

Conférence métropolitaine de l'agglomération parisienne

**Verbatim
de la séance du 6 juillet 2007
consacrée au
logement et à l'habitat**

Participants

Dominique ADENOT Maire de Champigny-sur-Marne
Marie-Hélène AMIABLE Maire de Bagneux
Denis BAUPIN Adjoint au Maire de Paris
Hervé BRAMY Président du Conseil général de Seine-Saint-Denis
Patrick BRAOUEZEC Président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune
Jean-Pierre BRARD Député-Maire de Montreuil
Daniel BREUILLER Maire d'Arcueil, Conseiller général du Val-de-Marne
Jean-Jacques BRIDEY Maire de Fresnes, Conseiller général du Val-de-Marne
Laurent CATHALA Ancien Ministre, Député-Maire de Créteil, Président de la Communauté d'agglomération Plaine Centrale du Val-de-Marne
Gilles CATOIRE Maire de Clichy-la-Garenne, Conseiller général des Hauts-de-Seine
Francis CHOUAT Adjoint au Maire d'Evry, Vice-président du Conseil général de l'Essonne
Claudine CORDILLOT Maire de Villejuif
Gérard COSME Maire du Pré-Saint-Gervais
Monique DECAT Adjointe au Maire d'Ivry-sur-Seine
Bertrand DELANOË Maire de Paris
DUMAS-MARGUERY Adjointe au Maire de Clichy-la-Garenne
Christian FAVIER Président du Conseil général du Val-de-Marne
Mireille FERRI Vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France
Bernard GAUDUCHEAU Maire de Vanves
Clément GUION Adjoint au Maire de Malakoff
Daniel GUIRAUD Maire Des Lilas, Conseiller général de Seine-Saint-Denis
Anne HIDALGO Première adjointe au Maire de Paris
Jean-Paul HUCHON Président du Conseil régional d'Île-de-France
Patrick JARRY Maire de Nanterre
Jean-Jacques KARMAN Vice-président du Conseil général de Seine-Saint-Denis
Olivier KLEIN Premier adjoint au Maire de Clichy-sous-Bois
Laurent LAFON Maire de Vincennes, Conseiller régional d'Île-de-France
Jean-Luc LAURENT Maire du Kremlin-Bicêtre, Vice-président du Conseil régional d'Île-de-France
Philippe LAURENT Maire de Sceaux, Conseiller général des Hauts-de-Seine
Elisabeth LEBEHEREC Adjointe au Maire de Marolles-en-Brie
Jean-Yves LE BOUILLONNEC Député-Maire de Cachan
Michel LEPRETRE Adjoint au Maire de Vitry-sur-Seine
Bernard MANCEL Adjoint au Maire de Rungis
Jean-Yves MANO Adjoint au Maire de Paris
Pierre MANSAT Adjoint au Maire de Paris
Christian METAIRIE Président de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre
Béatrice MOREAU Adjointe au Maire de Marolles-en-Brie
Georges NERIN Adjoint au Maire de Joinville-le-Pont
Stéphane PEU Adjoint au Maire de Saint-Denis
Yannick PIAU Adjointe au Maire de l'Haÿ-les-Roses
Farid RADJOUH Adjoint au Maire d'Orly
Jacqueline SPIRO Conseillère municipale d'Ivry-sur-Seine
Patricia TORDJMAN Première adjointe au Maire de Gentilly

Introduction

Jean-Yves Le Bouillonec

Député-Maire de Cachan, président de séance

Mes chers collègues bonjour, je suis le maire de Cachan, député de la 11^e circonscription du Val-de-Marne.

Je vous souhaite la bienvenue à Cachan, cette commune qui est issue de la scission de celle d'Arcueil-Cachan, j'associe donc Daniel Breuiller, maire de la ville sœur, à cet accueil. Cachan est au cœur de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre qui regroupe sept communes et qui a été créée ex nihilo au 31 décembre 1999. Elle se situe aussi dans la Vallée scientifique de la Bièvre dont les maires des 19 communes du territoire sud francilien ont créé une Conférence territoriale, que je préside actuellement, qui veut accompagner l'ensemble des réflexions sur le développement du sud francilien.

Bienvenue dans notre commune. Cet hôtel de ville a été construit lors de la création de la commune et, comme vous l'avez vu en montant l'escalier d'honneur, nous engageons des travaux de réhabilitation, en commençant notamment par le vitrail de la maison Barillet, grand maître-verrier parisien.

Notre ville a un certain nombre de qualités et de caractéristiques particulières qui en contraignent l'aménagement. Nous accueillons notamment deux campus universitaires importants : l'école Normale Supérieure de Cachan, qui comporte aussi deux lycées et un IUT. Nous nous attachons à développer le caractère universitaire de notre ville en accueillant également le campus de l'Ecole Supérieure des Travaux Publics.

Par ailleurs, nous sommes une ville d'eau, puisque nous alimentons Paris en eau potable à travers le Loing, le Lunain, Le Ru de Rungis et la Vanne. Si nous coupions les robinets, nous ne boirions plus que du vin à Paris, au moins dans le sud de Paris. C'est un plaisir, je ne citerai pas Cyrano de Bergerac qui disait que les eaux qui coulaient sur Arcueil étaient en fait une déclaration d'amour à Paris.

Bienvenue à vous tous, à chacune et chacun d'entre vous et bien entendu merci d'avoir répondu à l'invitation de notre Conférence métropolitaine qui, après Vanves, Montreuil et Paris, est accueillie à Cachan. Notre Conférence métropolitaine est une rencontre informelle de maires, dont l'objectif est l'échange de nos réflexions, de notre compréhension sur des thématiques qui nous concernent tous et qui servent en quelque sorte à forger les modalités d'intervention de l'action publique au grand sens du terme.

Nous allons aborder le thème de l'habitat. La commune de Cachan comporte actuellement 33 % de logements sociaux hors PLS¹. Le développement de notre territoire, notamment en centre ville, se fait avec une opération importante de réhabilitation urbaine, de rénovation du centre-ville hors du champ de l'action ANRU². Cette opération s'achève avec la création d'environ 550 logements sociaux, avec des stratégies de mixité sociale faisant se côtoyer des logements en accession à la propriété et des logements type PLAI³.

Nous avons réhabilité tout le patrimoine de logement social, tous bailleurs confondus, dans le cadre de l'opération PALULOS⁴ avec le concours de l'État, de la région Île-de-France, dont je salue le Président et le concours du Conseil général du Val-de-Marne, dont je salue également le Président. C'est cette cohérence des trois acteurs qui a rendu possible la démarche de rénovation urbaine de notre commune.

Je souligne ici qu'il est important qu'il y ait des acteurs intervenant dans une démarche cohérente sans laquelle il n'y a pas de réalité d'engagement en matière de logement.

Pour achever cette modeste présentation, j'indique que nous détenons un certain nombre de structures d'accueil, foyers d'hébergement, foyers logement : 1300 logements étudiants et trois foyers dont un de

¹ PLS : prêt locatif social.

² ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine.

³ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.

⁴ PALULOS : subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers.

territorialité externe (foyer malgache).

Notre Communauté d'agglomération vient d'achever les études préalables à l'élaboration du plan local de l'habitat. C'est notre collègue Patricia Tordjman que je salue, élue de la ville de Gentilly, qui a conduit cette démarche qui entre dans la phase ultime d'élaboration du plan local de l'habitat de nos sept communes.

Mes chers collègues, nous allons avoir la présentation d'une analyse de notre territoire en termes d'habitat et de logement, réalisée par l'APUR¹, avec la collaboration de l'IAURIF². Cette présentation servira de cadre à nos débats et nos réflexions partagées.

Je vous invite à tenter de ne pas parler plus de cinq minutes, pour que nous puissions tous prendre la parole. Nous sommes 62 collectivités représentées. Je voulais simplement excuser Catherine Margaté, notre collègue, maire de Malakoff, et notre collègue Jean-François Voguet, sénateur-maire de Fontenay-sous-Bois. J'ai également reçu des messages, notamment de Pierre Gosnat, maire d'Ivry et nouveau député du Val-de-Marne, et nous les transmettrons au secrétariat de la Conférence pour qu'ils soient intégrés.

Vous le savez, l'actualité de la Conférence métropolitaine s'est trouvée éclairée d'un certain nombre d'éléments externes puisque le Président de la République a pensé nécessaire de porter à la connaissance de tous son appréciation sur la réalité de notre territoire francilien, sur les projets qui sont conduits et sur les problématiques de compétence et de gouvernance.

Il est apparu nécessaire que notre Conférence échange sur cette déclaration avant d'aborder le thème de l'habitat. En effet, l'organisation du territoire ne peut se penser sans les acteurs qui en assument les responsabilités en tant que représentants des habitants.

Nous avons passé plusieurs dizaines d'années à construire une gouvernance relevant du suffrage universel, tant à Paris que dans notre région parisienne. Il y a eu ce travail nécessaire pour distancer l'État de la vie de ce territoire. Aucun d'entre nous n'imagine qu'il y ait, d'une manière ou d'une autre, des tentatives de priver les élus de leurs compétences.

La manière avec laquelle nous abordons les débats sera aussi importante que le contenu des débats eux-mêmes. Je vous propose de passer trois quarts d'heure à évoquer ce problème, sans quoi nous aurions l'impression de gâcher un moment privilégié de notre rencontre.

Je vous invite donc à échanger sur cette réflexion portée par le Président de la République et, ensuite, je mettrai un terme à ce travail pour rentrer dans la phase pour nous très importante : l'analyse et la réflexion partagée sur l'habitat et le logement en région Île-de-France.

¹ APUR : atelier parisien d'urbanisme.

² IAURIF : institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France.

Débat suite aux déclarations du Président de la République

Bernard Gauducheau
Maire de Vanves

Je fais partie de ceux qui sont à l'origine de la création de la Conférence métropolitaine. Je voudrais simplement rappeler son objet. C'est de parler ensemble, entre maires et élus locaux de l'agglomération parisienne, des sujets définis dans le cadre du bureau de notre regroupement. Il n'a pas été défini de commenter les déclarations du Président de la République.

Si nous sommes ici pour faire trois quarts d'heure de meeting politique, je vais m'en aller tout de suite. Cela ne m'intéresse pas du tout. Je suis venu ici pour parler des problématiques de logement. A d'autres moments, et si certains veulent rencontrer le Président de la République pour parler des institutions de la Région et de ses déclarations, libre à eux de le faire, mais ce n'est pas le lieu ni le moment.

Bertrand Delanoë
Maire de Paris

Bernard, je m'adresse directement à toi. Je ne suis demandeur de rien du tout. Nous avons, et tu as été d'ailleurs un élu extrêmement constructif, décidé de rompre avec les décennies d'ignorance entre les différents élus locaux de l'agglomération parisienne, les élus de toutes les communes, les départements et, bien sûr, la région Île-de-France.

Après avoir parlé des déplacements à Paris et dans l'agglomération parisienne, et avant de parler de développement économique, aujourd'hui, on va parler logement.

Il se trouve que tout notre travail depuis quelques années, les uns et les autres, pour apprendre à analyser et entreprendre ensemble, voit une interférence aujourd'hui qui n'est pas négligeable et que nous devons prendre en considération, à savoir l'intervention du Président de la République sur la façon dont on devrait s'organiser. Nous pouvons lui répondre individuellement, nous pouvons aussi avoir un bref échange sur cela. J'ai des choses à dire à ce sujet, mais je ne veux l'imposer à personne. Si tu considères que nous ne devons surtout pas parler de ce que le Président de la République nous propose comme type d'organisation commune, nous n'en parlons pas, mais il n'y a pas d'agressivité.

Si tu l'acceptes, j'en dirai quelques phrases.

Jean-Pierre Brard
Député-Maire de Montreuil

Sur ce sujet, je suis pour ne pas y passer le réveillon. Nous n'avons pas besoin de *Deus ex machina* ni de béquille. C'est la conférence des égaux ici. Nous n'avons besoin de conseil de personne, pas même du Président de la République ou de qui que ce soit.

Il faut continuer sur les bases que nous nous sommes données à nous-mêmes et qui fonctionnent. Jean-Yves rappelait que nous sommes plus de 60. C'est la meilleure réponse qui confirme que nous n'aurons pas besoin de béquille.

Jean-Yves Le Bouillonec
Député-Maire de Cachan

Y a-t-il des remarques ?

Jean-Paul Huchon
Président du Conseil régional d'Ile-de-France

Je veux bien entendre ce qu'a dit Bernard Gauducheau, mais si c'est difficile de considérer qu'il ne s'est rien passé, c'est également difficile de dire que nous n'en avons cure.

Comme l'a dit Bertrand Delanoë il y a un instant, nous travaillons, dans cette Conférence métropolitaine, de la bonne manière. Aujourd'hui, à la fois les procédures et les habitudes sont un peu rodées. On peut dire que les premières Conférences métropolitaines ont été à l'origine d'un certain nombre d'idées qui permettront une meilleure organisation de nos transports publics et peut-être, demain, du logement.

Je me souviens que, dans la campagne électorale régionale, certains avaient évoqué l'idée d'un syndicat intercommunal, interdépartemental ou interrégional sur le logement, question qui peut parfaitement être discutée entre nous.

Je voudrais simplement rappeler que tout cela se situe dans un cadre qui n'est pas totalement abstrait. Il y a un schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF). Il est en révision. La procédure suit son cours normal.

De deux choses l'une. Ou il y a une loi qui intervient avant le 15 octobre pour dire que l'enquête publique ne doit pas avoir lieu et que le schéma directeur est donc arrêté en plein vol, j'en ai parlé au Préfet de région hier. Ou bien il n'y pas de loi et donc l'enquête publique va se dérouler auprès de onze millions et demi d'habitants, elle arrivera à conclusion à la fin janvier. Il faudra bien que l'État donne son point de vue et, aujourd'hui même, pendant que nous discutons ici, l'État est en train de nous dire -c'est le ministère de l'Environnement qui doit le dire avant ce soir- s'il est d'accord sur la qualité environnementale du schéma d'aménagement, c'est-à-dire sur l'ensemble des prescriptions en matière d'environnement, qui ne sont pas minces dans le schéma.

Or, à aucun moment de la procédure, il n'a été fait allusion à une quelconque incompatibilité entre ce que l'État nous a dit au début et ce que nous avons présenté dans le schéma. Au contraire, certains milieux économiques affirmaient que le schéma n'était pas assez "productiviste", mais, en matière d'environnement, s'il n'est pas assez productiviste, cela veut dire qu'il est très environnemental. Cela m'étonnerait que l'État puisse nous dire aujourd'hui qu'il n'y aura pas d'approbation de la qualité environnementale du schéma.

De deux choses l'une, sans polémique encore une fois, s'il n'y avait pas approbation de cette démarche qui permet l'ouverture de l'enquête publique, cela voudrait dire qu'il y a quand même un coup d'arrêt politique grave à un processus démocratique et légal, car nous sommes dans le cadre de la loi, et plus précisément de la loi Pasqua qui a décentralisé le SDRIF. Ou bien le gouvernement donnera le feu vert sur la partie environnementale et cela ouvrira la dernière phase du schéma qui est l'enquête publique. Après, nous aurons à nous définir. Le schéma ne peut pas être modifié tant que l'enquête publique n'a pas eu lieu. Après, il y a un dernier vote du Conseil régional et, enfin, le coup de tampon de l'État. L'État peut parfaitement refuser de le donner. Il peut dire : " Ce schéma n'est ni fait ni à faire. Il fait régresser la région de 50 ans." Il peut le dire. Le problème est que, si c'est cela, il n'y aura pas de schéma du tout, car la loi ne prévoit pas, aujourd'hui, que l'État se substitue à nous pour faire le schéma. Il n'y a pas de baron Haussmann dans la procédure actuelle. Nous sommes dans une République décentralisée.

Le processus se poursuivra. Il ne peut pas faire l'objet d'une approbation totale, évidemment. Il y a des Conseils généraux qui l'approuvent, d'autres qui le critiquent, des intercommunalités qui l'approuvent, d'autres qui le critiquent. Mais, globalement, pendant trois ans, je n'ai pas entendu une seule collectivité dire qu'il fallait arrêter le processus.

Voilà où nous en sommes aujourd'hui et je voulais dire que, par rapport au thème du logement, le SDRIF, avec l'accord de l'État, a pris des positions fortes. N'oublions pas que l'objectif de construction de 60 000 logements par an et la répartition par département, qui a posé quelques problèmes à certains, à gauche comme à droite,

ont été demandés par l'État. Ce n'est pas la Région qui a cherché à mettre des quotas par département. Je le précise car ce n'est pas inutile de le savoir.

Et ce que marque clairement le schéma, c'est que les territoires de la Région sont interdépendants. Cette Conférence a le mérite d'avoir fixé la zone dense comme un objet de réflexion et de travail véritable et c'est d'ailleurs une nouveauté dans le schéma directeur que la zone dense soit considérée pour elle-même. Ce n'était pas le cas auparavant.

Je pense qu'il y a un lien, malgré les déclarations initiales, entre ce que nous faisons là et ce que nous allons faire dans le schéma directeur.

En adhérant à ce processus de Conférence métropolitaine et en travaillant comme nous le faisons, nous avons une vision de la manière dont notre région, notre agglomération doit être petit à petit gouvernée. Cette vision est très différente de l'espèce de parachutage un peu brutal d'une intrusion de l'État sur quelque chose qui est totalement décentralisé, régionalisé, intercommunalisé.

