

Les Assises de l'habitat francilien



Synthèse des ateliers et de la table ronde de clôture

Les premières Assises de l'habitat francilien, co-organisées par l'Association des maires d'Ile-de-France (AMIF) et l'Association des organismes de logement social d'Ile-de-France (AORIF), se sont tenues les 8, 9 et 10 décembre 2009, au parc des expositions Paris Nord Villepinte. Benoist Apparu, le Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, les a inaugurées.

Ces Assises de l'habitat francilien ont été un succès puisque la manifestation a réuni durant ces trois jours plus de 4 000 visiteurs, preuve que l'habitat est un réel sujet de préoccupation en Ile-de-France. Le mercredi 9 décembre a constitué le pic de fréquentation.

Dans une région où la crise du logement est profonde, faute d'une offre abordable suffisante, les acteurs de l'habitat francilien doivent faire face à de forts enjeux : construire 70 000 logements par an, harmoniser notre territoire, diversifier l'offre... Les élus sont sollicités de plus en plus souvent par les habitants de leur commune à la recherche d'un logement et l'habitat figure parmi les premières priorités des franciliens.

Les Assises de l'habitat francilien ont été l'occasion d'approfondir le partenariat tissé sur les territoires entre décideurs politiques et opérateurs de l'habitat et d'élaborer, ensemble, des propositions pour relancer la construction de logements, libres et sociaux, à partir d'un constat partagé à la fois sur les besoins et les leviers d'action à mobiliser, dans le respect des responsabilités respectives des deux parties.

Des ateliers ont été organisés autour de trois grands défis : le défi de se loger, le défi de construire et le défi du logement social. Le dernier jour, une table ronde de clôture, présidée par Claude Pernès et Pierre Carli, a permis de présenter une synthèse des ateliers et de dresser des perspectives.

Nous vous proposons, dans les pages qui suivent, une synthèse des débats qui se sont tenus durant les trois jours des Assises.



Le défi de se loger

■ Participants :

Jean-Luc Laurent, Maire du Kremlin-Bicêtre (94), Vice-Président chargé du Logement au Conseil Régional d'Ile-de-France
Stéphane Beaudet, Maire de Courcouronnes (91), Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne
Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire d'Efidis
Jean Luc Vidon, Directeur général délégué - ICF la Sablière
Gérard Ségura, Maire d'Aulnay-sous-Bois (93), Président de la Commission « Rénovation Urbaine » à l'AMIF
Michel Langlois, Président de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IDF, Président de l'ADIL 93
Yves Burgeat, Chargé de mission - Batigère
Pascal Van Laethem, Directeur général - France Habitation

■ Grand témoin :

Hervé Le Bras, démographe, directeur d'études à l'INED (Institut national d'études démographiques) et à l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS)

Le logement, et en particulier le logement abordable, figure aujourd'hui parmi les toutes premières préoccupations en Ile-de-France et la nécessité de construire plus et rapidement ne fait plus de doute. Il s'agit en effet, non seulement de répondre aux besoins d'une population diversifiée qui s'accroît d'année en année mais aussi de permettre à la métropole francilienne de relever le défi de la compétitivité économique et culturelle internationale.

Cet atelier s'est attaché à analyser les diverses causes de cette situation et à rechercher des pistes de solution réalistes communes aux élus comme aux professionnels de l'habitat.

Il est parti d'analyses objectives sur la situation économique et sociale francilienne, comme sur les évolutions démographiques à court et moyen termes, les stratégies socio-économiques et urbaines en cours.

Le premier atelier a permis de tirer quelques leçons préalables pour relever le défi de loger les franciliens. Les situations des franciliens sont très contrastées. A peu de distance, la richesse côtoie la grande pauvreté. La part logement est en constante augmentation dans le budget des

légation. Toutes ces évolutions ne sont pas toujours bien comprises et bien anticipées.

Le blocage des mutations est revenu comme un leitmotiv dans les débats. La question de la mixité passera par la construction, mais aussi - et surtout - par la gestion des mutations.

