

RENCONTRE DES ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT DANS LE VAL-D'OISE

L'ESSENTIEL DE LA RENCONTRE DU 26 AVRIL 2013

La tension sur le marché du logement est de plus en plus prégnante en Ile-de-France et se traduit de multiples façons :

- augmentation significative des loyers et des prix de l'immobilier, repoussant l'accession toujours plus loin de Paris,
- nombre élevé de demandeurs de logement sociaux,
- impossibilité de décohabitation pour les jeunes,
- dégradation des conditions d'occupation du parc privé...

La demande de logement social augmente en Ile-de-France puisqu'elle était de 374 000 en 2006 et de 406 300 en 2010.

Cet hiver, **50 000 personnes par jour ont été hébergées dans l'urgence**. Beaucoup d'entre elles étaient des salariés. Tous ne sont pas des exclus. Beaucoup sont des travailleurs pauvres dont les revenus sont insuffisants pour trouver un logement.

Dans ce contexte, un objectif de réalisation de 70 000⁴ logements a été inscrit dans la loi portant sur le Grand Paris.

Le Val d'Oise n'est pas épargné par la crise.

La demande en logement social se situe autour de **45 000 logements, dont plus de 4000 demandeurs prioritaires et urgents (dits « DALO »)**.

On constate également une baisse sensible du volume des transactions immobilières depuis 2011, phénomène amplifié depuis le début de la crise économique.

La contribution du Val-d'Oise pour l'atteinte de l'**objectif Grand Paris** (70 000 logements) est de **6066 logements par an**. Elle a été décliné par intercommunalités.

Cet objectif départemental est à comparer avec le rythme de construction observé actuellement autour de 5 000 logements réalisés, alors que plus de 6 000 sont autorisés.

Nous ne sommes donc pas très loin du compte. Néanmoins, un effort significatif doit encore être fourni par tous les intervenants pour répondre à ces ambitions car cette « ardente obligation » s'impose à nous.

Certes, les contraintes sont réelles et multiples, que ce soit pour éviter d'exposer les Valdoisiens aux nuisances sonores (PEB de Roissy, et bientôt du Bourget), pour préserver un patrimoine exceptionnel (parcs naturels, monuments historiques), ou encore pour prévenir les risques naturels (carrières, inondations, ...).

Mais ces contraintes ne sauraient constituer des excuses pour éviter d'agir.

Jean-Luc NEVACHE
Préfet du Val-d'Oise



AGIR POUR DÉVELOPPER L'OFFRE GLOBALE

En inscrivant le logement dans les priorités des documents de planification

Il appartient aux maires et aux intercommunalités d'inscrire résolument le logement dans les priorités de leurs documents de planification, **PLU, SCoT et PLH**. Les outils existent pour faciliter la construction de logements, dont des logements sociaux.

Ces outils : usage du droit de préemption urbain, délimitation de secteurs autorisant une majoration des volumes constructibles (COS ou règles de gabarit), inscription d'emplacements réservés pour le logement social, quota obligatoire de logements sociaux dans toute opération de logement, etc., doivent être systématiquement mobilisés.

En développant l'offre sur l'ensemble des segments : hébergement, logement locatif social, locatif libre, accession (sociale ou non) à la propriété

Il s'agit d'abord de permettre à chaque ménage de trouver une solution adaptée à ses aspirations et à ses moyens, et d'évoluer dans un parcours résidentiel ascendant.



Cela contribuera ainsi à plus de fluidité dans le système global du logement, en aidant notamment les locataires HLM à accéder à la propriété et, ce faisant, à libérer le logement social qu'ils occupent, au profit de nouveaux locataires.

Cette diversification concerne :

- le parc privé (promotion immobilière, accession à la propriété par le PTZ, accession maîtrisée),
- le parc social (accession sociale PSLA ou logements locatifs sociaux, résidences sociales, hébergement d'insertion, hébergement d'urgence)

En recréant de la mixité sociale à une échelle pertinente (la commune)

Il s'agit ensuite de renforcer la production de logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant.