Daniel Breuiller

Maire d'Arcueil, Conseiller général du Val-de-Marne

Ce qui nous réunit dans cette Conférence métropolitaine, c'est la certitude que le travail en commun des maires de la zone dense doit nous permettre de partager des analyses et de dégager des propositions et des solutions. Nous sommes nombreux à y apporter notre contribution dans une certaine diversité.

Philippe Laurent, dans un texte remarquable, avait posé la problématique. Selon moi, il s'agit bien d'une question de gouvernance. Ces questions de gouvernance, le Président de la République les a posées à sa façon, une façon sans doute assez brutale, mais il a posé une proposition qui a d'ailleurs été évoquée dans la contribution que je cite de Philippe Laurent.

Je souhaite qu'on puisse en débattre, mais je ne souhaite pas que cela se fasse dans le sentiment d'une mise devant le fait accompli de certains des maires présents. Il n'y a rien de plus précieux que notre volonté commune de travailler ensemble. Elle doit donc être préservée et on peut peut-être se dire, même si la période après l'été aura quelques autres turbulences, qu'il serait utile de fixer une date pour un échange, comme on l'a eu sur les autres sujets, sans tabous et sans pièges pour les uns et les autres, mais où l'on puisse parler très concrètement.

Je ne crois pas à une solution de gouvernance qui exclut la légitimité la plus solide qui est celle des maires qui aujourd'hui s'attachent à résoudre les problèmes du quotidien.

Je me permets de suggérer ce compromis : que l'on n'abandonne pas le débat de fond tout à fait indispensable sur cette question de la gouvernance en zone dense, que l'on se concentre sur notre sujet de travail aujourd'hui en se donnant le temps de préparer une réunion sur la thématique de la gouvernance.

Patrick Jarry

Maire de Nanterre

Je pense que le débat sur la gouvernance ne peut pas être séparé de la question : quelles sont les valeurs que nous voulons dans cette région ? L'ambition de la région Île-de-France et de son cœur dense, c'est d'être une région plus solidaire.

Je pense qu'on peut évidemment mettre la question des institutions, des nouvelles formes de gouvernance au cœur de notre débat. D'autres sujets peuvent être abordés. En tant que membre du Conseil d'administration de l'EPAD¹, j'ai suggéré à l'établissement public que le sujet du développement de la Défense soit évoqué au sein de la Conférence métropolitaine. Dire que la Défense, son développement et son rayonnement, est une chance pour l'Île-de-France amène à débattre de la question : comment fait-on du développement économique solidaire avec des pôles d'affaire. Les pôles d'affaire sont-ils porteurs de cohésion sociale, de cohérence territoriale ou, à l'inverse, sont-ils porteurs d'incohérences, d'oppositions extrêmement fortes ?

Ce sont des questions qu'il ne faut pas trancher d'un revers de main et qui, en tout cas, méritent d'être

¹ EPAD : établissement public d'aménagement de la Défense.

débatues ici. C'est bien qu'on échange sur le plan de déplacement de Paris au cœur de la Conférence métropolitaine. Je ne vois pas pourquoi on ne débattrait pas du développement de ce pôle de la Défense qui, évidemment, a un impact extrêmement fort dans la structuration de la région Île-de-France et notamment de son cœur dense.

Gilles Catoire

Maire de Clichy-la-Garenne, Conseiller général des Hauts-de-Seine

Philippe Laurent et moi, nous "séchons" la séance du Conseil général des Hauts-de-Seine ce matin.

Patrick Devedjian a fait une séance alors qu'il savait qu'il y avait une date aujourd'hui. Le premier problème est que, quand on veut travailler tous ensemble, il faut que tout le monde vienne et cette Conférence doit aussi s'ouvrir, même à titre individuel, aux élus de l'UMP. Deuxièmement, le Président de la République concerte tous azimuts dans d'autres domaines. Il est évident que, dans ce domaine, il ne peut pas travailler sans concertation avec les élus.

L'AMIF¹ dont je suis le secrétaire général a écrit au Président de la République pour lui demander à le rencontrer dans le cadre de la concertation sur ces questions.

Effectivement, si on ne prend pas les dossiers nous-mêmes, on peut se retrouver, comme pour la Défense, avec une loi qui nous tombe dessus. Nous devons nous fixer une règle, ce sont des élus qui construisent des choses ensemble. De toute façon, le débat est lancé aujourd'hui, il faut se donner un rendez-vous à la rentrée pour une séance où l'on pourra avoir des propositions plus précises, ce qui suppose de nous laisser le temps d'en discuter entre nous, avec nos sensibilités politiques.

Je crois qu'il faut avancer tous ensemble dans ce domaine et crédibiliser la Conférence métropolitaine. Elle l'a déjà fait en montrant effectivement, à travers le logement aujourd'hui, que l'on pose des problèmes de fond et que l'on essaie de trouver des réponses.

Francis Chouat

Adjoint au Maire d'Evry, Vice-président du Conseil général de l'Essonne

L'opinion du Conseil général est claire : il est hors de question d'arrêter la poursuite du processus concernant la révision du schéma directeur de l'Île-de-France. Il est engagé, il a déjà produit beaucoup et, dans notre esprit, il n'est pas question d'accepter quelque substitution étatique que ce soit.

Par ailleurs, notre sentiment, c'est que le Président de la République -qui a été, il n'y a pas si longtemps, président d'un Conseil général et avait souligné le retrait de l'État, notamment en matière de financement des politiques de transport en commun dans le cadre du contrat de projet- n'a pas jeté un pavé dans la mare par hasard.

Cela pose les questions de modalité de débat entre nous dans notre pluralisme total sur les questions notamment de gouvernance de ce que l'on appelle la zone dense.

Il y a de nombreux avis. Le maire d'Evry, dont je suis le premier adjoint, en a émis. Cela ne date pas d'aujourd'hui. Il l'a fait déjà depuis longtemps. Toute la question est de savoir si nous considérons que ce débat a lieu d'être ou non, et, s'il a lieu d'être, comment la Conférence métropolitaine s'en saisit. Nous sommes demandeurs que la Conférence métropolitaine s'en saisisse dans les conditions qui sont les siennes, ce qui n'exclut absolument pas d'autres lieux de débat, d'autres initiatives. Après tout, il y a des maires, des conseillers généraux, des conseillers régionaux et il y a des formations politiques. Ce n'est pas la peine de faire comme si c'était quelque chose de honteux. A chacun de prendre ses responsabilités et d'apporter sa pierre.

Ma dernière remarque, c'est pour dire que cette question n'est pas une question de mécano institutionnel. Elle porte sur des contenus, comme le disait notre collègue maire de Nanterre.

J'ai lu avec attention le document préparatoire à notre réunion de ce matin. Je m'y retrouve à plus de 100 %, mais se pose une question, et notamment au regard d'un des axes majeurs du schéma directeur de la région Île-de-France. Lorsque nous parlons du logement, de l'aménagement, des transports, du développement durable,

¹ AMIF : association des Maires d'Île-de-France.

de la manière dont nous devons définir des objectifs et des orientations, nous semblons donner une acception commune à ce que l'on appelle la zone dense. Les documents de l'APUR -mais ce n'est pas du tout la faute de l'APUR- montrent bien qu'il y aurait, d'entrée de jeu, l'idée que la zone dense ce sont les départements dits de la Première Couronne autour de Paris. Même si le préfet Delouvrier n'est plus là, il n'en reste pas moins qu'il y a eu construction d'un développement et d'un aménagement de l'Île-de-France autour de ce que l'on peut appeler un cercle de villes nouvelles que je ne retrouve absolument pas dans les documents de ce matin.

Quelle est donc cette zone dense ? Quels sont les enjeux en matière de logement qui s'y jouent ?

Vous voyez bien que les problèmes de gouvernance et de périmètre de notre réflexion sont aussi liés à une conception que nous avons sur un certain nombre de contenus.

Bertrand Delanoë Maire de Paris

Parlons franchement des déclarations du Président de la République. Pourquoi ? Comme elles concernent les citoyens que nous représentons, il faut bien que nous nous en préoccupions.

Je pense que nous sortirons par le haut si nous avons ces deux préoccupations : l'honnêteté intellectuelle et le pragmatisme des projets à mettre en oeuvre dans la zone concernée par ce projet, c'est-à-dire l'agglomération parisienne.

Je veux parler franchement de tout cela en mettant de côté les considérations politiciennes.

Le SDRIF est élaboré selon des moyens démocratiques prévus par la loi. Le Conseil général que je préside donnera son avis dans dix jours et je lui proposerai de donner un avis favorable, et que chaque Conseil général fasse son travail. Tout cela, c'est de la démocratie, du pragmatisme, de l'honnêteté intellectuelle, y compris quand il y a des différences.

Au-delà de l'aspect institutionnel, deux sujets abordés par le Président de la République méritent que nous soyons sur les réalités, pas sur les proclamations. Ce sont les transports en commun et le logement en Île-de-France.

Parlons des institutions. Nous allons bientôt parler de développement économique de l'agglomération. C'est sûr que, s'il n'y a pas les acteurs du projet de la Défense, ce n'est pas sérieux.

Je ne savais pas qu'avait été fixée ce matin une réunion du conseil général des Hauts-de-Seine après qu'ait été fixée la Conférence métropolitaine. Il vaudrait mieux que les élus des Hauts-de-Seine puissent participer totalement aux débats de leur Conseil général, c'est leur devoir, et qu'ils puissent également être présents à la Conférence métropolitaine.

J'en viens à notre travail en commun sur l'agglomération parisienne. Je vais vous dire les choses franchement. Premièrement, si nous ne voulons pas savoir qu'il y a une histoire, nous nous "casserons la figure". Avant de devenir Maire de Paris, j'ai fait des propositions pour une institution de l'agglomération parisienne. Quand j'ai compris ce que les élus voisins de Paris avaient vécu durant des décennies, j'ai enlevé ma proposition et j'ai dit qu'il fallait commencer par parler ensemble de projets et de dynamique commune. J'ai fait l'erreur moi-même. Je peux comprendre que d'autres la fassent, encore que, à l'époque je n'étais qu'un élu de l'opposition, je n'avais pas dirigé un grand département de l'Île-de-France. Si l'on ne veut pas savoir quelle est l'histoire, c'est l'échec assuré.

Deuxièmement, s'il s'agit de travailler ensemble sur une manière de confronter la vie de nos concitoyens, d'analyser les défis, les difficultés, les moyens d'y répondre, la manière dont on s'y prend est révélatrice d'un état d'esprit de fond et d'une capacité de réussir.

Je vous le dis franchement, je suis ouvert à toutes les discussions et nous avons tous voulu la Conférence métropolitaine où existe notre diversité communale, départementale et politique. Si nous pensons l'avenir commun en ignorant un échelon majeur, qui s'appelle la région Île-de-France, nous avons déjà échoué. Si nous pensons l'avenir en ignorant qu'il y a d'abord à recoudre les solidarités entre les collectivités de l'agglomération parisienne, nous avons déjà échoué et je vais même dire, si nous ne cherchons pas à le faire dans le consensus, nous avons déjà échoué.

Je veux dire par là que, s'il y avait, je ne le crois pas, des arrière-pensées politiciennes liées à des calendriers électoraux, ce serait l'échec assuré. S'il y a honnêteté intellectuelle et volonté de trouver ce qui est pertinent avec la région Île-de-France pour être plus performants dans la zone dense à partir des élus locaux, et dans la recherche d'un consensus, comme nous avons fait la Conférence métropolitaine, cela ira. Pour que la Conférence métropolitaine existe, il y en a eu des obstacles à surmonter, certains étaient d'ordre politique, historique, il y avait aussi la dynamique de la Région à mettre dedans. Je vais mettre les pieds dans le plat, il y avait la gauche, la droite, l'UMP, l'UDF, tout cela a un peu changé, cela changera encore, mais, si nous n'y sommes pas tous, c'est voué à l'échec. Je le dis et je le dirai.

Dernier détail, je ne sais pas si quelqu'un a été consulté ici, mais pas moi. J'ai rencontré le Président de la République, nous avons parlé de différents sujets, mais il ne m'a jamais parlé de cela. Mais, comme on avait conclu en disant qu'on était disponible, bien qu'étant d'opinions politiques différentes, pour parler des choses d'intérêt commun et que, comme par hasard, on ne m'a jamais demandé mon avis, je suis concerné, pas plus que les autres, mais autant.

Je crois qu'il faut être détendu, ne pas se fâcher, mais être dans la vérité. S'il y a à réfléchir, alors, il faut le faire tous ensemble, mais peut-être qu'il vaudra mieux avoir un calendrier qui ne nous précipitera pas dans la politique politicienne, enfin, chacun fera ce qu'il voudra.

Dernier point, il y a une Conférence métropolitaine. Cela doit partir de nous, les départements et la région Île-de-France qui n'est pas la région Rhône-Alpes. La région Île-de-France est constituée, pour une grande partie, de l'agglomération. Il faudra inventer quelque chose d'encore plus original que ce qui s'est fait ailleurs.

En sommes-nous capables ? Je n'en sais rien. En tout cas, je le répète, sans honnêteté intellectuelle, sans pragmatisme, sans volonté de réussite concrète et sans consensus, aucune chance de réussir.

Mireille Ferri

Vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France

Dans les débats qui surgissent, au moins dans cette première partie de matinée, mais je pense que nous y reviendrons tout à l'heure aussi sur les questions de logement, très nombreuses ont été les références à ce schéma directeur que nous avons élaboré pendant trois ans, ce que Jean-Paul Huchon a rappelé assez fortement tout à l'heure.

Je voudrais commencer par dire à nouveau combien l'implication de très nombreuses collectivités et votre présence ont été quelque chose d'absolument essentiel dans le processus que nous avons engagé et mené jusqu'à l'adoption du projet de SDRIF en février. Ce document est aujourd'hui soumis aux avis des départements.

C'est bien ce processus coopératif qui nous a permis de dégager un certain nombre de lignes de force et de rechercher des consensus dont nous savions, dès le départ, qu'ils ne pourraient pas être globaux, généraux, couvrir tous les champs.

Nous avons émis un document qui a ses aspérités, ses éléments saillants, mais qui est néanmoins le résultat de cette coopération, de cette collaboration que nous retrouvons aussi en partie autour de cette table aujourd'hui et que nous voulons poursuivre.

Le contraste est d'autant plus saisissant avec la déclaration du Président de la République. Je ne voudrais pas soulever ici toutes les hypothèses de nature un peu politicienne que cette intervention peut faire naître sur l'interrogation d'une conquête ou d'une reconquête politique sur Paris, ville/département qui continue d'assumer ce qu'elle est, son identité, son histoire, mais aussi son présent.

Si nous prenons les choses d'une manière plus coopérative, ce que nous essayons de dessiner, réunion après réunion, ce sont des modes de gouvernance complexes qu'il faut inventer sur ce cœur dense d'agglomération. Effectivement, nous avons un territoire densément peuplé et qui sans doute demain va devoir accueillir encore nombre d'habitants, d'activités, de logements, d'infrastructures, mobiliser des crédits, de l'ingénierie, de l'imagination. Il nous faudra, pour cela, arriver à concevoir et à porter des projets de manière cohérente et organisée entre nous.

Le mode d'organisation de cette zone, ce cœur dense d'agglomération, nous essayons de l'inventer ici. Je voudrais juste rappeler, pour conclure cette intervention, que nous avons commencé à profiler un certain nombre d'organisations possibles de ce territoire : des centralités autour de ce cœur qui est Paris, des centralités sur la partie est de l'agglomération, sur la Vallée scientifique de la Bièvre, la Plaine de France et aussi, sans doute, sur le pôle Boulogne-La Défense. Je retiens l'idée émise tout à l'heure par le maire de Nanterre que nous puissions nous saisir aussi de la question du développement de ce pôle tout à fait particulier, de la manière dont nous pouvons coopérer pour gérer son développement au bénéfice de tous.

Laurent Lafon

Maire de Vincennes, Conseiller régional d'Île-de-France

Je trouve que l'intervention du Président de la République est une bonne chose, car, enfin, cela permet de lancer dans le débat public cette question de la gouvernance de l'agglomération parisienne et, me semble-t-il, les personnes autour de cette table, à partir du moment où l'on a accepté de faire partie de cette Conférence métropolitaine, quelles que soient nos appartenances politiques et les arrière-pensées que l'on peut imaginer sur les prises de position récentes, devraient se réjouir que ce débat soit enfin lancé.

Deuxièmement, il faut absolument éviter un écueil qui serait de penser que l'organisation de l'agglomération parisienne doit être mise en place par l'État. Le Président de la République a fait une déclaration. Il est, de mon point de vue, important que les élus, les élus municipaux ou les élus des Conseils généraux, mais aussi du Conseil régional, prennent position sur ce qui a été dit récemment et c'est pour cela que je souscris entièrement à la proposition faite par notre collègue de nous réunir assez rapidement et de consacrer un débat à cette question de l'organisation de l'agglomération.

Je pense qu'il serait nécessaire que d'autres personnes qui ne sont pas là ce matin, et des formations qui ne sont pas forcément représentées ce matin, participent à ce débat car ce serait aussi un écueil de penser qu'une formation politique importante qui n'est, à première vue, pas représentée ce matin, puisse ne pas être impliquée dans cette réflexion.