« La réalité sur le manque de logements nous frappe tous, nous les élus franciliens. A Courcouronnes, il y a 450 demandes de logements par an, alors que je place environ 40 familles. Il n'y a plus de turn-over dans nos logements. Cette situation est la même un peu partout. »

Stéphane Beaudet, Maire de Courcouronnes

ménages. L'Ile-de-France concentre à la fois de nombreux emplois très qualifiés et un chômage important. La population jeune est nombreuse mais peine à s'insérer. La population vieillissante est également importante. Les parcours de vie sont plus instables qu'auparavant et marqués par des ruptures et recompositions familiales. Les territoires sont très imbriqués et présentent de grandes disparités : des pôles de dynamisme économique et des zones résidentielles valorisées près de territoires de re-

Pour mieux agir, il est nécessaire de mieux partager la connaissance et la prospective, de mieux connaître les besoins et la demande de logements. Certains outils existent, mais il faut les renforcer pour mieux prendre en compte la complexité de l'Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, Observatoire du Logement Social en IdF...). Il est également nécessaire d'adopter une posture plus prospective, de modéliser les évolutions à l'œuvre.



Il y a un enjeu quantitatif en terme de production. En tant que bailleurs sociaux, on y répond largement. Entre 2002 et 2008, on a doublé la production de logements sociaux en Ile-de-France. Mais il y a un autre enjeu, qui est un enjeu qualitatif, en terme d'analyse du besoin. Quel type de produits doit-on construire ? Où se localisent réellement les besoins ?

Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire d'Efidis

Deux niveaux - le global et le local - sont porteurs d'une légitimité mais leur articulation reste à définir. A l'échelle globale : la compétitivité et l'attractivité de la région, la définition et la territorialisation des objectifs (programmation, régulation). A l'échelle locale, face à la réalité des situations, la conception et la conduite de projets urbains et d'habitat opérationnels.

Il faut répondre aux besoins de la métropole mondiale et à ceux du territoire local. Le projet de l'Ile-de-France doit donc faire converger les enjeux de ces deux logiques, le projet de la métropole ne pouvant pas être l'addition des projets des territoires.

Des réflexions sont encore à conduire sur le niveau qui doit porter la vision globale ou supra locale et sur la planification et la régulation de l'ensemble : comment construire et articuler la cohérence métropolitaine avec les besoins et réponses du local ?

La mixité est un mot qu'on sert très souvent. Mais elle a des aspects qui sont très contradictoires. Lorsque vous avez des gens qui par leur pauvreté ne peuvent pas bouger, vous ne pouvez pas avoir de véritable mixité. Mais un ghetto qui s'accroît continuellement et pour lequel les outils n'existent pas. L'ANRU est un des éléments pour tenter de le faire, mais il risque de ne pas forcément aboutir.

Gérard Ségura, Maire d'Aulnay-sous-Bois.



La question de la capacité de la puissance publique à établir et mener des politiques publiques répondant aux défis a été posée. Il y a un manque d'outils satisfaisants face au défi de la mixité sociale.

Les maires ont besoin d'outils, d'aide (financière, sur le foncier, l'hébergement...). Pour construire, les maires doivent être soutenus face à l'opinion. Ils doivent conserver le « pouvoir du projet urbain ». Les intercommunalités aussi ont besoin d'être dotées de compétences et d'outils pour mener des politiques de logement cohérentes et ambitieuses. D'autres sujets ont été abordés, dont ceux des EPF, du foncier et de la densification. L'action des EPF semble bénéficier d'un consensus positif. Concernant le foncier, le problème n'est pas tant l'existence de foncier disponible, mais un problème de coût pour le rendre constructible. ■



Le défi de construire

■ Participants :

Dominique Lefebvre, Maire de Cergy (95), Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Philippe Pemezec, Maire du Plessis-Robinson (92), Vice-Président du Conseil Général 92

Pierre René Lemas, Directeur général - OPH Paris Habitat

Bruno Mercier, Directeur général SCP Vitry-Coop-habitation

Laurent Lafon, Maire de Vincennes (94), Président de la Fédération des Etablissements Publics Locaux d'IDF

