

“ club des aménageurs franciliens ”

3

Séance du 22 janvier 2008
Programmer les logements

Le 22 janvier 2008 s'est tenue la troisième séance du Club des aménageurs franciliens animé par l'IAURIF. Les actes de cette séance ont été finalisés en juillet 2008.

47 personnes ont débattu pendant 4 heures de la programmation des logements en Ile-de-France. Parmi elles, 26 aménageurs publics et privés de toute l'Île-de-France, 3 experts et acteurs, 2 représentants techniques de la Région, 5 représentants de l'État (Direction Département de l'Équipement du Val-de-Marne, Direction régionale de l'Équipement, PUCA au ministère de l'Équipement, 11 membres de l'IAURIF.

Après le thème prospectif des Nouveaux quartiers urbains, après celui plus « classique » des quartiers de gare, il s'agissait, avec la programmation des logements, d'aborder le sujet sensible du logement en Île-de-France. L'angle choisi, celui de la programmation, est moins quantitatif que qualitatif. Mixité, équilibres sociologiques, lien entre besoins et offres, accessibilité financière, sont des préoccupations courantes à l'échelle des politiques générales. Qu'en est-il au stade de l'opérationnel, comment s'établit une stratégie, avec quels moyens et pour quels résultats, c'était l'objet de cette troisième réunion du club

Verbatim n°3, en date de juillet 2008, restitue les présentations et débats de la séance et résume les acquis sur le thème de la programmation des logements dans les opérations groupées.

Le club des aménageurs franciliens (rappel)	2
Les participants à la séance	4
La programmation des logements, introduction	5
La problématique	5
L'expertise	7
L'opérationnel : cinq projets en question et leurs fiches descriptives	7
Les points forts du débat	25
Les enseignements	28
La prochaine séance	31
En annexe, les textes préliminaires / expertise	33
les textes préliminaires / problématique	39
les fiches de projet	43
les graphiques et cartes régionales	49
<p>Equipe 3^e séance : Martine Liotard et Yann Lesouef (infographie) / DUAT, Christine Corbillé et Anne-Claire Davy / DDHEGL</p> <p>Groupe d'appui : Amélie Darley, Paul Lecroart, Hervé Lerolle, Jean-Pierre Palisse, Laurent Perrin / DUAT</p> <p>Conception graphique : Sylvie Castano / DUAT</p>	
<hr/> <p>Contact : Martine Liotard ☎ 01.77.49.78.74 📧 martine.liotard@iau-idf.fr ✉ DUAT IAU-IDF 15 rue Falguière 75 740 Paris cedex 15</p>	



Le club des aménageurs franciliens

Les lieux d'échanges et d'information sur les projets d'aménagement se multiplient. C'est le signe d'un besoin croissant pour les aménageurs et les collectivités donneuses d'ordre de se situer dans un ensemble d'expériences et de réflexions. Ce sont en général des lieux d'échelle nationale (le Club ville-aménagement, le Forum des projets urbains, l'atelier des projets urbains), parfois organisés autour des métiers (la FNAU, la Fédération des SEM, etc.) ou attachés à des thèmes spécifiques, nationaux ou régionaux (sur le foncier en Ile-de-France, comme l'ORF).

■ Pourquoi ?

Malgré la multiplicité de ces offres, un besoin persiste pour échanger sur les conditions de l'aménagement dans ce cadre particulier qu'est la métropole francilienne, pour connaître les projets en cours, mais plus encore pour débattre des contraintes, modalités, moyens et objectifs de l'acte de produire l'espace métropolitain.

C'est pourquoi l'IAURIF lance, à partir de février 2007, un Club des aménageurs franciliens, un lieu d'échanges entre professionnels de l'aménagement en Ile-de-France :

- qui interroge les pratiques opérationnelles de l'aménagement au regard de grandes problématiques régionales franciliennes
- qui, par les échanges d'expériences et par un regard régional, apporte aux aménageurs des éléments de réflexion, de comparaison, d'orientation de leurs modalités d'intervention
- qui enrichisse les objectifs et moyens de la planification régionale (en particulier pour la mise en œuvre du SDRIF)

■ Avec qui ?