Patrick Braouezec

Président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune

Deux remarques par rapport au débat relancé par la déclaration du Président de la République. Je n'apprécie pas, car, d'une part, il a eu tout loisir, en tant que Président du Conseil général des Hauts-de-Seine, de participer, lui ou ses représentants, aux débats organisés par la Région dans le cadre du SDRIF et, en ayant participé pour ma part à un certain nombre d'ateliers, le moins que l'on puisse dire, c'est que je ne me suis pas trop bousculé avec les représentants des Hauts-de-Seine qui auraient émis leur avis sur le débat en cours.

Je trouve que c'est un grand mépris pour la démocratie, au moins pour tous ceux qui ont organisé, participé et contribué à l'élaboration du SDRIF.

Sur le fond, je considère que l'on prendrait, avec cette idée du Grand Paris, le problème à l'envers.

Chacun sait que je milite, et il y en a d'autres, sur une polycentralité affichée, affirmée et complètement assumée dans cette région Île-de-France. La mono-centralité, qui amènerait à une sorte d'extension parisienne, ne ferait que renforcer les inégalités et renvoyer les difficultés au-delà de cette nouvelle institution.

La question de la gouvernance se pose et peut se poser justement à partir de pôles structurants qui, soit ont déjà émergés, Patrick Jarry rappelait le rôle de la Défense, soit sont émergents, soit devront émerger, à condition que ces pôles se structurent d'une manière nouvelle non égoïste, non protectionniste et sur des politiques de solidarité.

Aujourd'hui, il y a des communautés de communes, des communautés d'agglomération qui se construisent en région Île-de-France qui ne sont que protectionnistes, qui veulent se protéger des pauvres, des difficultés. Se

pose alors effectivement la question de la gouvernance pour rompre avec ces logiques et imposer à ceux qui ne le souhaitent pas, d'assumer des politiques de solidarité dont on a besoin ; on le verra bien à travers le logement.

Jean-Yves Le Bouillonnet Député-Maire de Cachan

Chers collègues, il m'est apparu nécessaire qu'en tant qu'élus nous évoquions la déclaration du Président de la République. L'intérêt de notre rencontre est de construire une réflexion partagée reposant sur la franchise. Cette déclaration impose que l'ensemble des élus de notre territoire francilien construise un mode d'élaboration des réponses. Il faut voir quel est ce mode. Est-ce la Conférence métropolitaine qui peut le faire ? Est-ce d'autres structures, d'autres modalités ?

Il ne m'appartient pas de trancher. Je souhaite simplement dire, comme cela a été rappelé également, que nous avons une histoire et une responsabilité qui est de laisser les habitants et les citoyens de notre territoire au cœur de toutes les organisations, toutes les institutions et toutes les politiques conduites.

Mes chers collègues, nous allons montrer l'importance de la réunion à laquelle nous participons et du travail que nous faisons en abordant l'un des grands trois sujets les plus importants, avec les transports et l'emploi, celui de l'habitat sur notre territoire.

Face au problème majeur qu'est l'insuffisance de l'offre de logements, la difficulté pour nous élus est la complexité des structures, le transfert des compétences (le FSL¹ pour le département, les conventions d'aide à la pierre qui sont transférées soit à des villes, soit à des communautés d'agglomérations, les compétences en matière de logement étudiant) et l'adoption au cours de ces dernières années de nombreuses lois (la loi sur le renouvellement urbain, la loi sur la cohésion sociale, la loi engagement national sur le logement, la loi sur le droit au logement opposable, la loi de décentralisation).

Il y a également des réticences territoriales, le non-respect de la loi SRU. Actuellement, nous ne répondons pas à la demande de logement. Nous ne sommes pas en situation d'offrir et de répondre à l'exigence républicaine, à ce droit à valeur constitutionnelle, qu'est le droit au logement.

Sur notre territoire, la complexité des choses est accentuée. Je rappelle que, chaque fois qu'a été évoquée, notamment à l'Assemblée Nationale -et j'ai eu l'honneur de le faire-, l'hypothèse que le dispositif de décentralisation pouvait tenir compte des particularités de notre région Île-de-France, de notre territoire, de la ville capitale, manifestement, l'énormité de la tâche a provoqué la réticence du législateur.

En abordant ce sujet nous choisissons de prendre à bras le corps cette réalité, ce qui est notre responsabilité. Je propose à l'IAURIF et à l'APUR de nous présenter un regroupement de données, d'éléments et d'analyses. Je les remercie d'avoir préparé ce document.

¹ FSL : fonds de solidarité pour le logement.

Présentation de l'étude de l'APUR et l'IAURIF sur le logement et l'habitat

Audry Jean-Marie

Responsable de l'équipe des études générales, APUR

Pour introduire le débat, l'IAURIF et l'APUR ont préparé une présentation d'une vingtaine d'images. J'interviendrai pour l'APUR et mon collègue, Gérard Lacoste, interviendra ensuite pour l'IAURIF.

Sur cette grande question du logement en Île-de-France, l'un des premiers constats que l'on peut faire est celui d'une demande naissant directement des évolutions de notre société. Ce sont les transformations de la famille qui conduisent à un nombre croissant de familles monoparentales, de familles recomposées. C'est le vieillissement démographique qui génère une demande de logements pour des petits ménages, c'est la multiplication des personnes vivant seules. Toutes ces évolutions conduisent à des ménages de plus petite taille et à une augmentation du nombre de ménages plus rapide que celle de la population, qui débouchent sur des besoins en logement accrus et qui vont continuer de s'accroître.

Notre contexte, dans le centre de l'agglomération, est un contexte de forte densité, densité bâti, densité de peuplement, densité d'activité. La densité, c'est de l'espace déjà utilisé, déjà occupé et ce sont donc des contraintes pour aménager la ville. Le centre de l'agglomération est aussi le lieu où la création de logements est plus nécessaire au regard de la demande exprimée et des besoins des habitants, plus durable en termes de gestion des ressources naturelles et plus économe, de temps et d'argent, pour tout ce qui concerne l'optimisation du système de transport et l'accès aux grands équipements.

Aujourd'hui, la construction n'est pas en panne, mais elle est insuffisante, elle n'est pas à la hauteur des besoins. Les communes sont nombreuses à faire des efforts, mais dans des limites qui tiennent, d'une part, aux coûts de construction des logements eux-mêmes mais aussi, et peut-être surtout, aux coûts liés aux équipements, aux aménagements de transport, aux besoins sociaux qui accompagnent inévitablement l'arrivée de populations nouvelles.

Le manque de logement a été chiffré lors des travaux de préparation du schéma directeur. Si l'on additionne le retard accumulé et les besoins à l'horizon 2030, le manque en 2030 est estimé à 500 000 logements pour toute la région dont 250 000 pour Paris et les trois départements de la première couronne.

Gérard Lacoste

Directeur général adjoint, IAURIF

Je vais m'efforcer, à l'aide de quelques cartes et graphiques, d'illustrer les conséquences de cette faiblesse durable de la construction, puisque cela fait déjà un petit moment que nous sommes en dessous du volume nécessaire de construction.

La première conséquence est connue de tous. C'est la hausse des prix et des loyers. La deuxième est celle des tensions concernant le logement social et j'évoquerai ensuite quelques autres conséquences de cette atonie de la construction.

Les prix et les loyers tout d'abord. Ils font l'objet de chroniques dans les journaux depuis un certain temps. Ce qu'il faut en dire tout simplement, c'est que l'on assiste à une hausse du prix du logement qui est un phénomène que l'on rencontre partout dans la région. Elle est spectaculaire à Paris, les statistiques le montrent régulièrement, mais également en proche couronne et dans les communes de grande couronne. C'est donc un phénomène général, concernant l'ensemble de la région Île-de-France. Pour donner un ordre de grandeur, on a enregistré, en gros, un doublement des prix en sept ans. La hausse des prix et des loyers est donc la première manifestation de la faiblesse de la construction.

Quelles en sont les conséquences ? Un impact important sur le budget des ménages, puisque le poste logement est maintenant le premier dans les dépenses des ménages. Ensuite, il faut parler des conséquences de cette hausse en terme de disparités sociales. Elles s'accroissent, puisque, bien entendu, il y a un phénomène de filtrage par les prix.

Deuxième aspect, le logement social. Vous avez sous les yeux une courbe qui vous montre ce que l'on a été capable de faire en terme de production de logement social sur la trentaine d'années qui viennent de s'écouler. En gros, on a multiplié par deux le stock de logements sociaux dans la région. On est passé de près de 600 000 logement sociaux dans les années 70 à près de 1 200 000 aujourd'hui. Dans le même temps, les attributions ont augmenté de 50 %, c'est-à-dire à un rythme sensiblement moindre.

J'attire surtout votre attention sur la courbe rose et sur la chute en fin de période, qui traduit une réduction du nombre d'attributions effectuées chaque année dans chacune de vos communes, tout simplement parce que la rotation dans le parc social se réduit.

J'assistais l'autre jour à la réunion de l'Observatoire de l'habitat à Paris où ce phénomène manifeste sur l'ensemble de l'Île-de-France était évoqué. On est passé, entre 2004 et 2006, d'un taux de mobilité de 7,8 % à 6,8 %. Un point de mobilité en moins dans le parc social, cela veut dire 12 000 attributions de logements sociaux en moins en Île-de-France et, 12 000 attributions en moins, c'est grosso modo le volume de la production annuelle de logements sociaux dans la région. Le simple effet du ralentissement de la rotation annule l'effet de la construction supplémentaire.

Mettons cela en regard de la demande sociale : les demandeurs de logement HLM en Île-de-France représentent en gros 6 à 7 % des ménages. Cette demande s'est transformée. Elle est aujourd'hui plus une demande sociale que familiale, mais son ampleur ne se dément pas. Pour garder un chiffre en tête, nous avons actuellement la possibilité d'attribuer chaque année un logement social pour quatre demandes exprimées, ce qui est le même ratio que celui que l'on constatait en 1973.

Après avoir évoqué les effets du ralentissement de la construction ou de son insuffisance, je voudrais maintenant venir sur quelques autres aspects de la question du logement. Tout d'abord la question de la mobilité résidentielle.

Les habitants de vos communes restent un certain nombre d'années dans leur appartement, mais ils bougent également beaucoup. Quand ils déménagent, ils privilégient d'abord de rester à proximité, mais il leur arrive de quitter la commune.

Comment s'organise cette mobilité dans l'agglomération ? D'abord par l'arrivée de jeunes ménages ou jeunes actifs au cœur de l'agglomération puis, ensuite, par leur déplacement pour s'éloigner progressivement du centre. Je vais vous présenter quatre cartes qui montrent la mobilité résidentielle en prenant l'exemple de Saint-Denis. A l'écran, vous avez Saint-Denis et les communes d'origine des ménages ayant emménagé à Saint-Denis entre 1990 et 1999. Grosso modo, le cœur de l'agglomération et Paris envoient des gens à Saint-Denis, mais il y a également un effet d'échange assez fort avec les autres communes limitrophes.

Vous remarquerez l'intensité des échanges locaux traduite par la couleur plus sombre sur Saint-Denis, mais également tous les échanges avec les communes voisines plutôt dans une organisation radiale.

Si je prends les gens ayant quitté Saint-Denis, où sont-ils allés sur la même période ? Ils se sont un peu éloignés et ont gagné, pour une bonne part d'entre eux, les communes voisines pour aller soit dans le pavillonnaire soit

dans du logement social. Ils se sont éloignés pour aller en partie à Argenteuil, à Sarcelles, bref de l'autre côté de la limite de la petite couronne.

Le logement, c'est un lieu de vie, que l'on choisit, mais c'est aussi un élément indispensable à l'intégration.

Deux mots donc sur les relations domicile-travail. Toujours en prenant l'exemple de Saint-Denis, vous voyez ici la carte du lieu de travail des habitants de Saint-Denis. Vous voyez comment les habitants de Saint-Denis se déplacent quand ils vont rejoindre leur emploi, vers Paris bien sûr qui est un pôle d'emploi important, mais aussi vers Roissy, Argenteuil de l'autre côté de la limite départementale et un peu vers Cergy.

La dernière diapositive vous montre l'interpénétration entre les questions de travail et celles de logement.

Voyons maintenant d'où viennent les gens occupant un emploi à Saint-Denis. Sur cette dernière carte, vous voyez que Saint-Denis est un lieu d'accueil pour l'emploi de gens qui résident sur une part conséquente de l'agglomération.

Je n'ai pas précisé que le liseré bleu, c'est la limite de l'agglomération au sens INSEE¹.

La question du logement est à relier à la fois à la mobilité résidentielle assez centrée sur la commune, mais avec des effets radiaux et de déplacement progressif vers la périphérie, et d'autre part elle n'est pas sans lien avec la géographie de l'emploi.

Maintenant quelques mots du logement social et la disparité de sa répartition en Île-de-France. Dans le cœur de l'agglomération qui vous intéresse aujourd'hui, nous trouvons des communes dont le taux de logement social oscille entre 3 et 60 % du parc immobilier. C'est l'ordre de grandeur des écarts que l'on peut constater d'une commune à l'autre.

Il est souhaitable, souhaité et maintenant c'est quelque chose qui fait consensus, d'aller vers un équilibrage de la répartition du logement social.

Des textes l'ont prévu, notamment la loi SRU² qui prévoit, dans son article 55, que les communes tendent progressivement vers un poids de logement social représentant 20 % du patrimoine immobilier de la commune. Depuis que la loi SRU a été promulguée, elle a contribué à dynamiser la production de logements sociaux, puisque elle était de l'ordre de 10 000 logements sociaux produits par an avant l'adoption de cette loi et on est plus proche de 15 000 logements sociaux produits désormais. Mais il est clair que des efforts restent à accomplir.

Encore un mot du logement social. Dans le SDRIF, l'objectif vise à atteindre un taux de 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de la région et le cœur de l'agglomération. Actuellement, les perspectives ouvertes pour le cœur de l'agglomération sont de passer de 22 à 30 % de logements sociaux à l'horizon du SDRIF.

Il faut donc relancer la production de logement social, car, on le voyait tout à l'heure, la mobilité dans ce parc a tendance à s'éroder et cela pose problème. Il faut aussi avoir en tête que le logement social, tel qu'il est défini aujourd'hui, avec ses plafonds de ressources, est accessible aux deux tiers de la population francilienne. Même s'il reste localisé sur quelques communes, ce qui conduit fatalement à la ségrégation, c'est un logement qui peut être ouvert à des couches importantes de la population. C'est important à souligner quand on situe l'ampleur de l'effort évoqué dans le SDRIF.

Je voudrais dire un dernier mot des conséquences de la faiblesse de la construction, de la difficulté de trouver un logement social et de la faible rotation dans le parc social. Une partie des gens n'accédant pas au parc social se retrouvent dans un habitat de médiocre qualité, voire carrément des immeubles insalubres. Si l'on ne relance pas la production de logement en région Île-de-France, il est clair que la résorption de l'habitat indigne sera très difficile.

J'ajouterai à cela qu'il y a d'autres risques qui ne sont pas illustrés par des diapositives, car on nous a donné un temps limité afin de vous laisser le temps de débattre. Mais je voudrais attirer votre attention sur deux d'entre eux. Si on ne relance pas la production de logements dans l'agglomération pour tendre vers l'objectif de

¹ INSEE : institut national de la statistique et des études économiques.

² loi SRU : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

60 000 logements construits chaque année, le risque, c'est l'étalement urbain et la recherche de solutions de fortune par les gens qui ne trouvent pas de logement abordable dans la ville. Et il y a là un deuxième risque pour le cœur même de l'agglomération, c'est la réapparition des "marchands de sommeil", et d'ailleurs ont-ils disparu ? Cette question reste aujourd'hui d'actualité.

Je laisse la parole à M. Jean-Marie pour les mots de conclusion.

Audry Jean-Marie

Responsable de l'équipe des études générales, APUR

Une fois que ce diagnostic a été porté, la question est celle du cadre pour intervenir et pour développer l'effort de construction.

Ce cadre a été rappelé dans les débats. C'est d'abord un cadre régional qui existe, avec un projet de schéma directeur qui contient, sur les questions du logement et de l'habitat, d'importants développements, qui comporte également un projet de programme régional de l'habitat et ce sont des établissements publics fonciers qui ont été créés et qui vont déployer leur action dans les années qui viennent et c'est aussi, complémentirement, une action qui peut se développer au travers de la Conférence métropolitaine pour pouvoir apporter une contribution appropriée, coordonnée, concertée.

Les leviers, c'est-à-dire la combinaison des moyens et des objectifs, peuvent être de mieux mobiliser les terrains et les immeubles de l'État et des grands propriétaires de terrain dont l'inventaire même n'a pas encore été réalisé. Il y a là tout un champ d'activité. Prendre en compte, dans le cadre de projets de ville, le potentiel associé au différentiel de densité d'un quartier et d'une commune à l'autre. Ce n'est pas une façon d'obscurcir le débat que de dire que la densité est forte. Il y a des réserves, des potentiels qui doivent permettre le développement de la ville.

Viser globalement le seuil des 30 % de logements sociaux est nécessaire, car les deux tiers des ménages peuvent prétendre à un logement social, mais en veillant à la défense des équilibres urbains, à la qualité des équipements et des transports, à l'harmonisation des dépenses sociales et des contributions de fiscalité locales, sans oublier d'améliorer les logements, diversifier l'offre pour tenir compte de l'augmentation des besoins en logements abordables. Mais au-delà du logement social, des formules diverses doivent être trouvées.