Jean-Pierre Tourbin, Membre de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IDF, Président de la CAF Seine-Saint-Denis

Hervé Manet, Président de la Chambre Régionale IDF de la Fédération des Promoteurs Constructeurs

Pierre Bourgoïn, Directeur général - OPH des Hauts-de-Seine

Ugo Lanternier, Président - OPH d'Aubervilliers

■ Grand témoin :

Daniel Béhar, géographe, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris et à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées et Directeur de la coopérative ACADIE

Dans le contexte de grave crise du logement en Ile-de-France, la nécessité de relancer la production de logements et de viser l'objectif de 70 000 logements par an dans la région semble faire consensus. Or si l'habitat et son développement, jouent un rôle indispensable pour répondre aux divers défis (économique, social, environnemental,..) auxquels sont confrontés, peu ou prou, tous les territoires franciliens, diverses contraintes d'ordre sociologique, urbanistique, sociale, voire même de peuplement, tendent ici ou là, à la stabilisation ou à la recherche d'une croissance modérée.

Cet atelier a cherché à bien mettre en lumière les diverses contraintes liées à l'acte de construire et à faire émerger des propositions communes et partagées sur de nouveaux modes opérationnels d'intervention, de régulation/dérégulation et d'incitation publique pour relancer la construction. Il s'est attaché notamment à répondre aux trois questionnements suivants : Quels projets urbains franciliens ? Quels outils améliorer et comment ? Quelle conduite de projet avec quel pilotage ?

Le deuxième atelier s'est attaché au défi de construire et à la question résidentielle dans le phénomène métropolitain : concurrence de l'Ile-de-France avec les métropoles régionales qui nécessite de fixer et d'attirer les populations et concurrence avec les métropoles internationales qui nécessite de s'adapter à la mobilité résidentielle d'une économie mondialisée. Comment construire en pensant la question sociale qui va perdurer dans une société de mutation et donc gérer la pauvreté ?

Les intervenants ont souligné la nécessité de construire des produits diversifiés (accession libre et sociale, logements abordables et

intermédiaires, locatif libre ...) et des typologies adaptées : aujourd'hui, des segments ne sont pas couverts, notamment entre les plafonds Hlm et le marché et entre l'hébergement et le logement social classique.

La densification s'avère indispensable, particulièrement en petite couronne, car la ville durable est une ville compacte. Tous s'accordent sur une construction qualitative du point de vue des formes urbaines (à des coûts de construc-

“ On sait qu'il y a des gens qui ne sont pas logés ; on sait qu'il y a des populations qui sont logées mais qui rencontrent des difficultés et on sait qu'on a beaucoup de mal à loger les populations entre les plafonds Hlm et l'offre privée. Il faut apporter des éléments de réponse en terme de financement à ce type de contradictions sociales. ”

Pierre-René Lemas,
Directeur général de Paris Habitat

tion et des montants de quittance maîtrisés) et plus importante quantitativement pour réintroduire de la diversité sociale et urbaine. Ce qui implique un besoin de responsabilité et de professionnalisme de la part des opérateurs - architectes, urbanistes et aménageurs - pour prendre aussi en compte les impératifs liés au développement durable dans les constructions.

L'augmentation souhaitée de la construction suppose d'encourager et d'accompagner les maires bâtisseurs et de simplifier l'acte de construire. Les participants dénoncent l'addition des priorités (accueil, mixité, population sans logement...) et la superposition des objectifs qui peuvent engendrer des contradictions.



posée. De l'avis de tous, l'acte de construire doit être simplifié et le cadre juridique stabilisé. Cependant, la volonté politique de construire reste primordiale, car sans elle rien ne se fait.

débat. Certains y sont favorables, afin de lui confier le rôle de pilote et de territorialisation des objectifs. D'autres sont contre la création d'une nouvelle structure.