Le monde de l'aménagement est dominé par les acteurs publics, les collectivités territoriales et leurs outils publics et para-publics. Néanmoins, le contexte national évolue fortement et si la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement urbain reste publique, sa mise en œuvre est l'occasion de partenariats croissants entre des acteurs publics et privés.

Dès lors, les débats peuvent utilement associer des responsables de l'aménagement :

- des communes, communautés et associations intercommunales
- des SEM
- des EPA, GIE et autres structures dédiées
- des promoteurs-aménageurs privés
- des agences d'urbanisme, des CAUE
- le cas échéant, d'organismes HLM, équipes d'opérations ANRU et autres

■ Comment ?

La particularité du Club des aménageurs franciliens est moins de diffuser une information sur les projets (nombre de lieux existent pour ça) que de favoriser le débat sur leurs modalités d'élaboration et de réalisation. Dès lors, quelques règles de fonctionnement visent à la qualité de ces échanges :

- **Format** : pour préserver une réelle interactivité, limité autant que faire se peut à une trentaine de participants qui, tous, ont une expérience directe en lien avec le thème et sont à même de participer au débat en portant leur témoignage concret (d'où une rotation des participants dans un panel estimé à une bonne centaine de professionnels)
- **Durée** : une demi-journée, avec une fréquence de 2 à 3 séances par an

■ **Cadrage préalable** : une courte note de problématique situant le sujet dans son contexte régional et ses contraintes de mise en œuvre opérationnelle, une expertise, issue d'une étude de l'IAURIF ou autre, offrant des éléments de comparaison et d'analyse par des réalisations franciliennes, nationales ou internationales

■ **Lancement du débat** : quelques présentations de démarches et projets en cours par des participants à la séance, qui lancent un questionnement collectif

■ **Restitution** : diffusion rapide, par mail et par courrier, d'une Lettre du club des aménageurs franciliens, englobant les contributions des aménageurs, la problématique, l'expertise et la synthèse des débats

■ **Pilotage** : un pilote au sein du DUAT (Département Urbanisme, Aménagement et Territoires) avec un groupe de travail interne (élargi à d'autres départements de l'Institut) et un groupe informel d'aménageurs, volontaires pour des échanges par courrier électronique sur le programme et le ciblage des thèmes

■ **Lieu** : salle Delouvrier au rez-de-chaussée de l'IAU-IDF, 15 rue Falguière, Paris 15e

■ **Sur quels thèmes ?**

Une étude de faisabilité réalisée à la mi-2006 auprès d'une vingtaine de structures publiques et para-publiques a fait ressortir une large gamme de sujets intéressant les aménageurs. Le programme sera établi à partir de cette première liste et discuté avec les participants de la séance précédente et avec le groupe informel.

Le souci de ne pas empiéter sur les champs déjà couverts par d'autres lieux d'échanges poussera à rechercher des collaborations lorsque les préoccupations sont voisines (par exemple avec l'ORF).

Les thèmes cités lors de l'enquête préalable ont fait ressortir deux grandes catégories, des problématiques régionales et leur traduction opérationnelle, les outils et méthodes de l'aménagement face à une évolution rapide du contexte :

■ **Traduction opérationnelle de problématiques régionales** : La densité dans le cœur d'agglomération et aux franges ● *Logement et densité dans les PLU et les SCOT* ● La mixité et l'insertion de l'économique dans l'urbain ● *Le commerce et la centralité* ● Les nouveaux quartiers urbains et la poly-centralité métropolitaine ● *Le développement durable et les démarches HQE* ● L'insertion des infrastructures pénalisantes dans les projets urbains ● *Le développement de la logistique urbaine* ● La ville aéroportuaire (grands aéroports et aéroports d'affaires) ● *Le rapport urbain au fleuve* ● La gestion des espaces ouverts hors d'une conception naturaliste ● *L'université dans la ville* ● L'impact du vieillissement sur l'offre urbaine ● *La structuration de nouveaux quartiers en extension sur les franges*

■ **Outils de l'aménagement** : La fabrication des SCOT et PLU ● *Les méthodes et outils des démarches de territoire* ● Le pilotage public d'opérations conduites par des aménageurs privés ● *La concertation publique* ● L'accompagnement culturel des projets longs et perturbateurs ● *La pratique de l'agrément et les déséquilibres régionaux* ● Les moyens et procédures de la dépollution des sols ● *Les formes nouvelles de stationnement*