Comment agir ensemble ? Un certain nombre d'actions peuvent être entreprises sans attendre, au niveau de la Conférence métropolitaine, déjà sur le plan des connaissances et des outils d'observation. Il y a l'idée de rapprocher, de mutualiser les observatoires existants.

Sur le plan de la cohérence des documents d'orientation, il y a l'idée de créer une instance de coordination des PLH¹ pour l'ensemble de la zone centrale de l'agglomération.

Sur le plan des besoins les plus immédiats, il y a cette idée de mettre en place une méthode commune d'éradication de l'habitat indigne et d'essayer de répondre aux besoins les plus urgents des locataires, des occupants, pour faire face aux tensions du marché.

¹ PLH : programme local de l'habitat.

Débat sur le logement

Bertrand Delanoë
Maire de Paris

Je trouve cela très intéressant. Quand vous dites : aider les locataires face aux tensions du marché, avez-vous une piste ?

Audry Jean-Marie
Responsable de l'équipe des études générales, APUR

Il y a eu des idées sur les niveaux de loyer et les moyens d'aider les locataires à les surmonter, où les pouvoirs publics pourraient, sinon les encadrer, du moins essayer d'en contenir l'évolution.

Bertrand Delanoë
Maire de Paris

Il me semble que c'est plus du ressort de l'État que des collectivités locales, même si les collectivités locales peuvent être épaulées par des aides. L'idée majeure serait quand même que l'État freine la hausse des loyers.

Jean-Yves Le Bouillonec
Député-Maire de Cachan

Il est évident que le problème de la solvabilisation des locataires qui, au passage, est un instrument permettant aussi de développer leur pouvoir d'achat, se pose : dans quelles conditions on aide les locataires à payer leur loyer, c'est le problème de l'APL. Il est évident qu'actuellement la région Île-de-France n'a pas un dispositif adapté permettant de répondre aux particularités de ce territoire. Les loyers sont très chers, d'une manière inégale d'ailleurs.

Le deuxième aspect, c'est l'idée que la sortie des constructions induit des loyers importants, même pour les bailleurs sociaux. Ainsi, un PLS, qui relève du logement social, construit dans notre région Île-de-France, n'est pas accessible aux deux tiers des demandeurs de logement.

Je vous propose de rentrer directement dans le débat, de réagir, peut-être que si une de vos interventions légitimait tout de suite une précision, je vous inviterais à la donner pour que l'on enrichisse les observations mutuelles que l'on se fait de vos propres analyses, comme Bertrand l'a suggéré.

Jean-Luc Laurent
Maire du Kremlin-Bicêtre, Vice-président du Conseil régional d'Île-de-France

Quelques mots après ce diagnostic, d'abord, un petit propos liminaire suite au débat que nous avons eu en introduction au travers de la question du logement. On voit que c'est un sujet par excellence où il nous faut inventer les solutions. Je ne crois pas, pour ma part, que "gouvernancer" soit la bonne méthode pour gouverner. Nous avons besoin, au bon sens du terme, de gouverner et, donc, d'agir sur cette question.

Maintenant que le problème est identifié avec le document que nous avons eu et qui a été résumé il y a quelques instants, quelles solutions ?

J'avancerai un certain nombre de pistes que je verse à notre réflexion, à la fois comme Vice-président du Conseil régional chargé du logement et comme maire d'une des communes du cœur de la zone dense. En

matière de logement, il me semble essentiel de mettre en place un plan d'urgence pour l'Île-de-France. Je plaide pour la création d'une autorité organisatrice du logement à l'échelle de toute l'Île-de-France, compte tenu des réalités que nous voyons très fortement à l'œuvre. Cette autorité organisatrice devrait, sur le modèle du syndicat des transports d'Île-de-France, être présidée par la Région, recevoir les moyens nécessaires de l'État en transférant les aides à la pierre.

Je rappelle que, depuis le début des années 90, la part du logement dans le budget de l'État consacrée aux aides à la pierre a fondu comme neige au soleil. La part de l'effort de l'État, qui est garant de la solidarité nationale entre les territoires, a été diminuée par deux. Nous ne pouvons pas rester dans cette situation.

La future autorité que je propose devrait travailler avec les collectivités locales dans un esprit de responsabilité et avec une obligation de résultat définie sur le mode du contrat de moyens et d'objectifs.

Cette autorité, selon moi, est l'outil qui nous permettra de mener cette bataille pour régler la question de la crise du logement en Île-de-France, pour atteindre les objectifs posés dans le schéma directeur, qui sont partagés entre l'ensemble des experts de l'État, de l'IAURIF, des services de la région, des collectivités locales, c'est-à-dire la réalisation de 60 000 logements par an dont 30 % de logements sociaux.

Nous pourrions discuter à l'infini de la spécificité propre à la zone dense et, sans doute, faut-il y revenir et que nous ayons un débat sur cette question. Oui, la zone dense a une spécificité, sans doute sa densité, mais on néglige alors ce qui fait système entre la zone dense et la zone que l'on pourrait qualifier d'étalée.

Mon expérience d' élu m'a appris l'unité profonde de la région Île-de-France, ses interdépendances, ses interconnexions, évidemment ses grandes disparités sociales et territoriales qu'il nous faut régler.

En 2003, je veux rappeler que le législateur a refusé de confier la responsabilité du logement à la région. Il convient de remédier à cette erreur, et je pense que c'est une piste de travail et d'action que nous devons avoir, car cela a conduit à l'émiettement des responsabilités, des politiques publiques et à l'aggravation de la crise du logement en Île-de-France.

L'une des causes de la crise est cet émiettement et le parcours du combattant au travers d'un nombre trop important d'acteurs pour obtenir les financements.

La géographie de la politique du logement est devenue particulièrement baroque et inefficace. La région doit légitimement, selon moi, être le chef de file de cette politique. Je sais l'inquiétude en tant que maire qu'un terme comme "chef de file" peut susciter. Il ne s'agit pas d'une tutelle, la loi et le règlement doivent fixer des objectifs, permettre la sanction en cas de non-respect. Les normes communales et inter-communales comme les PLU¹ et les PLH, doivent être liées à un dispositif cohérent d'ensemble, ce que j'appelle le "programme régional de l'habitat" qui sera la mise en cohérence et la traduction des objectifs du schéma directeur.

Il nous faut aussi, me semble-t-il, repenser d'autres outils.

Ainsi, les pouvoirs de l'État concernant le droit des sols dans les OIN² et en cas de constat de carence défini par l'article 55 de la loi SRU devraient, selon moi, être élargis à toute carence dans le respect du programme régional de l'habitat, c'est-à-dire les objectifs du schéma directeur et être transférés à la nouvelle autorité organisatrice du logement en Île-de-France.

L'action foncière est en train d'évoluer. Cela a été souligné dans le propos de présentation du diagnostic par la mise en place d'établissements publics fonciers de l'État et qui sont pilotés par des élus. Il y en a plusieurs en Île-de-France. Nous connaissons l'histoire, les appréhensions qu'il y a eues.

Je pense, et je souhaite, qu'on puisse faire évoluer l'établissement public foncier d'Île-de-France qui devrait à mon sens couvrir toute la région. Je conclus. La région vient d'être rendue majeure en matière de transport avec l'affranchissement du STIF. Mettons en place, avec des modalités équivalentes, une autorité organisatrice du logement en Île-de-France qui pourra conduire à la mobilisation de tous, avec tous, communes, département, intercommunalités, et réussir la promesse de l'égalité sociale et territoriale qui est particulièrement nécessaire en Île-de-France.

¹ PLU : plan local d'urbanisme.

² OIN : opération d'intérêt national.

Je voudrais d'abord remercier et féliciter l'APUR et l'IAURIF pour le document qui nous a été présenté aujourd'hui. Je remarque, pour la deuxième fois, car nous avons eu un document de la même nature pour les transports, que ce sont des documents très synthétiques, très élaborés dont le contenu est très intéressant. En peu de temps, on voit beaucoup de choses. Merci pour ce travail très utile.

Pour revenir, j'insiste un peu sur l'esprit de la Conférence métropolitaine. Il est indispensable que nous ayons des visions plutôt pragmatiques de notre situation, plutôt que de s'en tenir à des considérations, des déclarations un peu générales qui, en définitive, sont intéressantes sur le fond, mais qui, pratiquement, ne nous apportent pas beaucoup de solutions.

Je suis plutôt d'avis de rechercher ce que, dans la problématique du logement, la Conférence métropolitaine pourrait proposer de façon très précise et concrète, en une ou deux mesures, pour permettre de diminuer la tension à laquelle nous sommes obligés de faire face sur les demandes de logements et qui, somme toute, est assez récente.

Pour aller un peu plus loin dans ce que disait Bertrand il y a un instant, sur les aides à la personne, je pense que l'on insiste beaucoup, de notre point de vue, sur la construction de logements, sur la nécessité de construire, ce qui est incontestable et nécessaire, mais je pense que l'on n'insiste pas assez sur l'APL¹ ou un autre dispositif qui serait inventé, car il y a une demande nouvelle qui apparaît. En tous les cas, je la vois apparaître au niveau des demandeurs. Ce sont des personnes, des ménages, des familles qu'on ne voyait pas avant, et qui viennent vers nous aujourd'hui pour dire : "Je suis logé dans le privé. J'ai un loyer qui devient élevé, avant je m'en sortais très bien. Aujourd'hui, je n'arrive pas à joindre les deux bouts. Je demande un logement social."

Je considère, pour ma part, que c'est une demande assez nouvelle, qui date de quatre ou cinq ans et qui vient compléter la demande traditionnelle qui peut aussi évoluer du fait de la séparation des couples ou d'autres contingences.

Il y a probablement un certain nombre de ménages qui pourraient être maintenus, qui sortiraient des listes de demandes de logements sociaux, si on pouvait leur apporter une réponse concrète. Je ne sais pas, c'est à évaluer, peut-être un quotient familial, des barèmes, des plafonds, etc.

Selon moi, il y a quelque chose à faire sur cela et, peut-être est-ce une initiative qui pourrait donner des résultats rapidement, contrairement à la construction, car pour la construction, il faut trouver le terrain, construire, cela prend un certain temps. C'est une piste qu'il faudrait probablement essayer d'approfondir.

Je voudrais intervenir également sur la résorption de l'habitat indigne. Des dispositifs législatifs existent dans ce domaine. Je constate, localement en tous cas, qu'ils sont difficilement applicables et le pouvoir du maire est pauvre pour intervenir. Par exemple, quand on a relogé quelqu'un qui occupait un logement insalubre, le dispositif existant ou les contraintes existantes pour empêcher le propriétaire de relouer son logement dans les conditions sanitaires précédentes sont difficiles à mettre en oeuvre.

Là aussi, il y a certainement quelque chose à faire pour améliorer le dispositif existant, sans aller jusqu'à la loi, puisqu'elle existe, mais peut-être un décret ou un règlement pourrait-il nous laisser les mains un peu plus libres pour intervenir dans ce domaine.

Je pose pour finir une question relative à ce débat entre l'étalement urbain et la densification.

J'ai du mal à me faire une opinion sur cela, car, concernant la densification, on dit : "Si elle est bien faite, ce n'est pas gênant", mais aller plus loin que ce qui existe, en terme de densification, et là je parle un peu de l'agglomération de Paris et de la petite couronne, agglomération centre, je pense que malgré tout ce n'est guère possible. Je ne sais plus quel auteur disait : "Les hommes, c'est comme des pommes, si on les entasse, ils finissent par pourrir".

Il y a une limite à la densification. Il faut faire attention. Quant à l'étalement, si on a une politique très performante en matière de transport, ne peut-on pas étaler davantage, profiter des espaces urbains ?

¹ APL : aide personnalisée au logement.

Cela revient à poser le problème de notre collègue sur l'Essonne. Il y a de la place par là-bas. L'étalement n'est pas une solution, sauf si on met un transport très performant à la clé.

Je n'ai pas arrêté une position sur cela. Cela mérite réflexion. En tous les cas, de l'espace, il y en a, du foncier probablement moins cher qu'au cœur de Paris aussi, mais il faut aussi résoudre les problèmes d'implantation des entreprises. C'est presque un débat en soi.

Jean-Yves Le Bouillonec

Député-Maire de Cachan, président de séance

Je vous renvoie à des données statistiques sur le taux d'effort en matière de solvabilité, notamment en ce qui concerne l'APL, je rappelle qu'il a progressé de 3 à 4 points sur la France entière ces cinq dernières années et, plus vous êtes dans des situations sociales difficiles, plus ce taux d'effort est accru, c'est-à-dire que les personnes aidées sont celles qui ont connu le plus de progression de leur taux d'effort, subissant une non-augmentation de l'APL et une augmentation des loyers.

Il y a, en France, 6 millions de bénéficiaires de la solidarité.

Jean-Pierre Brard

Député-Maire de Montreuil

Je pense que ce sujet du logement est un des sujets sur lequel, dans la durée, la Conférence métropolitaine sera jugée. C'est incontestablement, il faut le dire franchement, le sujet le plus difficile entre nous, car il y a des positionnements très différents. S'il n'y a pas une réflexion globale, avec beaucoup d'esprit de responsabilité des uns et des autres et de solidarité, nous ne nous en sortirons pas.

Je ne suis pas un fanatique de la remise des responsabilités à la région. Je le dis très franchement à Jean-Luc, au risque de le choquer.

Tout ce qui nous a été décrit, nous le savons, nous le vivons tous les jours, avec des loyers qui deviennent insupportables, une accession qui est un fantasme pour beaucoup. Sur le rapport de l'offre et de la demande, à Montreuil, on est dans un rapport de 1 à 20 actuellement, entre les demandes et ce que nous arrivons à régler. Le taux d'effort dont parle Jean-Luc, c'est celui des familles dont on est capable de mesurer le taux d'effort, mais il y a tous ces aigrefins qui louent le matelas -je pense à un exemple très précis, tout récent à Montreuil- entre 300 et 500 euros par mois de préférence à des sans-papiers qui n'osent pas protester car ils savent que, s'ils vont au commissariat, ils risquent d'être envoyés au centre de rétention où ils auront plus que des matelas, ils auront même un billet d'avion gratuit, avec des phénomènes nouveaux, épouvantables, d'entassement de plusieurs générations dans le même logement, qui s'aggravent d'une façon inquiétante.

Il faut quelques contraintes pour empêcher ce qui est immoral, mais sur le fond, si je partage le diagnostic, nous devons aller plus loin sur les solutions. Nous sommes dans une économie de marché. Je suis pour développer d'abord de façon considérable l'offre de logements -logements sociaux et pas sociaux-, sinon on ne s'en sortira pas.

Il faut construire et rendre attractives des zones qui aujourd'hui sont des zones de relégation. Je le dis comme je le pense. La politique de la région est trop "petit bras". Il faut avoir une politique beaucoup plus conquérante du point de vue des transports. Je pense que ce qu'il y a dans le schéma actuel n'est pas de nature à répondre à la demande.

Il faut un étalement urbain maîtrisé, à partir des axes de transport et un vrai rééquilibrage des activités alors que la situation, dans les faits, continue de se détériorer, y compris avec cet amendement scélérat voté vers Noël pendant une nuit où, d'un seul coup, on a introduit plusieurs centaines de milliers de mètres carrés supplémentaires à Courbevoie ou je ne sais plus quelle commune. Cela s'est fait.

Je pense qu'il faut de la mixité partout. Il faut que nous trouvions les termes entre nous, en prenant le temps, dans le respect mutuel, d'affirmer la règle incontournable de la mixité avec des critères d'accès au logement social partout et des critères qui ne renforcent pas la ghettoïsation, comme c'est le cas aujourd'hui.

Notre ambition serait, je pense, de définir des critères ou plutôt les objectifs pour aller vers une solution dans la durée, d'avoir une vision plus cohérente sur le transport, une politique beaucoup plus audacieuse, pour revivifier ces zones de relégation qui peuvent devenir des zones d'habitat attractives avec une politique équilibrée du point de vue du logement et le rééquilibrage économique des logements.

Nous sommes à mon avis trop passifs et il faut que nous revendiquions ensemble, auprès de l'État, mais aussi auprès des communes, y compris en ce qui concerne certains d'entre nous qui n'appliquent pas la loi sur les 20 % de logements sociaux.

Si nous ne sommes pas capables de poser ces problèmes entre nous et que nous les évitons, notre Conférence métropolitaine, qui est absolument capitale et indispensable, n'ira pas loin. Il y a des communes qui font des efforts. Je vais faire la promotion d'Etienne Pinte à Versailles. Il fait des efforts. Pourquoi les autres n'en feraient-ils pas ?

Dominique Adenot Maire de Champigny-sur-Marne

Maire de Champigny-sur-Marne, j'anime, au sein de l'ACTEP, le groupe de travail du logement.

Je voudrais faire quatre remarques. La première concerne le projet de SDRIF. Dans le diaporama à l'instant, on s'est demandé quelle production on avait, mais il manque un aspect : l'effort supplémentaire demandé. Il est demandé à la Seine-Saint-Denis de faire 100 % de plus, au Val-de-Marne 60 % de plus, à Paris 0,8 et 20 % aux Hauts-de-Seine.