Comment construire et articuler la cohérence métropolitaine avec les besoins et réponses du local ? ■

“Un paradoxe existe : on met l'accent sur la notion d'urgence et dans le même temps on ajoute des contraintes, que ce soient des contraintes juridiques, réglementaires, financières ou environnementales. Quels sont les objectifs prioritaires ? Est-ce qu'ils sont quantitatifs ou qualitatifs ?”

Laurent Lafon, Maire de Vincennes.

Des consensus restent à trouver sur les outils, les moyens pour arriver à construire plus et mieux, sur la gouvernance et le pilotage adéquats. Certains demandent une mise à plat de l'ensemble des financements des politiques du logement et des contreparties sociales qui y sont liées. La question de l'engagement de l'Etat est également

Construire implique une articulation des compétences entre les EPCI et les communes, de même que des PLU conformes aux PLH. Des clivages demeurent sur le niveau qui doit porter la vision globale ou supra locale, la planification et la régulation de l'ensemble. La création d'un Syndicat du logement en Ile-de-France fait

“Construire... je dirais “just do it”. Les deux vraies questions sont : quelle est la vision politique du territoire de l'Ile-de-France et est-ce qu'il y a une réelle volonté politique des élus ?”

Dominique Lefebvre, Maire de Cergy.





Le défi du logement social

■ Participants :

Jean-Yves Mano, Adjoint au Maire de Paris (75) chargé du Logement

Dominique Braye, Sénateur des Yvelines (78), Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

Nelly Lordemus, Directeur général - Emmaüs Habitat

Jean-Marie André, Directeur général Résidences sociales IdF - I3F

Michel Mittenaere, Président régional de la Confédération nationale du logement

Nicole Smadja, Membre de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IDF

Patrick François, Directeur interrégional Ile-de-France de la Caisse des Dépôts

Bernard de Korsak, Président Habitat et Humanisme Ile-de-France

Stéphane Dambrine, Directeur général - OPH Valophis

Philippe de Nijs, Directeur général - Domaxis

■ Grand témoin :

Didier Vanoni, sociologue et économiste, directeur de Fors-Recherche sociale

Avec plus de 380 000 demandeurs de logements sociaux, l'Ile-de-France est plus que jamais au centre des débats publics en matière d'offre de logements abordables, de gestion de la demande, de transparence des attributions, d'équilibre social des territoires... Dans un contexte où les marges de manœuvres sont limitées, du fait de la tension du marché et des disparités territoriales, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sont en première ligne pour mettre en oeuvre les priorités, parfois contradictoires, des politiques nationales, mais aussi, garantir aux franciliens un droit au logement pour tous et la mixité sociale, un droit à la mobilité résidentielle et à une qualité de vie quel que soit leur lieu de résidence.

Cet Atelier a cherché en particulier à proposer un cadre de référence commun, conciliant, à une échelle pertinente, diversité sociale et droit au logement. De même il s'est attaché à rechercher des moyens efficaces pour accroître la mobilité et favoriser les parcours résidentiels, poursuivre et conforter la stratégie de rénovation urbaine, améliorer le cadre de vie par la qualité de la gestion et la résorption de l'insécurité.

L Le rôle du logement social, outil des politiques publiques du logement, a été traité dans le troisième atelier. Les acteurs revendiquent une mission large d'accueil qui dépasse, en Ile-de-France, celui des plus défavorisés. Deux discontinuités sont identifiées dans la chaîne des produits : entre les plafonds Hlm et le marché d'une part, entre l'hébergement et le logement social classique d'autre part.

Le logement social doit accueillir un plus grand nombre de ménages car il contribue à la mixité et à la diversité sociale et urbaine.