“ club des aménageurs franciliens ”

Séance du 22 janvier 2008
Programmer les logements

3

LISTE DES PARTICIPANTS

■ Aménageurs

Élise Aimonino	responsable habitat, CC Portes de l'Essonne
Jacques-Jo Brac	Chef de projet territorial, PRU Clichy-Montfermeil
François Connilleau	Directeur des projets EPA Mantes-Seine-aval
François Delouvrier	Responsable habitat, AUDES0
Cécile Devaux	Chargée de mission, Meunier
Olivier Ducrohet	Directeur de l'aménagement, CA Val d'Orge
Marianne Epaud	Chargée d'études habitat, AUDES0
Michel Fanni	Directeur de l'urbanisme, EPA Marne
Cécile Giraudet	Chargée d'études, ACTEP
Hermine Gregis	Directrice adjointe au développement, Meunier
Vincent Heuzé	Directeur Général Nexity – Villes & projets
Jacques Larouzée	Directeur du développement, Expansiel / OPAC 94
Philippe Leterme	Directeur de l'aménagement, Ville de Meaux et CA
Jean-François Lorès	Directeur de l'aménagement Ivry-sur-Seine
Mireille Lucas	Responsable de l'observatoire de la ville, CA SQY
Caroline Macé	Chargée d'études Observatoire CA SQY
Sylvie Mazel	Directrice de l'aménagement CC des Portes de l'Essonne
Jean-Pierre Merlot	Directeur de la stratégie EPA Plaine-de-France
Bruno Ortolé	Directeur de l'aménagement, AFTRP
Anne Pierquin	Directrice générale adjointe stratégie territoriale, CA SQY
Hélène Planque	Directrice de l'aménagement Clichy-la-Garenne
Samuel Soriano	DGA aménagement Pantin
François Tiro	Directeur de l'aménagement EPA Sénart
Jacques Touchefeu	Directeur de l'OIN ORSA (Orly-Rungis / Seine-amont)
Thierry Verrier	Directeur régional Île-de-France SCET
Danièle Vigier	Responsable du projet de territoire Plaine Commune

Excusés :

Jocelyne Abis / CAMS, Patrice Berthé / ACTEP, Olivier Danziger / Meunier, Rémi Féredj / Logis-transport, Pierre Ramond / CA Cergy-Pontoise, Bruno Trancart / SEMMassy, Anne-Véronique Vernardet / AUDES0

■ Experts et acteurs

Bruno Mercier	Directeur Vitry-Coop-Habitat / Groupe Gambetta
Simon Ronai	Directeur du bureau d'études ORGECO
Patrick Ropert	Directeur de la promotion et du renouvellement urbain, EFIDIS

Excusée :

Nathalie Tessier / EPFR

■ **Etat**

Marie-Antoinette Basciani-Funestre Déléguée ORF DRE
Claude Bertolino Directrice DHRU, DRE
Corinne Camps Chef-adjointe service aménagement et études, DDE 94
Hélène Fernandez Chargée de mission DUSD, DRE
Phuong Mai Huynh Chargée de mission habitat, PUCA-DGUHC

■ **Région**

Agnès Defosse Chargée de mission DAT
Sébastien Reinier Chargé de mission DAT

Excusée :

Véronique Hostein / DAT

■ **IAURIF**

Christine Corbillé Directrice DDHEGL
Anne-Claire Davy Chargée d'études DDHEGL
François Dugény Directeur Général
Brigitte Guigou Chargée d'études DDHEGL
Gérard Lacoste Directeur-général adjoint
Paul Lecroart Chargé d'études DUAT
Hervé Lerolle Chargé d'études DUAT
Martine Liotard chargée d'études DUAT et pilote du Club
Sophie Mariotte Chargée de mission Cahiers de l'IAURIF
Jean-Pierre Palisse Directeur-général adjoint DUAT
Laurent Perrin Chargé d'études DUAT

“ L'introduction ”

■ Introduction

François Dugény, directeur général de l'IAURIF, accueille les participants et introduit le thème du débat. Il souligne l'importance cruciale de la question du logement en Île-de-France et dans le SDRIF et le caractère sensible des liens offre / besoins, objectifs régionaux et départementaux / programmation locale, planification / opérationnel, qui forment le sujet du jour.