Evidemment, de ce point de vue, l'équilibre n'est pas objectivement respecté et, quand on annonce dans les objectifs du SDRIF, un équilibre à l'est, les élus de l'ACTEP en général se posent la question. On vient d'en parler à l'instant, et je voudrais insister, Jean-Pierre Brard a raison, l'amendement qui permet à Puteaux et Courbevoie de glaner en une nuit 40 000 emplois supplémentaires ne va pas aider, quand on parle transport, partage des richesses à l'échelle de l'Île-de-France.

Je suis demandeur, avec notre collègue M. Jarry, de discuter localement des coopérations possibles, mais les choses ne sont pas très bien engagées de ce point de vue.

Deuxième remarque : les élus de l'ACTEP comprennent le besoin de construire 60 000 logements, mais on a besoin, à l'est parisien, d'articulation emploi-habitat-transport. Nous sommes déjà dans une situation de villes-dortoirs. Je pense notamment qu'en matière de transport, cela donne vraiment des raisons supplémentaires de militer en faveur notamment d'un transport comme Orbival, sinon c'est un vœu pieux. Nous avons des ensembles anciens des années 60 qui sont des contre-exemples. Ils sont au bout du monde du point de vue des transports. Les gens parlent de besoins, il y a les processus ANRU en cours, par rapport à l'attractivité très faible du logement où ils habitent aujourd'hui, mais ils sont embêtés au quotidien par une heure et demie de transport. Le schéma qui nous a été montré sur Saint-Denis est assez significatif. On a des gens qui traversent toute l'Île-de-France pour aller sur les pôles d'emploi.

Troisième remarque, sur la vente du foncier appartenant à l'État et aux grandes entreprises publiques, SNCF, etc. Si l'on dit aux communes aujourd'hui : "Vous devez exclusivement faire du logement", cela nous rappelle ce que l'on a connu dans les années 60, c'est-à-dire que l'on va refaire des grands ensembles. Il faut nous laisser travailler de façon plus fine, en accueillant aussi de l'activité. Evidemment, quand on libère, sur un territoire, quinze ou vingt hectares, on ne peut pas être indifférent et cela se traduit sur les logements. Il faut voir quels équipements et accompagnements sont possibles. On veut bien contribuer en matière de logement, mais dans une commune comme celle que j'ai l'honneur d'administrer, nous avons 40 % de logements sociaux. Si nous devons remettre la main au portefeuille, c'est quelque chose qui n'est pas forcément possible.

Quatrième point : l'héritage. On a évoqué Malraux et Delouvrier et aussi, à propos du président Sarkozy, la crainte des uns et des autres de voir réintroduire l'autoritarisme de l'État dans nos rapports.

Je vais citer Gilbert Roger, le maire de Bondy, qui fait aussi partie de l'ACTEP, qui avait dit le 7 juillet 2006, à la première session de la Conférence métropolitaine que, pour la gestion des organismes HLM de la ville de Paris en banlieue, nous devons changer les conditions actuelles très désagréables en modifiant les règles, une gestion par la commune d'accueil avec une convention signée avec la Ville de Paris. Dans ce domaine, nous devons évoluer. A Champigny, cela s'est fait de façon autoritaire et, souvent, pour sortir de Paris des populations en détresse, avec un aspect de ségrégation très fort, c'était l'héritage Chirac, l'héritage Tibéri... Aujourd'hui, c'est vrai que nous devons travailler autrement ensemble.

Cela pose des conditions. Par exemple, sur les questions de l'ANRU, les grands quartiers sont à rénover, sauf qu'à Champigny nous avons 2 700 logements de l'OPAC de Paris. Une des conditions pour aboutir à la transformation des quartiers concernés, c'est le niveau financier et les emprises. Il est évident que nous ne pouvons pas suivre au niveau financier et des emprises nécessaires, les rues, l'assainissement, les espaces collectifs, car nous ne sommes même pas propriétaires des rues ! L'évaluation de la reprise de l'assainissement, c'est 13 millions d'euros. Comment voulez-vous qu'on fasse ?

Si la réponse de Paris aujourd'hui, c'est nous dire : "On ne s'occupe que du bâti", on ne pourra pas s'en sortir. On souhaite une participation partagée. Nous ne pouvons pas prendre en charge complètement la reprise de ces grands ensembles dont on n'a même pas la maîtrise des sols aujourd'hui. Il y a des problèmes incontournables.

Un dernier mot par rapport à la proposition de Jean-Luc Laurent, c'est un peu pour moi une surprise. Je pense qu'il nous faut un outil à l'échelle régionale, mais une nouvelle autorité c'est peut-être un peu brutal. Si on pouvait coopérer vraiment, on souhaite tous une coopération, on ne souhaite pas se retrouver avec une nouvelle tutelle.

Malgré tous nos efforts pour faire pression afin que la loi SRU soit appliquée, il y a quand même des distorsions et nous voudrions que notre PLU essaie de remédier à tout cela. Une commune comme la mienne qui a dû absorber 20 000 habitants en 15 ans ne se remet pas au bout de 30 ans du choc que cela provoque. Il faut que les PLU soient respectés.

Jean-Jacques Karman

Vice-président du Conseil général de Seine-Saint-Denis

Je suis Vice-président du Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

En Seine-Saint-Denis, les bidonvilles qui avaient disparu dans les années 70 réapparaissent, pas de manière éphémère, mais régulière. Comme on l'a dit l'an dernier, plusieurs centaines de personnes vivent en bidonville de manière constante.

Autre phénomène qui aggrave la crise du logement : la destruction des logements. On a un quartier, mais quand on le détruit, j'ai des exemples précis, et que trois ou quatre ans après il n'a pas encore été reconstruit, cela aggrave la condition du logement.

Comme on a moins de possibilités d'offrir du logement, on les offre aux plus malheureux et on crée la ghettoïsation des cités restantes. Des cités qui étaient très belles, enviées par la population sont aujourd'hui rejetées à cause de leur composition sociale. Il y a nécessité de dire : "Halte à la destruction tant que cela n'a pas été reconstruit à l'avance". C'est une nécessité impérieuse.

Après, par rapport aux objectifs du SDRIF sur la question du logement, nous avons quelques interrogations en Seine-Saint-Denis. Personnellement, je pense que les objectifs donnés à la Seine-Saint-Denis ne sont pas mauvais, mais ce qui est un peu troublant c'est pourquoi les autres sont en dessous en pourcentage, aussi bien en logement au total qu'en logements sociaux. Veut-on encore aggraver les inégalités ? Nous ne sommes pas contre ce qui nous est proposé, mais il y a nécessité de rééquilibrer en région parisienne. Les 8 800 logements en Seine-Saint-Denis par an, cela ne peut être possible que s'ils sont accompagnés de réalisations de transport, d'emplois, sinon on va recréer des problèmes. A Montfermeil, je vous signale, vous le savez peut-être, que ce ne sont pas des logements sociaux. C'est du privé, mais ils sont complètement coupés de toute voie de communication avec le centre.

Ne commettons pas à nouveau les erreurs du passé en matière de construction, mais le SDRIF doit s'appliquer dans sa totalité, dans les questions du transport et de l'emploi.

Jean-Yves Le Bouillonec

Député-Maire de Cachan

Le taux de remplacement des logements dévolus au titre de la loi SRU est de 0,8 pour 1. Le différentiel est actuellement de 0,2, ce sont des statistiques au niveau national, le renouvellement urbain n'est pas une politique de l'habitat, mais de rénovation de quartier.

En revanche, l'échelle actuelle sur l'offre de logement est effectivement plus complexe, puisque le processus de tension, là où on fait les opérations de renouvellement urbain, réduit les offres de logement puisqu'il ralentit les règles d'attribution prioritaire.

C'est un problème complexe et, pour l'instant, nous ne connaissons pas d'opération de renouvellement urbain en Île-de-France qui ait réglé le problème de différentiel entre la démolition et la construction. Cela veut dire que les opérations de renouvellement urbain accentuent actuellement la tension dans l'offre de logement.

Philippe Laurent

Maire de Sceaux, Conseiller général des Hauts-de-Seine

Je souhaite insister sur la nécessaire qualité urbaine que nous devons préserver, y compris dans les opérations de densification. Personne ne souhaite une densification "aveugle", uniforme partout. Tout au contraire, il faut tenir compte de la qualité du bâti actuel. La lutte contre l'étalement urbain est une lutte fondamentale dans notre région et pas seulement pour des raisons liées à des questions d'énergie, plus généralement au développement durable, je n'y reviens pas, tout le monde en est, je crois, convaincu.

Quelques points doivent à mon sens être relevés. D'abord, dans beaucoup de communes, la densification ne peut passer que par la réalisation de petites opérations, de compléments d'urbanisation qui d'ailleurs, souvent, améliorent la qualité urbaine de la ville. Ces petites opérations coûtent cher, car elles doivent s'insérer dans le paysage urbain, et parce qu'il y a peu de logements. En ce qui concerne ma commune, nous avons plusieurs opérations, mais à chaque fois de dix à quinze logements. Ces opérations coûtent très cher à la construction. On a l'habitude de parler souvent du coût du foncier. C'est bien entendu une vraie préoccupation, mais je veux insister sur le coût de la construction. Ce coût, qui a beaucoup augmenté ces dernières années, est insuffisamment pris en compte dans les systèmes de financement, surtout lorsqu'il s'agit de petites opérations. Lorsque vous regardez l'évolution de l'indice de la construction, vous constatez une augmentation très rapide, d'autant plus qu'aujourd'hui les entreprises de bâtiment, de génie civil ou de travaux publics, ont des carnets de commandes qui sont pleins.

Ainsi, notre office HLM a lancé des appels d'offres dans lesquels les prix obtenus sont de 20 à 30 % supérieurs aux estimations des économistes.

Le coût de la construction doit donc réellement être pris en compte, surtout quand on souhaite réaliser des opérations exemplaires sur le plan énergétique ou de la récupération des eaux, etc.

Ensuite, il existe dans nos communes des logements inoccupés. C'est quand même un levier de progrès. Nous devons tout faire pour récupérer tous les logements inoccupés.

Je tiens donc à insister sur la reconquête des logements isolés et vacants, non pas forcément pour des raisons d'insalubrité, mais de difficulté d'accès dans d'anciennes copropriétés par exemple. Tous les leviers doivent en effet être utilisés, y compris dans le bâti existant, pour remettre du logement sur le marché. Chaque logement gagné est ainsi une victoire et nous ne devons rien négliger.

Je souhaite également ajouter une proposition pour les logements inoccupés liés à des commerces et qui figurent dans des baux de nature commerciale. Il faut un assouplissement de la réglementation permettant de libérer ces logements pour la location. Il y a probablement des évolutions réglementaires ou législatives à imaginer.

Dernier point que je veux souligner : la question des aides pour les classes moyennes. Cela a été évoqué notamment par Bernard Gauducheau. Je suis tout à fait d'accord avec lui. Nous connaissons des cas concrets de personnes qui pourraient parfaitement rester dans le privé, avec une aide complémentaire, et qui ne seraient pas demandeurs de logement aidé à proprement parler.

Cela étant, je n'oublie pas que la préoccupation n°1 est de construire, car, lorsque les gens qui sont déjà dans des logements, demandent de passer d'un logement privé à un logement aidé, cela ne crée pas de capacité. Enfin, je crois que l'on ne dira jamais assez qu'il ne s'agit pas seulement de faire du logement, mais qu'il convient surtout de faire " de la ville ", donc du logement et aussi des activités, des équipements publics, des commerces, afin de ne pas recommencer les erreurs urbaines des "cités" des années 60.

Gilles Catoire

Maire de Clichy-la-Garenne, Conseiller général des Hauts-de-Seine

La première question est effectivement l'analyse de la demande et la lecture des projets.

Aujourd'hui, on a des mal logés, de plus en plus ce sont les gens qui ne peuvent plus payer le loyer dans le privé, qui sont déjà dans les structures des bailleurs sociaux PLS ou d'HLM et qui pensent trouver moins cher chez d'autres bailleurs sociaux. On ne réglera pas le problème du logement uniquement en faisant croire aux gens qui sont très nerveux et qui pensent qu'on a les clés dans le tiroir et qu'il y a des logements vacants, surtout avec le droit au logement opposable. La nécessité est de plus en plus forte depuis trois mois, depuis la loi sur le droit au logement opposable. Cela devient très difficile et, dans nos audiences, les gens s'énervent, disent : "Vous donnez les logements à d'autres." Ils ont parfois des propos racistes, etc. Cette question est devenue très forte. Comment y répondre ?

Il y a le traitement de l'habitat ancien. On ne transférera pas dans du neuf tous les gens habitant dans l'ancien. Il y a déjà des opérations. Il faut continuer de les développer, de les augmenter et effectivement les aides de l'État sont très insuffisantes dans ce domaine.

Si on fait pression à la DDE disant : "Il faut du logement, j'ai un terrain", on voit bien l'État devenir défaillant.

C'est très dangereux, car c'est le contraire de ce qu'il faut pour assurer la mixité totale entre activités, habitats et équipements, car il y a des quartiers, on veut construire des écoles, mais il n'y a plus de terrain.

Aujourd'hui, nous sommes sur la défensive par rapport à notre population. Plus on fait de la démocratie participative, moins les gens participent. Le mot "logement social" devient presque un gros mot. On ne doit plus le prononcer. Nous avons des recours sur 80 % de nos programmes aujourd'hui, systématiquement.

Il y a des associations très organisées. Il faudra aussi changer la jurisprudence et la législation européenne qui compliquent toutes les opérations d'urbanisme et qui sont très défavorables au logement.

Il faut qu'on ait des méthodes. Cette nouvelle population qui vient dans notre ville freine la construction de logements. Il faut agir et effectivement ne pas être sur la défensive.

Dernier point, il y a eu, dans les années 30, une période extraordinaire où les maires de banlieues de Paris ont fait des programmes, des projets architecturaux, cela a été fait au niveau national. Je crois que, dans nos projets, il faut reprendre cette norme, faire accepter l'acceptation d'Henri Sellier d'une vision urbaine et que le logement social aussi c'est aussi la beauté architecturale.

Daniel Breuiller

Maire d'Arcueil, Conseiller général du Val-de-Marne

Un mot sur l'étalement urbain. Maire d'une commune traversée par deux bretelles d'autoroute, j'en mesure le coût environnemental qui s'ajoute au coût de la vie des gens qui travailleraient à la Défense et qui habiteraient en

grande banlieue et qui donc traverseraient nos trois départements pour rejoindre leur lieu d'emploi. Bertrand Delanoë nous invitait à l'honnêteté de la transparence. Je vais d'abord faire preuve de transparence. J'avais prévu un texte, dont la question initiale est celle du logement, je l'ai là, je le donnerai aux collègues que cela intéresse et au secrétariat de la Conférence. Comme cela je n'aurais pas à vous le relire. J'aimerais qu'on essaie dans la Conférence métropolitaine de voir si on est capable de jouer cette transparence et cette honnêteté en comparant les propositions du SDRIF que je trouve très bonnes en termes de rééquilibrage et d'objectifs et nos propres propositions de maires ou de présidents d'agglomération. On a tous en tête le taux de construction qu'on peut même sans doute qualifier entre PLAI et PLS de logement privé, accession sociale, etc., pour les cinq ou six ans qui viennent. J'aimerais que l'on tente cet exercice entre nous. J'ai peur, si on y parvient, qu'on mesure un écart assez important entre les ambitions nécessaires que le constat a montrées et ce que nous-mêmes avons prévu. Je souhaiterais que l'on fasse cet exercice, en tous les cas que tous les volontaires déjà le fassent et cela nous donnerait peut-être une mesure prospective de la gravité de la crise que l'analyse a montrée. Un mot encore sur cette question du logement social : pour moi, c'est la question qui est au cœur du développement de la région Île-de-France. Si les salariés des classes moyennes et populaires ne peuvent plus vivre en première couronne, c'est tout le développement de la région qui est mis à mal. Un collègue parlait tout à l'heure des questions du prix du foncier. La métropolisation et les enjeux européens font que le prix actuel est un prix de marché réel et n'est pas un prix spéculatif. Cela veut dire que, si nous ne prenons pas de décision publique, l'habitat populaire ne trouvera plus sa place si c'est le marché qui règle le problème de l'accès au logement. Cela veut dire que nous devons avoir, sur les terrains de l'État, sur les PLU, une politique volontaire de construction, une intervention publique sans laquelle nous constaterons le départ des populations modestes de cette première couronne, des difficultés accrues pour la région en terme de capacité économique car nous ne pourrions pas conserver une place de leadership en termes économiques si l'on n'est pas capable de résoudre simultanément les problèmes d'habitat, de transport et de déplacement. Je voudrais ouvrir, car l'on dit : cherchons des pistes concrètes. J'avais imaginé proposer l'interdiction du divorce. Je suis conscient que cela peut faire un peu trop rococo. Je ne voudrais pas que ce soit mal interprété. Je ne ferai pas cette proposition, mais je voudrais poser deux petites questions concrètes. La première concerne le droit au logement opposable. N'étant pas parlementaire, je n'ai pas eu à me prononcer sur le sujet, mais j'ai réagi en disant que je trouve cela dramatique. Dans la situation actuelle, la loi, qui peut être prise comme un progrès en terme d'affirmation de droit, va devenir un nouvel outil de ségrégation territoriale. Ce n'est pas acceptable. On va accentuer les disparités, car le droit opposable au logement s'appliquera dans les villes où il existe déjà des logements sociaux. Dans ma commune, il y a en à 47 % et je sais très bien que M. le Préfet relogera les gens qui devront l'être. Il ne s'appliquera pas, sans polémique, dans des villes comme Saint-Maur, etc. qui ont un pourcentage de logement social très faible. Je suis pour que l'on fasse comme les clubs américains en basket, c'est le club classé dernier qui prend les meilleurs joueurs l'année suivante. Je souhaiterais que l'on répartisse ainsi les taux d'effort, c'est-à-dire la ville qui a le plus de logement social devrait prendre le taux d'effort sur le droit opposable au logement le plus faible et la ville qui en a le moins devrait prendre le taux d'effort le plus fort. C'est d'autant plus important que toutes nos permanences se passent mal maintenant. On commence à nous dire : "Vous ne relogez que les Noirs et les Arabes. Pourquoi avez-vous relogé un squatteur de Cachan ou pourquoi vous relogez celui-là, etc. ?" On va faire s'opposer les gens les uns aux autres et la file d'attente qui ne cesse de s'allonger, avec le droit au logement opposable, va encore s'accroître. Les gens ne comprendront pas, alors qu'ils attendent depuis cinq ou six ans, car c'est cela la durée des attentes aujourd'hui dans ma commune pour avoir un logement, pourquoi il faudrait qu'ils passent encore après d'autres personnes dont pourtant la situation est prioritaire. Deuxième remarque, les hôtels dans lesquels les départements relogent les gens en situation d'urgence. On sait tous que c'est la pire des solutions, car il n'y a pas d'accompagnement social et on a nourri un marché spéculatif pour le coût du prix de la chambre d'hôtel. Je vais donner des exemples concrets car je suis allé voir

une résidence dans ma commune. Aujourd'hui, on paie des nuitées à la personne au lieu de les payer à la chambre. Dans une résidence hôtelière qui vient de se construire dans ma ville, j'ai reçu la responsable. Elle m'a expliqué qu'elle gagne deux fois et demi au minimum ce qu'elle gagne en louant ses chambres d'hôtel, avec l'aide sociale à l'enfance ou avec les demandeurs d'asile. Je propose que tous les départements se réunissent, toutes les structures d'aide sociale, et négocient ensemble le prix à la baisse.