“ Le logement social n'est pas le logement des cas sociaux. Tous les élus subissent une opposition basée sur des préconçus de la part d'une partie de la population. On s'aperçoit que dans tous les territoires où il y a une véritable concertation, une vraie démocratie où on va à la rencontre des habitants, les freins se lèvent relativement rapidement. ”

Dominique Braye, Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

La loi Dalo (Droit au logement opposable) est généreuse mais elle est difficilement applicable en l'état en Ile-de-France. Une part des pro-

files Dalo s'avère peu différente des personnes logées en Hlm. La Dalo organise pour partie un “coupe file”. Elle peut contrarier les efforts

de mixité et de rééquilibrage social - à force de priorités, il n'y a plus de priorités - et renforcer la ghettoïsation de certains territoires. Enfin, elle peut aller à l'encontre des politiques de rénovation urbaine qui visent à réintroduire plus de mixité sociale et urbaine et de diversité fonctionnelle.

En terme d'image pour le logement social, la loi Dalo a un effet un peu repoussoir. La rénovation urbaine, à l'inverse, est une chance puisqu'elle permet de redonner une image et une dignité aux quartiers concernés.

Stéphane Dambrine,
Directeur général
de Valophis

En effet, il ne faut pas que la Dalo ait pour effet de reconcentrer les familles les plus défavorisées dans les secteurs déjà en difficulté. En outre, la Rénovation Urbaine peut avoir un « effet ciseau ». Pour ceux qui peuvent prétendre à un parcours résidentiel ascendant, elle est positive, mais il y a un risque de renforcement de la concentration des difficultés sociales sur les quartiers anciens non rénovés. D'où la nécessité de poursuivre et d'élargir à d'autres quartiers les efforts engagés dans le cadre de l'ANRU 1.

Il faut être vigilant pour éviter que la Dalo se transforme en repoussoir pour les maires qui souhaiteraient construire, alors qu'on peine à modifier l'image du logement social. Les problèmes ne viennent pas uniquement des difficultés économiques et sociales rencontrées par les ménages accueillis, les difficultés comportementales de certains ménages doivent également être prises en charge pour accompagner l'accès au logement. Ces difficultés nécessitent des solutions adaptées (logement familial, accompagnement social...). La large mission d'accueil du logement social préconisée par tous les intervenants doit perdurer : par une vraie fluidité des parcours résidentiels (accession, vente, mutation et mobilité à l'intérieur du parc social), par l'augmentation d'une offre diversifiée et mieux répartie, par un réengagement financier de l'Etat, par un travail sur les coûts de construction, par une programmation au niveau régional et une déclinaison au niveau des intercommunalités (échelle opérationnelle pertinente), par des produits adaptés aux plus fragiles,

Les objectifs, leur répartition territoriale et les financements des crédits de l'Etat sont régis au niveau de l'Etat régional. Tandis que, pour la reconstitution de l'offre dans les quartiers en rénovation urbaine, les objectifs de construction et le financement du logement social sont décidés au niveau national. Aujourd'hui, au niveau régional personne ne fait vraiment l'articulation.

Nicole Smadja, membre de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IdF

conçus localement et, cela paraîtrait souhaitable, par une réflexion sur une redéfinition des contours du périmètre de solidarité du logement social défini par la réforme Barre de 1977.

S'il reste des efforts à faire, les participants s'entendent pour dire que, depuis plusieurs années maintenant, l'image du logement social évolue positivement. ■

Le logement social est un facteur de progrès dans une ville. C'est dans ce domaine qu'on fait les recherches et les progrès en matière d'habitat, d'économie d'énergie, etc.

Aujourd'hui, il y a un besoin criant de construire des logements sociaux.

Michel Mittenaere,
Président régional de la
Confédération nationale
du logement



Table ronde de clôture

■ Participants :

Claude Pernès, Président de l'AMIF

Pierre Carli, Président de l'AORIF

Jean-Luc Laurent, Vice-président chargé du Logement au Conseil Régional d'IdF

Alain Audoubert, Président de la Commission Logement de l'AMIF

Michel Langlois, Président de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IdF

Jean-Claude Ruyschaert, Préfet directeur régional de l'équipement d'IdF

Pierre Quercy, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat

La synthèse des travaux des ateliers des premières Assises de l'habitat francilien a été présentée lors de la séance de clôture. Celle-ci a été l'occasion de faire connaître des propositions pour relever les trois grands défis posés à l'Ile-de-France en terme d'habitat : défi de se loger, défi de construire et défi du logement social. Elle a aussi permis de tracer des pistes d'actions à conduire pour qu'ensemble élus et opérateurs de l'habitat développent au mieux un partenariat durable.