“ La problématique ”

Martine Liotard, chargée d'études au DUAT et pilote du Club, présente deux axes de réflexion. Tout d'abord, les effets d'une véritable crise de l'accessibilité qui, dans un espace régional socialement segmenté, touche déjà les plus modestes et maintenant aussi les couches moyennes. Ces dernières ne peuvent plus accéder aux espaces les plus valorisés (en général de cœur de l'agglomération) et leur présence dans une opération devient un indice majeur de la mixité (à l'instar de l'habitat social, plus facilement contingenté).

Le second axe est l'analyse fine des processus et méthodes d'élaboration de la programmation opérationnelle, dans son lien incertain à la connaissance des besoins (SDRIF, PLH, PLU), dans le foisonnement des nouveaux produits-logement – logement social, produits « financiarisés », développés pour juguler la crise quantitative, etc.-, dans l'équilibre financier des opérations.

Les questions concrètes pour nourrir le débat sont nombreuses :

- Quel objectif de mixité (objectifs affichés à diverses échelles spatiales, couches sociales visées, équilibres recherchés, logements familiaux et logements spécifiques, pris en compte dans la loi SRU), quelle traduction spatiale dans l'opération (à l'immeuble, à l'îlot, par secteurs) et vis-à-vis de la densité ?
- Quel outillage pour le processus de programmation (lien aux outils de politique de l'habitat, études préalables utilisées, rapport aux demandes locales et exogènes, appréhension des flux de population et des divers modes de vie), quelles méthodes de travail (choix de principe par le maire, concertation avec aménageurs et promoteurs, modalités d'arbitrage entre les divers produits, adaptation en cours de réalisation) ?
- Quels moyens pour le logement social et accessible (coût du foncier et péréquations sur l'opération, place des nouveaux produits locatifs et des acteurs privés qui les portent, viabilité de l'accession sociale) ?
- Quelles solutions proposées aux couches moyennes (locatif privé, locatif investisseurs, accession sur TVA à 5,5%, impacts de l'adaptation aux possibilités financières des acquéreurs par baisse des tailles et typologies, voire de la qualité constructive) ?
- Quels moyens pour fluidifier le stock de logements existants et mieux adapter l'offre à la diversité et à l'évolutivité des demandes (parcours résidentiels, réversibilité d'usage, souplesse typologique des logements familiaux, atouts / risques des produits spécifiques) ?
- Quel impact dans la durée des nouveaux produits et dispositifs pour la mixité sociale (durabilité des clauses anti-spéculatives pour l'accession aidée, dissociation construction et propriété / gestion, gestion de la mobilité résidentielle, attractivité du quartier)

⇒ voir la note de problématique en annexe page 39

“ L'expertise ”

Anne-Claire Davy, chargée d'études habitat au DDHEGL, dresse un panorama des conditions de production du logement en Île-de-France. Elle rappelle d'abord les formes aiguës de la crise du logement et de son accessibilité (décrochage prix / revenus, paupérisation des locataires du parc social, blocage des parcours résidentiels, polarisation sociale croissante de l'espace régional, difficulté à produire du logement social ordinaire) et évalue à 40% environ de la population francilienne ces couches moyennes qui, du fait de leur niveau de revenu, sont susceptibles de connaître un problème d'accessibilité.

Elle décrit ensuite les nouveaux produits et acteurs du logement, les divers effets de la VEFA¹ ou de l'investissement privé (type Foncière ou usufruit locatif social) en matière de logement social, l'adéquation aux besoins et le coût global des dispositifs d'investissement défiscalisé (De Robien, Borloo, résidences-services, etc.) pour ce qui est du logement locatif privé, les aléas de l'accession sociale ou de moyenne gamme (coût du foncier, taux d'effort des ménages, baisse de la taille des logements, concentration sur les petits logements) et les nouveaux marchés visant les couches moyennes (sites ANRU avec TVA à 5,5%, grande périphérie, etc.).