Selon moi, on peut peser sur ce marché, qui est devenu aujourd'hui tout à fait spéculatif, par une action concertée de l'ensemble des structures ayant à gérer cela, pas pour que les gens soient moins relogés, mais pour que cela se fasse à un coût plus acceptable.

Dernier point, ce n'est pas une solution très consensuelle, je le sais, mais je le dis. Je pense qu'il faut dissocier dans les villes hors-la-loi SRU celles qui sont en train de rattraper leur retard, conscientes de la difficulté et du problème, et celles qui ne font aucun effort. La question des pénalités est une très bonne chose. Elle devrait d'ailleurs financer l'incitation un peu plus ; on devrait aussi accompagner par des incitations financières ceux qui construisent car cela coûte très cher de construire du social. Je suis même pour l'inéligibilité des collègues qui refusent ostensiblement de participer à la solidarité. Je sais que cela ne se fera pas, que ce n'est pas populaire, mais ce serait très efficace pour s'obliger à construire des logements pourtant indispensables.

Jean-Yves Le Bouillonnet

Député-Maire de Cachan

Il y a des collègues qui refusent de le faire et d'autres qui revendiquent le refus de le faire. C'est un autre degré.

Mireille Ferri

Vice-présidente du Conseil régional d'Ile-de-France

Je vais d'abord dire combien je souscris à tout ce qui vient d'être dit, à la fois dans la partie du constat, mais aussi de certaines pistes, peut-être pas toutes, il faut en rediscuter, que vient de donner Daniel Breuiller. Je retiens aussi de cette intervention la remarque liminaire qui était : si on compare les objectifs qui paraissent à l'échelle régional, à la fois relogement objectif et censé au regard des besoins qui ont été conjointement assumés et considérés comme valides par les collectivités, la région, l'État, l'IAURIF, l'INSEE c'est-en gros, le chiffre d'un million et demi de logements qu'il faut construire, non pas produire, en vingt ans. C'est un chiffre sur lequel je le répète, l'État, la région les collectivités, le CESR¹, l'INSEE se sont accordés. La demande aujourd'hui ne cesse d'augmenter avec, du jour au lendemain, l'arrivée de nouveaux occupants, compte tenu notamment de la natalité particulièrement forte dans cette région, ce qui la distingue des métropoles européennes et ce que nous devons aussi prendre comme une extraordinaire richesse.

A partir de là, il y avait ce casse-tête de devoir demander à chacun un accueil selon la demande sur son territoire, ses capacités foncières, la forme de son bâti.

Je suis un peu surprise, on ne va pas faire une polémique dans le débat maintenant, sur les remarques par rapport à la Seine-Saint-Denis. Ne serait-ce que, dans le document qui nous a été remis aujourd'hui, regardez les chiffres que nous annonçons. Je ne pense pas qu'il y ait un différentiel aussi scandaleux que vous l'annoncez entre la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, surtout si l'on rapporte à la disponibilité foncière et aux efforts faits dans les années antérieures de construction des uns et des autres, à 2 ou 3 % près le chiffre proposé est le même pour la Seine-Saint-Denis et pour les Hauts-de-Seine, compte tenu des efforts qui vont être faits en matière d'infrastructures. Je vous incite pour cela à revoir, avec les chiffres qui ont été donnés, les analyses qui nous ont été montrées tout à l'heure.

Maintenant, de toute manière, il y aura toujours cet écart entre ce que rationnellement on peut considérer comme la part de chacun et ce que chacun sur son territoire est prêt à faire, ne serait-ce parce que les populations n'ont pas un degré d'acceptation aussi grand que cela. Dès lors que l'on parle de produire, du coût de construire du logement, se pose la question du paysage urbain, des infrastructures saturées ou pas, de la sociologie, de qui va-t-on accueillir, qui va être mon voisin ? Ces multiples questions vous les connaissez tous.

¹ CESR : conseil économique et social régional.

Elles ne sont pas de nature identique. C'est pour cela que la question est compliquée, elles sont de nature extrêmement différente, mais, globalement, elles convergent en une sorte d'appréhension autour de la question de la densification.

Un million et demi de logements à construire et ce n'est pas une lubie de la Région. C'est aussi quelque chose, j'insiste, sur lequel l'État nous a envoyé exactement le même signal. Si on le fait sous la forme étalée de logements individuels, dans les dix ou quinze ans qui viennent, il nous faudra urbaniser l'équivalent d'à peu près six à huit fois la surface occupée aujourd'hui par Paris, sur les espaces non encore urbanisés. C'est une impasse.

En gros, socialement, économiquement, moralement, nous ne pouvons pas renoncer à produire et construire ces logements. Nous ne pouvons pas les étaler. Je ne vais pas vous refaire tout le discours sur la consommation de l'espace, l'éloignement et les problèmes de transport que cela pose et aussi le tri social qu'implique l'étalement de Paris, car les petits pavillons pas chers sont occupés par une population particulière, celle qui, au bout de vingt ans, voit son logement dégradé et n'a même pas le retour d'avoir accumulé un capital, un bénéfice pour ses propres héritiers. Tout ceci, je n'y reviens même pas.

Si nous ne pouvons pas étaler, si nous devons construire, il ne reste plus qu'une seule chose, c'est de produire la qualité et réhabiliter la ville. Cela veut dire que nous devons nous donner un certain nombre d'outils que nous avons essayé de commencer à construire et il nous faudra, là dessus, beaucoup d'imagination et aussi quelques ressources financières bien précises. Il faudra, là encore, que l'État assume sa responsabilité.

C'est gentil de faire des déclarations à Roissy, mais après, quand il faudra bâtir, il faudra des moyens, pour le logement lui-même, mais aussi pour du service, de l'infrastructure, de l'activité économique. En gros, nous ne pouvons plus raisonner en terme simplement de construction de logements. Nous sommes en raisonnement de production urbaine, ce qui veut dire qu'il faut rénover des quartiers avec cette mixité fonctionnelle qui doit les caractériser et la mixité sociale qui, je l'espère, ne fait pas débat ici.

Pour construire ces quartiers nouveaux, comment faire ? Je voudrais mettre sur la table un outil, Jean-Luc Laurent tout à l'heure en a mis un. Vous en ferez ce que vous voulez. Nous avons contractualisé avec l'Etat dans le cadre du volet 3 le nouveau contrat de projet 2007/2013, un appel à projet pour "Les nouveaux quartiers urbains".

A ce jour, nous n'avons aucune possibilité du point de vue régional d'intervenir sur les questions opérationnelles d'urbanisme. Nous avons désormais la possibilité d'accompagner les villes où il y a cette ambition de créer des quartiers nouveaux, ou du moins de réhabiliter les quartiers avec une production de logements qui doit être cohérente avec les objectifs que nous nous sommes fixés et avec ce jeu aussi équilibré qui fait que l'on ne fasse pas reposer sur les villes, une fois qu'elles ont produit le logement, la difficulté d'assumer les services, la mobilité et l'emploi.

C'est bien sûr un raisonnement global, cohérent que nous vous proposons. Nous avons réussi à arracher cet outil nouveau, avec le financement de l'Etat. Il faut que, désormais, nous le gérons ensemble. Ce n'est peut-être pas aujourd'hui le lieu, mais j'attire votre attention sur cette capacité nouvelle que nous avons d'abord de mettre les moyens d'ingénierie, de conception de projet. C'est indispensable pour penser la qualité urbaine et ensuite la qualité architecturale, les matériaux, l'organisation, l'urbanisme.

Je voudrais finir par une note un peu plus dissonante et pessimiste. Confrontés à cette nécessité de construire, nous avons fixé des objectifs ambitieux et observé ce qui se passait. Cette année, le rythme de la construction a encore chuté en Île-de-France. Nous pouvons nous poser la question foncière et nous avons, Jean-Luc Laurent vient encore d'en témoigner, arraché des mains de l'État, l'outil pour essayer de réguler les questions foncières. Nous pouvons inventer tous les nouveaux artifices possibles pour mutualiser nos efforts, notre ingénierie, produire de la qualité, mais il faudra aussi nous interroger de manière un peu sèche, sur qui a intérêt aujourd'hui à produire de la rareté en Île-de-France.

Il est insupportable de savoir que nous sommes tous confrontés à cela et que la rareté continue de s'organiser. Effectivement, nous ne sommes pas dans une bulle spéculative, mais néanmoins, j'ai la très désagréable impression que les efforts de tous ne convergent pas là où nous souhaiterions qu'ils le fassent.

Jean-Yves Le Bouillonnet

Député-Maire de Cachan

L'une des conclusions que nous suggérons à la Conférence est d'essayer de mutualiser les observatoires existants. On sait, y compris d'ailleurs au niveau national, que nous n'avons pas d'outil unique. Le débat national se fait, je le dis, car c'est un hommage que je rends, mais chaque année on parle du logement social quand la Fondation Abbé Pierre a donné son rapport, autrement on travaille aussi sur les rapports de la DGUHC¹, sur le rapport des organisations de l'Union des HLM et, sur le territoire francilien, nous avons un problème encore plus accentué.

L'une des conclusions que nous suggérons à la Conférence est de pousser à la réalisation d'un instrument de connaissance exact de la réalité de notre situation. Quand on parle du logement social, des quartiers, du coût du loyer, il faut avoir des données conformes, uniques qui permettent de structurer nos efforts politiques. C'est un des premiers axes que nous voudrions vous proposer pour que, dans les divergences d'analyse qu'il y a eu au cours de vos interventions, on ait une matière unique avec laquelle on puisse construire, fonder nos politiques publiques et, du même coup, les évaluer, car peut-être avons-nous besoin que nos propres politiques soient effectivement évaluées à l'aune des objectifs que l'on s'est donné initialement.

Bertrand Delanoë

Maire de Paris

La première remarque que je me fais, en fin de matinée, est qu'on a vraiment eu raison de créer cette Conférence métropolitaine. Par rapport aux réticences que l'on a pu sentir, je m'aperçois qu'on ne perd pas notre temps, y compris quand on n'est pas tout à fait d'accord ou que l'on n'a pas les mêmes bases de données, heureusement que cela existe.

Deuxièmement, j'aimerais que, quand on fera l'analyse de toutes les interventions, on fasse une espèce de petit condensé de toutes les convergences, ne serait-ce qu'en terme de soucis exprimés.

Troisièmement, nous gagnerions beaucoup à avoir des instruments communs disponibles pour tout le monde d'analyse et d'évaluation, car parfois, en toute bonne foi, on dit des choses inexactes. Je ne vais pas revenir, Jean-Yves Mano le fera tout à l'heure, sur des choses que j'ai entendues tout à l'heure sur Paris, mais Paris finance 30 000 logements sociaux dans la mandature et, là, on nous demande d'en faire 4 500 par an. Cette année on en finance 6 000. C'est vrai que le foncier est très peu disponible à Paris et, souvent, on fait du logement social en achetant des immeubles. Cela contribue à la diversité sociale.

Et puis, mes amis, je vais vous dire : Paris a perdu près de 200 000 habitants en 25 ans, mais Paris a regagné 40 000 habitants ces dernières années et, s'il y a 100 000 demandeurs de logements sociaux actuellement à Paris, il y en avait presque autant en 2001, et, en septembre, on aura attribué près de 100 000 logements sociaux durant la mandature, sauf qu'il y a 40 000 demandes nouvelles chaque année et, dans ces 40 000 demandes, il y en a près de 20 000 qui ne sont pas de Paris.

J'ai vos demandeurs de logements sociaux. Je les comprends. Tout cela doit se mélanger. De la même manière, bien sûr que la ville de Paris a beaucoup changé dans ses méthodes vis-à-vis des cités que ses bailleurs gèrent en banlieue, mais il arrive aussi que les élus locaux nous donnent des indications contradictoires et, puisque tu as cité Gilbert Roger, j'aimerais bien ne pas avoir des consignes contradictoires de tel maire de Seine-Saint-Denis de gauche et de tel élu départemental.

J'essaie de tenir compte de tout le monde, d'être respectueux des élus locaux et de dire : oui, à Bondy comme ailleurs, nous devons gérer autrement les logements de la SIEMP².

De cette discussion, de ce travail en commun, que pourrait-on essayer d'imaginer ensemble ?

D'abord, je crois qu'il faut vraiment beaucoup travailler sur les instruments communs. Je peux vous proposer l'APUR, si vous voulez partager, on partage, mais je n'impose rien. C'est à disposition.

Deuxièmement, si nous ne disons pas ensemble des choses fortes, il ne se passera rien.

¹ DGUHC : direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

² SIEMP : société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris.

Sur la loi SRU, on continue à dire des choses consensuelles ; on dit que c'est scandaleux que certains aillent très vite dans le rattrapage et que d'autres ne bougent pas, au contraire ils revendiquent, comme tu l'as dit, le fait de ne pas bouger. On peut le dire ensemble.

J'ai travaillé longuement avec Mme Boutin, mardi matin, sur l'hébergement d'urgence. A Paris, c'est une place pour 470 habitants et, dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, c'est une place d'hébergements d'urgence pour 2070 habitants. Je suis pour l'égalité. Qu'on me comprenne bien, je n'ai pas dit que je voulais qu'il y en ait moins à Paris. J'ai même proposé d'en faire plus... Vous croyez que, sur le canal Saint-Martin, ce sont des parisiens de souche ? J'en ai rencontré un l'autre jour. J'ai discuté avec lui. Il était de Metz. Paris n'est pas prêt à se laisser culpabiliser, mais Paris doit encore corriger plein de choses.

J'en reviens sur ce que l'on doit dire ensemble : SRU, hébergement d'urgence, disons-nous ensemble que l'on veut acheter à l'État ou aux institutions étatiques des terrains et immeubles, et vous savez bien, mes amis de Saint-Ouen ou d'Ivry, que quand Paris peut aménager, à partir des demandes des élus locaux, nous le faisons. Nous sommes même prêts à être partenaires, car, comme vous l'avez dit, si on ne pense pas en même temps habitat, développement économique, transport et, Gilles Catoire a eu raison de le dire, beauté de la ville, on ne fera que des bêtises.

Je vous le dis tout de suite, mais je dois être trop gauchiste, nous devrions dire ensemble aussi un certain nombre de choses sur la maîtrise des loyers, des hausses de loyer, car si l'État veut, il peut prévoir des dispositions et après tout en agglomération parisienne, on est très concerné par le recours éventuel à de telles dispositions.

J'ajoute même, pour être carrément empêcheur de tourner en rond, lorsqu'il y aura exonération d'emprunt pour la résidence principale : ou ce sera conçu comme un moyen pour accéder pour la première fois à la propriété, quand on a des ressources limitées, moi en tout cas je serai pour, ou bien ce sera un encouragement à la spéculation immobilière et vous allez voir dans l'agglomération parisienne la conséquence sur les prix, y compris des loyers.

Je pense que nous devons mettre en commun des instruments d'action. Par exemple, ne faudrait-il pas que se réunissent les offices HLM et les sociétés d'économie mixte de toutes les collectivités concernées par la Conférence métropolitaine, mais sans nous ? Il y a vraiment des choses à entreprendre ensemble.