Enquête CIDOL-AMIF-AORIF: « Les maires d'Ile-de-France et le développement de l'offre de logements »

Marianne Leblanc-Laugier, du Cidol (Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logement), a présenté les principaux résultats d'une enquête CIDOL-AMIF-AORIF. Un questionnaire a été envoyé aux 1280 communes d'Ile-de-France. Le taux de retour de cette enquête est de 15%. 85% des réponses proviennent d'élus de communes de grande couronne et surtout de petites communes.

Même si le taux de réponse n'est pas très élevé, les résultats sont assez significatifs : d'après cette enquête, **76% des communes veulent construire du logement social et 73% ont des projets de construction**. Les projets - de locatif social, d'accession libre ou sociale - se localisent surtout en petite couronne.

Les objectifs recherchés par les élus sont la constitution d'une offre de logement pour tous, le développement des communes et le soutien au développement économique.

Les maires comptent en priorité sur les bailleurs sociaux pour réaliser l'offre de logement, souhaitent rester maîtres du développement de leur commune et veulent organiser la mixité sociale en permettant des parcours résidentiels.

54% des communes ayant répondu à l'enquête ont des terrains constructibles dont la disponibilité est contrainte par le prix du foncier, les modifications des documents d'urbanisme, la disponibilité d'un opérateur et la qualité du sol.

Selon les élus, le développement de l'offre est freiné par le coût de la construction, le coût des équipements publics rendus nécessaires et le coût du foncier.

L'amélioration du développement de l'offre apparaît comme liée à la mise à disposition de foncier par l'Etat, la densification des zones urbaines, la simplification des procédures et le développement des intercommunalités.

En introduction de la séance, **Claude Pernès**, Président de l'AMIF, rappelle que l'objectif de construction est fixé à 70 000 logements en Ile-de-France et que nous en sommes très loin. Il faut essayer d'aller plus loin et plus vite en terme de construction en Ile-de-France.



Claude Pernès, Président de l'AMIF.

Claude Pernès se félicite de la bonne fréquentation des premières Assises de l'habitat francilien. Il exprime sa volonté de les tenir chaque année, en essayant à chaque édition d'apporter des améliorations. Organiser des Assises et un salon en si peu de temps n'était pas une tâche facile. Après un tel début, les Assises sont promises à un bel avenir. Un tel événement se construit sur trois ou quatre ans. Claude Pernès donne rendez-vous au mois de décembre 2010 pour la seconde édition.

Gérard Salmona, consultant, a présenté la synthèse des travaux de l'atelier « le défi de se loger », **Alain Audoubert**, Président de la Commission Logement de l'AMIF, celle de l'atelier « le défi de construire » et **Pierre Carli**, Président de l'AORIF, celle de l'atelier « le défi du logement social » (cf. la synthèse des ateliers dans les pages précédentes). Ces synthèses ont permis de revenir sur le constat partagé par les décideurs politiques et les opérateurs de l'habitat, à la



fois sur les besoins et sur les leviers à mobiliser pour améliorer la situation de l'habitat dans la région.

Réaction des partenaires à la restitution des travaux des ateliers

D'après **Michel Langlois**, Président de la Commission Ville, Habitat et Cadre de Vie au CESR IdF, le dossier du logement est prioritaire pour le CESR. La France est un des pays les mieux couverts socialement, néanmoins certains publics sont totalement délaissés par le système.

Il est nécessaire de mener une analyse qualitative du public Dalo, afin de mieux connaître ses caractéristiques et ainsi pouvoir agir de manière plus efficace contre l'exclusion. La gestion des ménages défavorisés s'est faite au sein d'instances qui se sont multipliées. Un problème de superposition des structures se pose.