La loi Duflot du 18 janvier 2013 prévoit d'intensifier la réalisation de logements sociaux dans les zones agglomérées du territoire. Elle augmente le seuil minimal de 20 à 25% pour les communes concernées et renforce le rythme du rattrapage triennal d'ici 2025.

Cette loi prévoit également une part plus importante de création de logements à bas loyers sur ces communes.

Il y a un réel enjeu de mixité sociale sur l'ensemble de notre territoire. Les personnes à loger sont celles de nos territoires, nous devons répondre à cette demande.



¹ Pourquoi 70 000 logements en Ile-de-France ?
60 000 logements correspondent aux besoins annuels « ordinaires » : 22 000 logements pour accompagner la décohabitation, 13 000 pour le renouvellement du parc, 25 000 logements pour la population nouvelle et pour offrir des parcours résidentiels variés. S'y ajoutent 10 000 logements/an qui permettent de répondre aux besoins supplémentaires engendrés par les ambitions de développement de pôles économiques du Grand Paris.

LOGER LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉS

La région Ile-de-France concentre le plus de demandeurs au titre du droit au logement opposable (environ 60 % des recours déposés). Dans le Val-d'Oise, plus de 22 000 dossiers ont été déposés auprès de la commission de médiation depuis sa mise en place en 2008. On constate aujourd'hui un fléchissement des recours logements, environ 4 300 alors qu'il y en avait 5 200 en 2009. En 2012, 600 ménages reconnus prioritaires et urgents ont bénéficié

d'une solution de relogement adaptée.

Le bureau du logement de la DDCCS doit faire aujourd'hui face à la pénurie de logements à bas loyer.

Pour améliorer la gestion du contingent préfectoral et permettre plus de relogement de ménages démunis, les préfets des départements d'Ile-de-France ont décidé en 2011, sur proposition de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, la mise en place d'un nouvel outil informatique dénommé « Priorité Logement » ou SYPLO.

SYPLO est interconnecté avec le fichier du numéro unique (FNU) et le fichier des commissions DALO (Comdalo). Il le sera ultérieurement au nouveau fichier informatique des Services intégrés d'Accueil et d'Intégration (SIAO).

SYPLO permet de faciliter l'accès aux informations relatives aux ménages prioritaires et aux logements vacants, pour les acteurs



du logement (État, Bailleurs, Action logement, guichets enregistreurs...) au service des ménages les plus fragiles.

Cet outil partagé accélère les procédures et améliore le système de gestion des attributions de logement du contingent de l'Etat en Ile-de-France.



AGIR POUR AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

Le traitement des **copropriétés dégradées**, la **réduction de la précarité énergétique** et la **lutte contre l'habitat indigne** sont les trois grands défis qu'il convient de relever ensemble.

Maîtriser les charges en améliorant la qualité énergétique des logements existants

En Ile-de-France, environ **35 000 logements sociaux** par an doivent faire l'objet d'une réhabilitation énergétique. Cet objectif trouve sa traduction dans les conventions d'utilité sociale avec les bailleurs sociaux, dont l'évaluation biennale aura lieu en 2013.

Parmi les ambitions en terme d'amélioration de l'habitat, le **traitement du parc privé** est également un enjeu majeur du Val-d'Oise.

Dans l'habitat individuel et les copropriétés, le programme HABITER MIEUX porté par l'Anah est conduit sur le terrain en partenariat avec les collectivités. Dans le Val-d'Oise le conseil général et plusieurs intercommunalités se sont unis à l'État pour faire vivre ce programme, qui a permis en 2011 et 2012 de solvabiliser près de 500 ménages à faibles ressources en engageant des travaux de réduction énergétique. Les nouvelles mesures de l'Anah qui s'appliquent depuis le 1er juin 2013 améliorent encore l'action vers les ménages concernés.



PARTAGEONS NOS BONNES PRATIQUES.

Mme Adélaïde PIAZZI,
1ère adjointe au maire de
Montmorency



Mme EBERHARD,
Responsable d'opérations,
ICF Habitat La Sablière

Le groupe ICF habitat, filiale de la SNCF, compte pour toute la France 100 000 logements dont 86 000 logements sociaux.