Elle présente enfin les cadres et moyens de l'action publique pour lier estimation des besoins et programmation réelle, la faiblesse de l'approche intercommunale des besoins (PLH) et des prescriptions des PLU en matière de logement, la perte de vitesse de l'urbanisme opérationnel (2/3 de la production sont en diffus), les enjeux de la maîtrise du foncier avec les nouveaux Établissements publics fonciers.

⇒ voir la note d'expertise en annexe, page 33

“ Quatre projets en question ”

■ Les cinq projets présentés et les débats suscités

■ les logements de la ZAC Claude Bernard dans l'opération Paris-nord-est, 75019

Hermine Grégis, de Meunier, présente le projet des 260 logements (21 000 m²) en 4 lots de la ZAC Claude Bernard (premier secteur opérationnel sur 14,6 hectares du GPRU² Paris nord-est, sur 200 hectares), sachant que les lots pour des bureaux, un groupe scolaire et un multiplex sont attribués par ailleurs. La mixité est forte avec, sur chaque lot, 50% de logements locatifs sociaux (construits en VEFA, vendus à 3300 euros / m²), 10% de logements privés à loyer maîtrisé (16,35 euros / m²) et 40% en accession (6000 euros / m²). Un EHPAD³ (6000 m²) est prévu sur financements PLS⁴. Commerces (1000 m²), activités et services (6 000 m²) à rez-de-chaussée participent de la mixité fonctionnelle. Certains logements prévoient une pièce indépendante pour un jeune ou une personne âgée fréquentant l'EHPAD dans la journée.

¹ Vente en état futur d'achèvement

² Grand projet de renouvellement urbain

³ Établissement pour handicapés et personnes âgées dépendantes

⁴ Prêt locatif social

Meunier (qui construit les logements en accession) est ensemblier et a piloté, pour l'appel d'offres d'avril / mai 2007, un travail d'élaboration associant les investisseurs et la RIVP (futur bailleur social, également propriétaire des commerces et activités et gestionnaire des logements à loyer maîtrisé). La Ville de Paris, qui fait aussi partie du comité de gestion de l'EHPAD, a défini des objectifs précis en matière de logement social (5% de PLA-i, 20% de PLUS, 25 % de PLS) et de qualité environnementale. Ceux-ci se traduisent par 4% de séquestre sur la charge foncière au titre du respect des contraintes environnementales et d'insertion sociale pendant le chantier. Les bailleurs sociaux ont été mis en concurrence sur la VEFA, de même que les autres opérateurs, d'où une « course à la charge foncière » élevée.

Le débat fait ressortir :

- un travail préalable très poussé de la Ville sur la programmation via la SEMAVIP (JP. Merlot) et la venue tardive des architectes, choisis après que la programmation a été définie (D. Vigier)
- l'absence de produits en accession pour les couches moyennes : à 6000 euros, ils sont proches du marché (6300 à 6400 euros) et ne ciblent que le haut de la fourchette des revenus dits moyens (JP. Palisse), ils apparaissent comme la contre-partie des 50% de logements sociaux, une péréquation limitée (M. Huynh et T. Verrier)
- le coût élevé de la VEFA (« 10 à 15% au-delà du « raisonnable », selon J. Larouzée), surenchère qui résulte de la mise en concurrence des bailleurs (proscrite par l'AFTRP et l'AORIF)
- une bonne adéquation aux critères du bailleur social en VEFA avec la définition précise des typologies voulues par la RIVP, futur gestionnaire (M. Liotard)
- le risque d'un faible mélange entre deux populations (M. Lucas), celle des logements familiaux à peuplement durable et celle, très mobile, des petits logements en accession. L'accession propose des logements modulables pour la décohabitation, une typologie du T1 bis au T4 (20%), destinée plutôt aux propriétaires occupants.
- une priorité aux habitants proches (C. Corbillé), organisée par listes de candidats avec la mairie d'arrondissement et sur preuves de domiciliation

>> exemple assez rare d'une **programmation pensée au préalable par la Ville** et le bailleur social (au vu, on l'imagine, d'une analyse des besoins à l'échelle de Paris / PLU et de l'opération Paris-nord-est), avec une **VEFA** dont la typologie a été établie **en concertation avec le futur bailleur retenu**.