Le CESR plaide pour une densification à échelle humaine intégrant une mixité de l'habitat et des fonctions. Il faut améliorer la coordination des acteurs qui interviennent sur le terrain et territorialiser la réponse à la demande de logement. Le CESR a pris position pour la création d'un Syndicat du Logement en Ile-de-France.

Pour **Jean-Luc Laurent**, Vice-président chargé du Logement au Conseil Régional d'Ile-de-France, la politique du logement en Ile-de-France a besoin d'une rupture, qu'il détaille en trois points.

Refonder le logement social : la production de logement social augmente, mais elle doit être mieux en phase avec la réalité des besoins. Il y a maintenant une majorité de PLS dans la production et cela pose problème. Le logement social a vocation à être un outil quasi-universel, sous condition de ressources, pour accueillir toutes les populations, sans bien entendu



De gauche à droite : Pierre Carli, Président de l'AORIF, Jean-Luc Laurent, Vice-président chargé du Logement au Conseil Régional d'IdF et Jean-Claude Ruysschaert, Préfet directeur régional de l'équipement d'IdF.

Table ronde de clôture

le réduire à l'accueil des populations les plus pauvres.

Il faut un effort majeur d'investissement public, alors que l'aide de l'Etat au logement social a diminué ses 20 dernières années, remplacée par les collectivités locales. Dans ce contexte, Jean-Luc Laurent se prononce contre la vente de logements sociaux. Pour mieux fonctionner, le Dalo a besoin d'une augmentation de la production de logements sociaux, d'une bonne répartition géographique de ces logements et d'une réelle politique de peuplement. L'ANAH doit être mobilisée en faveur du Dalo. Le logement social ne doit pas porter seul l'objectif de relogement. Il faut majorer les aides favorisant le conventionnement des logements privés.

Créer une ville compacte : le projet de SDRIF doit devenir une réalité, les outils locaux doivent être compatibles avec le SDRIF. Il faut territorialiser les objectifs de construction et responsabiliser les maires, en les accompagnant sur le financement des équipements. Jean-Luc Laurent demande la création d'une dotation de solidarité logement (« DSU logement »)



Pierre Quercy, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat.



De gauche à droite : Alain Audoubert, Président de la Commission Logement de l'AMIF, Claude Pernès, Président de l'AMIF et Gérard Salmona, animateur de la table ronde.

pour soutenir les maires bâtisseurs. Concernant l'objectif de 70 000 logements par an dans la région, il préconise de réaliser 50% en zone dense et 50% en densification sur les pôles en zone non dense. Changer de gouvernance : il faut mobiliser l'ensemble des acteurs. La Région a un important poids financier dans le financement du logement. Il est nécessaire de créer une autorité régulatrice francilienne qui territorialise les objectifs, passe convention pour le financement des aides à la pierre et constate les carences de construction.

Pierre Quercy, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat, considère que le logement social doit bénéficier à tous. L'enjeu du logement n'est pas assez débattu politiquement, alors que la crise est très profonde en Ile-de-France. L'image du logement social change, les français font bien la part des choses entre le logement

social d'avant et l'actuel. La rénovation urbaine favorise cette évolution des mentalités. Le système de financement du logement est devenu obsolète, il faut le rénover. De même, en terme de gouvernance, nous fonctionnons actuellement sur des systèmes non rénovés, empilés, sans cohérence. Pierre Quercy profite des Assises de l'habitat francilien pour annoncer que des Etats généraux du logement auront lieu le 4 mai 2010 à Paris. Outre l'USH, figurent notamment dans le comité de pilotage la Fédération française du bâtiment, la Fédération des promoteurs constructeurs, les associations d'élus, de locataires, de consommateurs et les syndicats. L'Ile-de-France doit être traitée de façon particulière, des propositions spécifiques devront être faites.

Jean-Claude Ruyschaert, Préfet directeur régional de l'équipement d'Ile-de-France, commence son intervention en citant quelques

chiffres : l'Ile-de-France représente 12 millions d'habitants, concentre 18% de la population française et 29% du PIB. Ces indicateurs masquent de profondes disparités sur le territoire et les politiques publiques doivent appréhender cette réalité. Il y a en Ile-de-France 1,2 millions de logement sociaux,

instance de réflexion et de partage plus volontariste.