Qui dit même qu'un jour, mais peut-être que cela aussi est une énormité, il n'y aura pas une société d'économie mixte commune à un certain nombre de collectivités locales pour entreprendre un certain nombre de choses en matière de logement ? Je n'en sais rien, mais je mets tout sur la table.

Je mets une autre idée sur la table. On ne va pas se réunir sur le logement tous les quinze jours. On va passer au développement économique dans quelques mois. Il faut chaque fois qu'il y ait des prolongements. Pourquoi il n'y aurait pas une équipe qui se réunisse au moins tous les deux mois, avec, par exemple, nos adjoints au logement, ou les vice-présidents chargés du logement, et le vice-président de la Région chargé du logement. La Conférence métropolitaine prend le sujet et l'aborde de manière générale, mais ensuite elle délègue aux responsables. Je voulais faire cette suggestion. Ce ne sont que des idées, mais au cas où il y aurait quelque chose qui vous semblerait utile, je voulais les exprimer.

Patrick Braouezec

Président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune

D'une manière un peu schématique, d'abord, chacun a compris qu'il ne s'agit pas de faire le procès ou de culpabiliser Paris par rapport aux villes de la région Île-de-France. Ce n'est pas le propos. Le problème est beaucoup plus grave et plus large que cela.

Deuxième remarque, si nous voulons continuer à avoir une région attractive à tout niveau, il est impossible de continuer à accroître les inégalités sociales sinon cette région éclatera. Nous en avons déjà eu un certain nombre de prémices il n'y a pas très longtemps. A partir du moment où l'on ne règle pas les causes de ces manifestations, de ces révoltes, nous en aurons d'autres et c'est toute la région qui en pâtira.

Troisièmement, je ne suis pas pour le retour de l'État autoritaire, mais je suis pour que l'État joue son rôle et qu'il

y ait une véritable politique nationale du logement qui n'existe pas et dont on ne voit pas poindre les prémices dans les premières orientations gouvernementales. Il n'y a rien sur les questions du logement social dans les intentions gouvernementales.

Je ne suis pas non plus pour le retour de tutelle. Je rejoins ce qu'a dit Jean-Luc Laurent, je suis pour que la région joue son rôle et que l'ensemble des documents administratifs et légaux puissent se décliner à partir du SDRIF, que les PLU et les PLH soient compatibles et soient même la traduction de ces orientations.

Ce n'est pas se mettre sous une tutelle, c'est considérer qu'il y a un problème devant lequel nous sommes tous responsables et nous avons tous un rôle à jouer. Cela permettra de ne pas tomber dans des contradictions fortes. Je signale par exemple que le SCOT¹ de la Communauté d'agglomération que je préside n'est toujours pas passé dans les instances car la DDE² n'est pas d'accord avec le SCOT, considérant qu'il y a trop de logements sociaux dans les intentions de notre SCOT, alors qu'il ne correspond finalement qu'aux directives, qui viennent y compris du SDRIF.

Quatrième remarque, il faudra bien que l'on considère qu'il n'y a pas consensus sur la question du logement. On peut être d'accord sur le constat, partager une analyse, mais ce n'est pas pour autant qu'on est d'accord sur les orientations et cela passe aussi par une réhabilitation du logement social, pas seulement physique, mais aussi une réhabilitation d'image, psychologique du logement social. Le logement social, ce n'est pas la misère, ce n'est pas un handicap. C'est un atout pour répondre aux besoins de logement de populations modestes qui ne pourront pas trouver d'autres solutions en dehors du logement social.

Sinon je pense comme Daniel, on devrait interdire les divorces et les séparations et instituer que les décohabitations ne pourront pas avoir lieu avant trente ans. Comme cela, on sera peut-être un peu tranquilles ! Mais comme ce n'est pas possible, il faut bien faire autrement.

Cinquièmement, je partage complètement les propos tenus par Daniel Breuiller et Mireille Ferri sur la qualité de la vie en ville, la qualité urbaine, l'intégration paysagère, les questions des pôles structurants, c'est pour cela que j'insiste sur la question de ces pôles car c'est autour d'eux que l'on a toutes les fonctions de l'homme.

Le logement, on ne peut pas le séparer de la question de l'emploi, des transports, des équipements, des espaces publics et, à ce titre, je considère qu'il faut que nous sortions d'un traitement égalitaire en ce qui concerne les subventions d'équipements publics vers un traitement équitable, qu'on passe de l'égalité à l'équité. J'en ai assez que des villes qui refusent d'appliquer la loi SRU, qui se mettent hors-la-loi, qui sont dans le protectionnisme, continuent à être subventionnées au niveau des équipements publics qu'elles construisent à la même hauteur que des villes qui contribuent à l'effort de logement, à l'accueil, y compris en accueillant chez eux des gens venant d'ailleurs car ils ne trouvent pas de solutions.

Il existe une attractivité de certaines villes, comme l'a signalée Bertrand Delanoë pour Paris, mais il y en a bien d'autres. On le vit dans toutes les villes qui construisent du logement social. Les gens ne sont pas fous. Ils vont faire des demandes là où ils savent qu'ils auront peut-être une chance de trouver un logement social. Ils ne déposent pas de demande de logements sociaux à Neuilly. Ils viennent les déposer là où il y a des constructions de logements sociaux.

Dernière remarque, sur la question de la densification et de l'étalement urbain. Je souhaite vraiment qu'on arrive rapidement à se mettre d'accord sur cette question, car, si l'on est toujours dans des logiques d'étalement urbain, on est mort. La densification, là aussi, il faudra qu'on arrive à considérer que ce n'est pas un mot tabou, un mot sale. La densification, il faut voir ce que c'est. On passe le périphérique et on a une densification. Je prends l'exemple de la Communauté d'agglomération de Plaine Commune, c'est la moitié de la surface de Paris, c'est 6 fois moins d'habitants, donc on ne peut pas la considérer comme étant un étalement au-delà du périphérique de Paris. Cette densification doit être souhaitée, réfléchie, assignée, appropriée par les villes qui le décident.

Quand on établit un socle qui va dans ce sens, on est à contre-courant de cet étalement urbain ou de ce franchissement de Paris au-delà du périphérique.

Aujourd'hui, il faut assumer la densification comme étant quelque chose de capital par rapport au développement en banlieue de la région Île-de-France.

¹ SCOT : schéma de cohérence territoriale.

² DDE : direction départementale de l'équipement.

Je vais être assez bref pour ne pas être répétitif par rapport à ce que vient de dire Patrick Braouezec. Sans doute que, sur la question du logement, plus que sur toutes les autres questions, il ne faut pas se voiler la face : les clivages, la politisation des enjeux et la difficulté à trouver un consensus, beaucoup de ces thèmes animent notre Conférence.

Comme Bertrand Delanoë le disait tout à l'heure, nous devons arriver à avoir une parole forte commune au vu des enjeux qui existent sur la région d'Île-de-France où il y a pénurie de logements. C'est absolument nécessaire d'avoir conscience de cette difficulté, car il faut construire plus. Pour cela, il faut se poser la question de la densité. Le débat vient en même temps. Quand on regarde un par un les PLU adoptés dans les Conseils municipaux, je n'en vois pas beaucoup qui en parlent ou qui traduisent, dans les règlements de leur PLU, ce qui peut être dit dans d'autres enceintes sur le débat théorique sur la densité.

L'égoïsme communal porte aussi sur les choix faits en matière d'urbanisme entre le bureau et le logement, car bien sûr il faut rééquilibrer la région parisienne en termes d'emploi, de richesse, mais aussi en terme de ségrégation sociale. Mais pour autant, et partout, il y a quand même une tendance à préférer un salarié à un habitant. Un salarié, cela rapporte et cela coûte peu alors qu'un habitant, cela coûte cher, cela rapporte peu et, en plus, cela vote. Il y a une tendance et on voit bien qu'il y a un vrai problème.

Il y a les problèmes objectifs de foncier, de réglementation et de coût, mais il y a quand même un problème majeur planant sur la difficulté de produire du logement en Île-de-France, c'est l'absence de volonté politique, d'où la nécessité d'essayer de dégager de nos assemblées une parole forte qui puisse montrer que cette volonté politique sera demain au rendez-vous, car c'est sans doute la première condition à réunir si l'on veut surmonter nos difficultés.

Comment l'opinion publique peut-elle juger un schéma directeur de la région Île-de-France adopté en 93/94, qui affiche déjà, au premier rang de ses objectifs, la réduction de la fracture sociale de la région parisienne, de l'apartheid urbain de la région parisienne comme l'a dit aussi le ministre et constater, dix ans après, que tout ce qui s'est fait, c'est l'inverse ?

Comment alors l'opinion publique peut-elle juger de l'intérêt d'aller voter, de la responsabilité des politiques quand ils affichent des intentions et que, dix ans après, on constate que c'est l'inverse qui s'est produit ? Sur la question du logement, j'en finirai par là pour être très synthétique, il faut qu'on ait une parole commune forte qui appelle le poids d'une intervention publique redoublée d'efforts. Le marché pèse davantage sur l'évolution des politiques de l'habitat que l'intervention publique et la responsabilité politique. Ce n'est pas possible, il faut en inverser les termes. Après, il y a un tas de mécanismes qui peuvent être mis en place, mais, cela a été dit par Daniel Breuiller tout à l'heure, il faut une aide aux maires bâtisseurs.

Ce n'est pas normal qu'une ville comme Saint-Denis qui a gagné plus 10 % d'habitants en cinq ans, qui est, pour la quatrième année consécutive, la première ville d'Île-de-France, en chiffre absolu, et non pas rapporté à sa population, à construire du logement, soit obligée de produire un groupe scolaire par an pour accueillir ces nouvelles populations. On a vu le coût tout à l'heure. Bertrand Delanoë disait : j'ai 25 % de mes dossiers de logements qui viennent de chez vous, mais la carte sur Saint-Denis a été éloquent sur le sens des flux, c'est-à-dire qu'il y a plus de Parisiens venant à Saint-Denis que le sens inverse. Pourquoi pas, tant mieux, on les accueille à bras ouverts. Nous sommes une ville d'hospitalité reconnue.

Si on rapportait le nombre de demandeurs de logement de Saint-Denis au nombre d'habitants de Paris, ce n'est pas 100 000 demandeurs de logements qu'il y aurait à Paris, mais 180 000.

Il faut montrer que, sans intervention publique, sans péréquation fiscale, sans dotation financière, ce n'est pas possible. Et enfin, pour conclure, on ne peut plus accepter que, depuis 1945, la part du budget de l'État consacrée au logement par rapport au PIB n'a jamais été aussi faible qu'aujourd'hui. Dans cette part du budget de l'État consacrée au logement, la part consacrée à la défiscalisation et à la déréglementation du marché, avec tous les effets spéculatifs que l'on connaît, est plus importante que les aides pour le logement social ou les aides à la personne.

Olivier Klein

Premier adjoint au Maire de Clichy-sous-Bois

Je suis le premier adjoint au maire de Clichy-sous-Bois et un des vice-présidents de la petite Communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois - Montfermeil.

Deux points : un sur les copropriétés dégradées et un autre sur le PRU¹.

Je vais commencer par le PRU. On ne mesure pas bien la grande tension que créée la mise en oeuvre d'un PRU dans une ville comme la nôtre et au-delà. D'abord, le pêcher originel des PRU est de dire que le problème d'une ville comme Clichy ou Montfermeil peut se régler à l'intérieur de la même ville. Aujourd'hui, Clichy-sous-Bois a la volonté de reconstruire les logements que l'on va démolir sur son territoire, avec un foncier en peau de chagrin. On a un projet qui s'étale, dans les versions optimistes, sur douze ans. La copropriété de la Forestière par exemple, qui est la copropriété la plus endettée de France verrait son dernier immeuble se démolir en 2019 environ.

Cette action de solidarité doit être régionale. Je ne sais pas comment l'organiser, mais tant que l'on restera dans cette logique de dire que nos villes doivent régler toutes seules ces questions, on restera sur une erreur et quelque chose qui a des conséquences dramatiques au quotidien.

Si je ferme le service logement demain matin et je dis : "Arrêtez de prendre des demandes de logement", au rythme des attributions que nous avons et que nous n'avons plus, il nous faudrait dix ans pour épurer la liste d'attente et, si on attribuait 70 malheureux logements par an avant le PRU, aujourd'hui, on en attribue encore moins. On est en train de s'auto-flageller en créant de la vacance pour pouvoir démolir. C'est un cercle vicieux dans lequel on est en train de s'épuiser et de mettre les Clichois encore plus en colère car ils ne comprennent pas. C'est vraiment très compliqué.

Les copropriétés dégradées ont été évoquées par Jean-Jacques. Sur la gestion du foncier que l'on est en train d'utiliser, évidemment que, sur ce malheureux foncier qu'on avait, on n'a fait que du logement et on sait qu'on fait des fautes et qu'on est hors sujet. Les questions de la mixité, de l'emploi, de la venue d'entreprises, on ne sait pas les résoudre. Je ne parle pas de la question du transport sur Clichy, sans lequel notre PRU sera un échec retentissant s'il n'est pas réglé.

Sur les grandes copropriétés dégradées, il faut travailler très vite sur de nouveaux outils. Le plan de sauvegarde, tel qu'il existe aujourd'hui, n'est pas un outil adapté à leur résorption. Quand on n'arrive pas à financer les travaux d'urgence on se trouve en opposition avec la notion même de plan de sauvegarde. Il est urgent de retravailler sur ce que doivent être les outils adaptés aux grandes copropriétés dégradées, comment scinder une copropriété, etc. Cela fait partie des sujets que nous pourrions aborder ensemble.

Jean-Yves Mano

Adjoint au Maire de Paris

Paris est bien sûr disponible pour construire et participer à la réflexion globale de l'ensemble de l'Île-de-France et de la zone dense en particulier.

Mes amis, il faut se dire les choses, nous devons travailler en relation de confiance. Les relations de Paris et des communes, et notamment là où Paris a du patrimoine, ont quand même beaucoup changé. J'aimerais de temps en temps pouvoir l'entendre.

Je vous donnerai un seul exemple. Paris s'est attaqué à l'insalubrité parisienne. 16 000 personnes ont été sorties des immeubles insalubres de Paris et ont été relogées à 98 % sur le territoire parisien. C'est fini l'époque où les gens pauvres, on les excluait de Paris, maintenant on les accueille, on les met dans un logement décent.

Oui, il y a toujours des flux de population, c'est normal, en fonction de l'emploi des uns et des autres, mais la volonté de Paris est de garder sa mixité sociale, développer son parc social et, d'ailleurs, Paris a comme volonté d'être en conformité avec la loi SRU, non pas en 2020, mais en 2013 ou 2015 et cela ne suffira pas. Paris affirme sa volonté de dépasser 20 % de logements sociaux et de passer à 25 % à horizon 2030.

Voilà les engagements de la ville de Paris, en reconstruisant la ville sur la ville et en densifiant parfois, en

¹ PRU : programme de rénovation urbaine.

aménageant toute une zone d'aménagement que nous mettons sur le marché aujourd'hui, en ayant l'ambition de construire 15 000 logements sur ces zones-là dont 50 % de logements sociaux, 20 % pour les couches moyennes à loyer maîtrisé et 30 % d'accession à la propriété avec de l'activité économique.

Nous sommes disponibles, volontaires et je fais une transition avec la gouvernance.

La gouvernance actuelle est-elle un frein à la construction ? Je ne le crois pas. Paris en a fait la démonstration. C'est vrai que nous avons la délégation de compétence en tant que département et, à ce titre, c'est une certaine efficacité. On peut s'interroger effectivement si la délégation de compétence aujourd'hui a une efficacité au niveau d'une communauté d'agglomération ou de communes. Objectivement, je ne le pense pas, ni que c'est au niveau régional que peuvent se régler les choses. Pourquoi ? Parce que la construction revient à la volonté du maire de construire ou pas et à la volonté politique ou pas de faire du logement social.

Il faudrait que nous ayons le courage de dire que l'État doit reprendre la main sur les permis de construire quand les communes ne veulent pas construire. Ce n'est pas le problème de la région, mais de la responsabilité de l'État qui a gardé la compétence, et ce n'est pas pour rien si nous n'avons pas eu de décentralisation en matière d'habitat. On a simplement une délégation de compétence. C'est à nous de l'optimiser.

Nous aurons en commun, me semble-t-il, des conséquences sur deux choses : les conséquences dramatiques de la loi DALO¹ avec la concentration de publics démunis toujours sur les mêmes zones. Là aussi, nous devons avoir une position commune forte avec les impositions de construction sur des zones de communes qui ne veulent pas.

Et aussi une position sur le fameux rêve de la France des propriétaires et l'obligation qui serait faite de vendre 40 000 logements sociaux.

Pensez-vous sérieusement que, quand on a 300 000 demandeurs de logements sociaux, la première priorité soit d'en vendre par dizaines de milliers sur l'Île-de-France ? Je pense que non. Sachez que Paris s'opposera à toute vente de logements sociaux sur son sol. Je souhaite que nous ayons une position commune, forte sur ce point vis-à-vis de la proposition du gouvernement qui est aujourd'hui absolument scandaleuse.

