privé, le Département doit donner la priorité au logement social, au-delà de l'objectif de 50/50. Les logements de *standing* se sont développés, dans le précédent SDRIF, alors qu'ils ne répondent pas aux besoins et accroissent la densité.

Jean-Marie CIPOLAT suggère de développer l'acquisition/amélioration afin de favoriser la mixité et lutter contre les marchands de sommeil. A ce titre, l'Etablissement public foncier départemental fournira des moyens.

Jacques BOURGOIN déplore les délais considérables, entre la décision d'une action sur un immeuble, le passage en CDH et la conclusion d'un accord, qui tiennent à la législation mais également à l'insuffisance des moyens humains. Il préconise une réunion avec le Préfet et la DDE sur ce sujet.

Yves REVILLON remarque que les communes n'ont pas les moyens de procéder au diagnostic préalable.

Selon Pierre-Christophe BAGUET, la création d'un observatoire départemental des équipements publics permettrait d'octroyer des aides adaptées à la réalité locale et non plus selon un barème fixe.

Jean-Paul DOVA préconise d'officialiser les mesures ponctuelles d'assouplissement des modalités de mutation de logement, permettant aux occupants de céder la place moyennant des conditions précises en termes de dépôt de garantie et de loyer.