En clôture, **Pierre Carli** se réjouit que ces débats aient permis une mise en perspective de choses nouvelles. Débats qui devront être poursuivis dans des lieux de continuité de nos réflexions.



Pierre Carli, Président de l'AORIF.

374 000 demandeurs de logement, 80 000 recours Dalo. L'éventail de demandeurs de logements sociaux y est plus large qu'ailleurs. Le logement intermédiaire a quasiment disparu, il ne permet plus le parcours résidentiel. Le parc privé loge souvent les ménages les plus pauvres dans des conditions inacceptables.

Le logement social doit être réfléchi à l'échelle des intercommunalités. La territorialisation doit s'appuyer sur une contractualisation pour atteindre des objectifs partagés à l'échelle globale. En terme de gouvernance, Jean-Claude Ruyssechart préconise de s'appuyer sur les outils existants. Il faut optimiser le fonctionnement du CRH (comité régional de l'habitat) pour qu'il devienne une

Alain Audoubert remercie ceux qui ont assisté aux Assises, ainsi que l'ensemble des intervenants aux différents ateliers. Deux engagements sont pris : celui de continuer à élaborer les conditions des



Alain Audoubert, Président de la Commission Logement de l'AMIF.

partenariats pour réellement construire en Ile-de-France et celui de pérenniser cette initiative d'Assises de l'habitat francilien.

Perspectives

Un certain nombre de leçons peut être tirées des travaux des premières Assises de l'habitat francilien. La plupart des constats qui ont été faits lors des trois ateliers sont partagés par les partenaires œuvrant dans le champ de l'habitat. Des axes de travail et de propositions se dégagent. Mais des clivages demeurent et des questions restent à explorer.

Les Assises de l'habitat francilien se sont conclues sur la volonté de poursuivre et de développer le partenariat entre élus et opérateurs de l'habitat, partenariat qui devrait se traduire, nous le souhaitons, par la mise en place d'un réseau d'acteurs de l'habitat francilien. ■

Le Salon de l'habitat francilien en photos



Discours d'inauguration par Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme.

A gauche sur la photo : Claude Pernès, Président de l'AMIF.

A droite sur la photo : Pierre Carli, Président de l'AORIF.



Les allées du Salon.



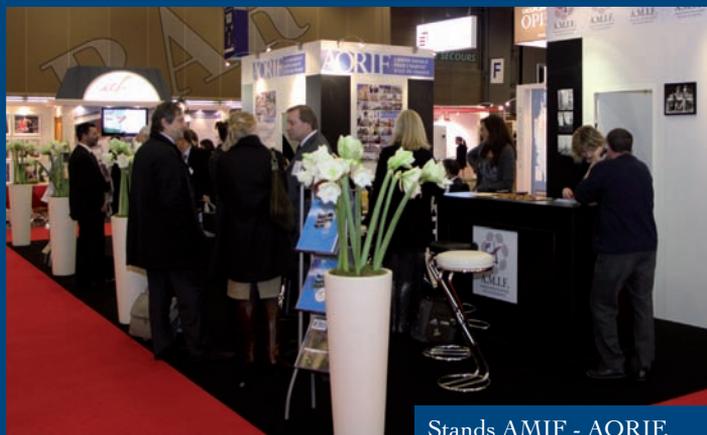
Préparation de l'atelier n°2 sur le stand.



Inauguration du Salon de l'habitat francilien. De gauche à droite : Jean-Luc Laurent, Vice Président du CRIF, Jean-Claude Boucherat, Président du CESR IdF, Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme, Claude Pernès, Président de l'AMIF et Michel Teulet, Vice-Président délégué de l'AMIF



De gauche à droite : Marie-Françoise Legrand, AFFIL, Pierre Carli, Président de l'AORIF et Claude Pernès, Président de l'AMIF.



Stands AMIF - AORIF.



Exposition de photos de logements sociaux à l'entrée du Salon.