Hervé Bramy

Président du Conseil général de Seine-Saint-Denis

Je ne vais pas reprendre les propos sur l'urgence sociale que je partage totalement. La notion de zone dense, sa cohésion sociale, sa politique, son élan dans la recherche d'une compétitivité à l'échelle européenne ne verront le jour que si l'on réduit les inégalités territoriales, sociales, économiques de l'ensemble de ses composantes. On évoque par exemple les enjeux de l'ANRU. L'ANRU à l'échelle du département, ce sont 70 quartiers, 27 communes, 3,9 milliards d'euros de projets, avec une contribution de l'État de 1,3 milliard d'euros. Je résume rapidement ces chiffres pour montrer l'enjeu, mais, en même temps, qui va payer la différence ? Je reviendrai tout à l'heure sur la question des inégalités de moyens.

Je pense qu'évidemment le problème du logement est un problème à examiner à l'échelle de la région. Mais je ne suis pas favorable à une autorité organisatrice du logement à l'échelle régionale. Chacun l'a dit ici, l'État doit jouer pleinement son rôle. Je crois à la création d'un service public du logement déconcentré ou décentralisé, qui permette à l'État dans la proximité de jouer pleinement son rôle de régulateur du marché.

Je suis favorable à mettre en coopération les services publics, les moyens d'observation que nous possédons les uns et les autres et à reprendre un certain nombre des propositions que Bertrand Delanoë formulait tout à l'heure, notamment sur l'exigence que nous devons porter à ce que chacun fasse l'effort de solidarité en construisant du logement social.

J'en rajoute une autre : la nécessité des moyens et donc d'une fiscalité transformée. En effet, si la Seine-Saint-Denis fait un effort dans les conditions actuelles de ses moyens en matière de logement, en décidant d'accompagner depuis l'an passé la construction de logement social à hauteur de 5 000 euros/logement pour les bailleurs sociaux, le nombre de logements que nous pouvons accompagner est extrêmement réduit. C'est plus un acte et une volonté politique qu'un mode de règlement réellement efficace.

¹ DALO : droit au logement opposable.

Cela pose, pour moi, la question des moyens financiers et, en particulier, celle des droits de mutation. On sait que, là, il y a des inégalités terribles entre les départements. Je pense qu'il nous faut aussi réfléchir à une solidarité à cette échelle. Si mes informations sont bonnes, les droits de mutation à Paris sont de l'ordre de 800 millions d'euros par an quand ils sont de 445 millions d'euros dans les Hauts-de-Seine, et seulement de 140 millions d'euros pour la Seine-Saint-Denis. On ne joue pas dans la même cour. Si on veut faire de l'urbain, je dirais même de l'urbanité, cela nécessite que l'on s'attaque aux questions du logement et de l'emploi. En Seine-Saint-Denis, on ne peut pas rester deuxième département en terme de créations d'entreprises et premier en terme de demandeurs d'emplois. Les questions du logement sont bien liées avec celles de l'emploi et des infrastructures.

Je ne développe pas sur les projets du contrat de plan, car, là aussi, il y aura des inégalités ; si l'État ne fait pas un effort plus grand, je ne vois pas comment la Seine-Saint-Denis pourra payer ses infrastructures lorsqu'il existe des différences fiscales et financières aussi énormes à l'échelle de la région.

Jean-Yves Le Bouillonec

Député-Maire de Cachan

Mes chers collègues, tous ceux souhaitant intervenir dans le débat sont intervenus. Je les en remercie. Nous allons conclure notre rencontre. Je souhaitais d'abord remercier ceux qui ont rendu notre analyse partagée car j'ai volontairement utilisé ce terme ce matin, conscient qu'il était très difficile d'élaborer à notre niveau des instruments, des solutions. Nous avons au moins exprimé l'idée qu'une analyse partagée de la situation était préalable à toute autre initiative.

Je voulais remercier à nouveau ceux qui ont participé à notre compréhension conjointe de la situation. Je remercie l'APUR et l'IAURIF de leur travail, les services notamment de l'ACTEP et des communes qui ont participé à cette élaboration et le cabinet ORGECO. C'était très intéressant pour nous d'avoir ce support. Je remercie également les services des villes, notamment de la ville de Paris et de la ville de Cachan, car ils ont travaillé beaucoup pour essayer de rendre votre accueil le meilleur possible.

Pour terminer cette réunion, le secrétariat permanent va faire re-compiler, comme l'ont suggéré plusieurs d'entre vous, l'ensemble des propositions formulées et on vous les laissera en vrac. On les posera comme une donnée de compréhension partagée de nos problèmes, c'est la première étape.

Deuxièmement, nous allons aussi peut-être voir, au niveau du secrétariat permanent de la Conférence, quelles suites nous pouvons donner aux propositions que notamment Bertrand Delanoë a faites, mais que d'autres ont évoquées, d'avoir un continuum de travail dans le domaine du logement, en faisant en sorte que nos maires adjoints respectifs, les vice-présidents ou les délégués des Conseils généraux puissent participer à une suite de ce travail. Nous allons essayer de collaborer de cette manière. Le secrétariat de la Conférence va regarder cela.

Après, je voudrais rappeler que des choses se sont croisées dans vos échanges. Le premier élément qui me paraît important, c'est la mutualisation, le rapprochement de nos données existantes. C'est un premier thème et je vous propose de considérer que, par notre échange, nous actons la nécessité de détenir des instruments qui soient précisément ceux dont nous avons besoin pour conduire notre action publique, qui nous aident à savoir ce qui se passe, ce qui s'est passé, de quelle manière les politiques (les nôtres, celles de l'État, celles de la région ou bien celles des structures d'agglomération) ont des effets dans la réalité, plus le brassage des données économiques sur l'ensemble des problèmes, que ce soit le prix des logements d'urgence jusqu'au montant des loyers. Il faut à tout prix que l'on se donne cet instrument. On va voir de quelle manière on peut composer cela.

En deuxième lieu, l'un des traits majeurs, en fait, c'est la notion de cohérence. On est conscient que, sur notre territoire régional, il faut une cohérence. La cohérence, c'est la prise en compte des problèmes de chacun, l'exercice des compétences de chacun, mais dans une homogénéité sans laquelle bien évidemment nous ne ferons que construire des murs, des ségrégations urbaines. Nous entamerons la mixité sociale diverse, car il y a différentes manières d'exprimer la mixité sociale, et nous renverrons chacun d'entre nous à des réactions égoïstes, souvent fondées sur la réaction égoïste de certains de nos habitants. Nous devons combattre cela. Nous sommes aussi porteurs de convictions et, d'une certaine manière, d'éducation aux principes de la République et je pense que nous devons agir dans ces domaines en affirmant plus encore nos convictions.

Troisième élément, cela a été dit par beaucoup, c'est la structuration du patrimoine notamment ancien et bâti. Nous devons travailler sur ces domaines.

Quatrièmement, les problèmes de la tension du marché et de la manière dont nous pourrions intervenir dans toutes les données, depuis le coût de la construction dont on a dit qu'il devenait aujourd'hui un obstacle jusqu'au montant des loyers et la capacité pour les locataires à assumer le coût du loyer, avec bien entendu le rappel que l'accession à la propriété notamment sociale est un instrument du parcours résidentiel. Je voulais aussi, car nous avons bien entendu cette difficulté, rappeler que nous n'avons pas décidé des instruments qu'il faut mettre en place. Nous avons fait un constat dans cette analyse partagée qu'en définitive les instruments de la loi ajoutent à la difficulté d'agir concrètement. C'est dur de construire, d'acheter du terrain, de gérer le patrimoine. C'est dur de réhabiliter, de combattre le logement insalubre et c'est dur d'aider le locataire à payer son loyer, mais à ces difficultés s'en ajoute une autre, c'est qu'il y a un croisement de compétences, depuis les problèmes d'aide à la pierre, le fonds de solidarité et l'habitat, la démarche de la loi SRU. Il y a une multiplication de compétences.

Il faut voir de quelle manière, sur notre territoire, ces dispositifs législatifs qui peuvent être dérogatoires aux dispositifs nationaux peuvent ordonner une cohérence de l'action publique, celle que nous portons, que portent les agglomérations, les départements et les régions, ce qui ne signifie pas que l'on en vienne à une modification et une redéfinition des autorités organisatrices. En revanche, tout le monde convient qu'il faut remettre à plat les dispositifs de compétence et voir de quelle manière on peut ordonner tout cela, étant précisé, Jean-Yves Mano a été le seul à le dire, mais ce n'est pas négligeable, qu'à la fin du compte, il y a un élu qui a la compétence d'urbanisme, c'est le maire et, même quand elle est déléguée sous certaines conditions aux communautés d'agglomération, le maire reste "instrumenteur". Cela veut dire que toutes les actions, toutes les difficultés sont portées par les maires, mais certains maires peuvent aussi porter tous les égoïsmes, tous les refus inacceptables. Ce que disait Daniel Breuiller était vrai.

Je pense que l'on vient aussi de démontrer que la Conférence métropolitaine est l'instrument de notre échange à tous et c'est peut-être, demain, l'instrument d'une parole forte de l'ensemble des élus, à l'égard des autorités externes à la démarche notamment de l'État. L'État, je le rappelle, dans la dimension républicaine à laquelle nous sommes tous attachés, reste garant du logement pour tous et sur l'ensemble des territoires.

Mes chers collègues, merci de votre présence. Je vous invite à partager un verre, pour ceux qui le peuvent, avec l'ensemble de la presse.

Synthèse

des principales

préoccupations et propositions

Repenser mode de gouvernance et modes de financement du logement social

Il y a au cœur de l'Île-de-France trop d'inégalités, pas assez de moyens de l'Etat. Les élus s'accordent sur la nécessité de repenser les modes de gouvernance et, pour certains, d'envisager les moyens de redistribuer.

En matière de gouvernance

- Mettre en place un plan d'urgence pour l'Île de France (J.L. Laurent)
- Mettre en place un plan régional de l'habitat (J.L. Laurent)
- Elargir les pouvoirs de l'Etat pour pallier les carences des collectivités dans le respect du plan régional de l'habitat (J.L. Laurent)
- Donner à l'établissement public foncier d'Île-de-France une compétence régionale (J.L. Laurent)
- Créer un service public du logement (H. Bramey)
- Créer une autorité organisatrice Régionale ? (débat : Pour J.L. Laurent / Contre J.P. Brard, H. Bramey, D. Adenot)

En matière de financement

- Obtenir une aide financière réelle de la part de l'Etat pour aider les communes à produire du logement et aider les collectivités à assumer les services, la mobilité et l'emploi une fois le logement produit même en ANRU (S. Peu, D. Adenot)
- Utiliser le volet 3 du CPER pour les nouveaux quartiers urbains (M. Ferri)
- Passer de l'égalité à l'équité en matière de subventions d'équipements (P. Braouezec)
- Trouver de la péréquation fiscale et financière (D. Adenot, S. Peu, H. Bramey)
- Avoir des méthodes pour faire de la démocratie participative (G. Catoire)
- Valoriser la beauté architecturale pour le logement social (G. Catoire)
- Réfléchir à une SEM mixte commune (B. Delanoë)

Une question centrale : le loyer

(J.Y. Le Bouillonnet, J.P. Brard, J.L. Laurent, B. Gauducheau, G. Catoire, B. Delanoë, S. Peu)

Les taux d'efforts demandés aux familles sont de plus en plus importants il faut donc pouvoir agir simultanément sur la maîtrise des loyers, le maintien dans le parc privé, les aides à la personne.

- Trouver des dispositifs pour freiner la hausse des loyers : intervention de l'Etat (B. Delanoë), développement fort de l'offre de logements (J.P. Brard, B. Delanoë)
- Travailler plus particulièrement sur les aides à la personne APL
- Doter la Région d'un dispositif financier adapté (J.Y. Le Bouillonnet)
- Maîtriser les coûts de construction (J.Y. Le Bouillonnet, J.L. Laurent)
- Maîtriser les coûts d'acquisition du foncier (D. Breuiller, P. Laurent, B. Delanoë)
- Aider les personnes qui sont dans le parc privé à s'y maintenir (B. Gauducheau)

Une règle incontournable : la mixité sociale, mais une inquiétude sur la mise en œuvre de la loi DALO qui pourrait renforcer les effets de ghettoïsation et de ségrégation territoriale en concentrant des publics démunis

En matière de mixité sociale, il faut à la fois s'occuper de maintenir les couches moyennes et lutter contre le « marché de la pauvreté » (marchands de sommeil, habitat insalubre), éviter les effets de ghettos et de ségrégation territoriale. (J.P. Brard, J.J Karman, D. Breuiller, M. Ferri, J.Y. Mano)

- Maintenir des classes moyennes (B. Gauducheau, P. Laurent)
- Appliquer des critères d'accès au logement social qui ne renforcent pas la ghettoïsation
- Discuter localement les coopérations possibles en matière de construction et de rééquilibrage (D. Adenot)

Le logement insalubre (B. Gauducheau, O. Klein, G. Catoire, B. Delanoë)

- Traiter la question du logement ancien
- Empêcher la relocation d'un logement insalubre
- Trouver des nouveaux outils adaptés pour les copropriétés dégradées

L'hébergement d'urgence (D. Breuiller, B. Delanoë, H. Bramy)

- Revoir l'accompagnement social des familles et le financement des structures sociales hôtelières
- Réunir les départements et les structures d'aides sociales pour négocier ensemble à la baisse les prix de locations des hôtels (D. Breuiller)
- Répartir mieux l'hébergement d'urgence (B. Delanoë)
- Organiser une collaboration entre les bailleurs sociaux de l'agglomération (B. Delanoë)

En matière d'urbanisme

Faire appliquer la loi, préciser la densification, aider les maires bâtisseurs, développer des politiques équilibrées (emploi logement transport) ; qualités architecturales et urbaines s'imposent pour réduire la fracture sociale de la région parisienne.

Un impératif : la solidarité territoriale, l'application de la loi SRU

(D. Breuiller, B. Delanoë, P. Braouezec, S. Peu, H. Bramy)

- Dissocier les villes qui progressent (inciter financièrement) et celles qui ne font aucun effort (pénalités)
- S'appuyer sur l'effort de chacun : solidarité entre les communes pour construire
- Respecter les PLU (D. Adenot) et les rendre compatibles (P. Braouezec)

Un débat constant : la densification

- Identifier les limites, en débattre encore (B. Gauducheau)
- Se poser la question de la densité. Identifier la façon dont les volontés se traduisent dans les règlements PLU et SCOT (S. Peu), et faire, le cas échéant, le constat de contradictions (P. Braouezec)
- Assumer la densification qui doit être souhaitée, réfléchie, assignée, appropriée par les villes qui le décident (P. Braouezec)
- Aider les maires bâtisseurs (D. Breuiller, S. Peu),
- Se donner des outils et des ressources financières précises (M. Ferri)
- Etre partenaire pour construire (B. Delanoë)

L'unanimité sur « l'urbanité », construire du logement mais pas seulement...

- Développer une politique équilibrée du point de vue du logement et du développement économique (J.P. Brard)
- Eviter les villes dortoirs (D. Adenot)
- Penser en même temps habitat, développement économique, transport et beauté de la ville, le logement ne peut être séparé des questions de l'emploi, des transports, des équipements, des espaces publics et donc de la mixité et de l'urbanité (B. Delanoë, M. Ferri, P. Braouezec, H. Bramy, O. Klein)
- Construire et rendre attractives des zones qui aujourd'hui sont des zones de relégation par une politique beaucoup plus conquérante (J.P. Brard)
- Réhabiliter l'image psychologique du logement social. (P. Braouezec, G. Catoire)
- Produire de la qualité urbaine architecturale et paysagère et réhabiliter la ville (J.L. Laurent, G. Catoire, M. Ferri, B. Delanoë, P. Braouezec)

En matière d' « outils »

Moins diserts sur les modes d'actions, les élus n'ont pas exprimé de refus à la création de l'observatoire commun de l'habitat évoqué par Jean-Yves Le Bouillonnet, Bertrand Delanoë et Hervé Bramy.

- Disposer d'instruments communs d'analyse et d'évaluation disponibles pour tous
- Mutualiser les observatoires
- Partager l'APUR (B. Delanoë)

Propositions finales évoquées par le Président de séance

1. Mutualiser les données existantes. Créer un instrument de suivi et d'analyse
2. Chercher une cohérence en prenant en compte les problèmes de chacun et en visant une homogénéité dans l'exercice des compétences
3. Travailler sur la structuration du patrimoine ancien et bâti
4. Travailler à régler les problèmes de la tension du marché et du mode d'intervention des collectivités (coût de construction, montant des loyers, utilisation de l'accession sociale comme élément de parcours résidentiel)
5. Voir de quelle manière les dispositifs propres au territoire de la Conférence pourraient être dérogatoires par rapport aux dispositifs nationaux (sans toutefois modifier les autorités organisatrices) en commençant par remettre à plat les dispositifs de compétences
6. Réunir (tous les deux mois) les vice-présidents et maires-adjoints au logement qui seraient chargés de suivre les sujets traités

Séances suivantes

- Demande d'un débat sur la gouvernance à la rentrée (D. Breuiller, G. Catoire, B. Delanoë, L. Lafon)
- Demande que soit évoqué le pôle de la Défense dans la séance sur le développement économique (P. Jarry, B. Delanoë, M. Ferri)
- Demande d'extension de la réflexion aux villes nouvelles (F. Chouat)