Pour l'Île de France, ICF Habitat La Sablière totalise à ce jour 37 642 logements dont 3 200 en foyers ou résidences sociales. Pour le Val d'Oise, nous gérons 2783 logements.

Nous constatons que les habitants ont de plus en plus de mal à régler leurs factures énergétiques.

Dans notre plan stratégique du patrimoine, nous avons comme objectif de construire des logements neufs avec des performances énergétiques élevées et de réhabiliter le patrimoine existant pour atteindre la performance de moins de 150 kwh/m²shon.

Grâce à notre structure technique interne comprenant notamment 2 ingénieurs thermiciens, nous agissons à tous les niveaux :

- au moment des études, avec des cahiers des charges exigeants pour nos maîtres d'œuvre que ce soit pour le neuf ou les réhabilitations
- au moment des travaux, avec des procédures de suivi de travaux et de réception.

Déléguée à l'action sociale, aux transports et à la coordination des adjoints.

La commune de Montmorency a signé un contrat de mixité sociale au début de l'année 2013.

Ce contrat a pour objectif d'aider les communes, faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'application de la loi SRU, à remplir leurs objectifs de production de logements sociaux. Il engage la commune, l'État et l'EPFVO ; une convention de veille foncière est couplée avec le contrat.

Ainsi, une résidence de jeunes actifs (112 studios) a pu être construite à 3 min à pied de la gare d'Enghien-Bains avec en complément, d'autres logements, une crèche, des espaces privatifs et publics, la reprise d'une friche industrielle et la création de stationnements.

Pour assurer la réussite du projet, la commune a fait preuve d'un engagement fort, en menant de nombreuses réunions de



En réhabilitation, nous avons pu constater une nette amélioration des pratiques.

Pour des coûts raisonnables, les consommations peuvent être réellement maîtrisées, parfois même réduites de plus de la moitié. Cependant, il est important d'expliquer aux habitants les actions réalisées et les changements de comportement qu'elles induisent pour que les travaux aient un impact réel sur leurs charges.

concertation avec les riverains et des réunions de travail avec les acteurs concernés, notamment les bailleurs. Il a fallu une réelle volonté de la ville, qui a permis de mener une négociation soutenue avec les promoteurs et d'assurer une vraie mixité. Ainsi le PLU impose une taxe d'aménagement et une part de 20 % à 30 % de logements locatifs sociaux dans le neuf.

En complément des financements de l'État, de nombreux moyens ont été mobilisés (commune, communauté d'agglomération et EPFVO) pour contribuer à la réussite du projet.

Il est donc essentiel de développer des partenariats. Notre souci d'organiser la mixité sociale est constant, mais cela prend parfois du temps.

CONCLUSION

CAROLINE LE POULTIER
directrice départementale des
territoires

La matinée a été très riche. Je tiens à remercier les organisateurs et les intervenants.

L'objectif de cette rencontre était de présenter les actualités issues des nouvelles mesures voulues par le gouvernement et leur déclinaison dans le département du Val-d'Oise.

Vous êtes très nombreux à avoir répondu présent, ce qui montre l'intérêt de chacun à relever les défis et l'envie de travailler ensemble.

Vous l'avez bien compris, l'un des enjeux est de renforcer la mixité sociale sur les différents territoires du département. En particulier, la loi Duflot qui augmente la part minimale de logements sociaux de 20 à 25 %, accélère le rythme de rattrapage pour les communes les moins bien dotées et renforce la création de logements à bas loyers.

Bien évidemment, l'État local sera présent à vos côtés pour trouver les bons leviers nécessaires à la réalisation de ces logements dans le cadre de projets urbains concertés et intégrés harmonieusement à l'existant.

Il s'agira aussi de réduire la facture énergétique en s'intéressant au parc existant. Des outils existent pour agir, nous avons pu le constater aujourd'hui, nous devons nous mobiliser sur ces sujets et partager les bonnes pratiques.