>> en revanche, **l'impasse sur les couches moyennes** (10% de loyer maîtrisé seulement) étonne, dans une ville comme Paris qui cherche en principe à les garder : effet de la péréquation qui permet de financer un effort très conséquent sur le locatif social par des charges foncières élevées sur l'accession. Les couches moyennes qui veulent rester en zone dense vont d'ores et déjà acheter en proche couronne (voir Ivry ou Pantin, dans le débat). L'accession sociale ne pourrait plus être tentée, dans la zone dense, qu'en première couronne ? La mixité « complète » en zone dense, incluant les couches moyennes, se jouerait donc dans la première couronne est ?

>> une **mixité** difficile à apprécier sur une opération aussi réduite (250 logements) ; à cette échelle, l'opération montre que les péréquations se jouent aux extrêmes (logement social et accession aisée). Le débat mériterait d'être porté au niveau de l'ensemble de Paris-nord-est, pour vérifier si une politique globale est conduite en terme de réponse à l'ensemble des attentes et notamment des couches moyennes (souvent évincées de Paris intra muros, en accession comme en location). Ce passage à une échelle plus large permettrait aussi de voir quels dispositifs lient chaque opération aux impératifs de cette politique d'ensemble, si elle est définie.

■ la ZAC du plateau à Ivry-sur-Seine, 94

Bruno Ortolé présente un projet (ZAC de 2007) aux portes de Paris en proche couronne sud, sur 8 hectares dispersés sur la rive est de la RN 305, élargie après de longues tractations pour

accueillir un TCSP⁵. Les objectifs de la Ville sont clairs : éviter l'éviction des habitants en place, maîtriser les prix et faciliter l'accèsion aux ivryens. D'où une programmation de 50% de locatif social (70% de PLUS, 15M% de PLAI et de PLS) et de 50 % d'accèsion dont 40 % à prix maîtrisés (participation de la Ville pour limiter la charge foncière et clauses anti-spéculatives sur 5 à 8 ans).

Le bilan est déficitaire de 16 millions d'euros sur 66, avec 13 millions de participation Ville pour les surcoûts liés à l'élargissement (dont achat de commerces en rive) et à la mixité, des participations Région et État. Les charges foncières vont de 400 à 650 euros / m², pour des prix de vente respectivement de 3000 euros et de 3500 à 4000 euros / m².

La concertation locale a porté notamment sur la densité (inférieure à 1 pour le logement), sachant que quelques commerces seront reconstitués, outre 30 000 m² de bureaux.

Les questions portent sur :

- la tenue dans le temps des clauses anti-spéculatives pour l'accèsion sociale (D. Vigier, JP. Merlot) via les actes de vente, avec interdiction de vendre sur une période, sauf à rembourser la plus-value à la collectivité
- la maîtrise foncière (JP. Palisse), sur près de 20 ans par l'État, la Ville et l'AFTRP, par DUP ou à l'amiable, et des participations Ville pour contenir les charges foncières
- la charge foncière pour l'accèsion sociale (S. Soriano), qui est, en fait, de l'accèsion privée où la Ville abaisse la charge foncière, moyennant un prix de vente au-dessous de 3000 euros par l'opérateur (pas encore connu)
- la charge foncière pour le logement social (S. Soriano), fixée par l'AFTRP à près de 400 euros sur toute l'opération, sans mise en concurrence des bailleurs
- l'analyse préalable des besoins pour fixer la programmation (JF. Lores), sur la base du fichier des demandeurs, des locataires HLM désirant acquérir, des objectifs du PLU en terme de population nouvelle, de l'analyse des DIA (qui concernent à 50% des habitants du 13^e arrondissement).

>> exemple d'une **forte volonté municipale en faveur du maintien de populations modestes ou moyennes locales** aux portes de Paris, avec une programmation basée sur les besoins municipaux recensés et les flux avec Paris, dans cette ville de proche couronne, avec un engagement financier pour financer la mixité, y compris en accèsion

>> souci de **contenir les charges foncières** pour l'habitat social locatif, confié directement à des bailleurs, sans mise en compétition ni VEFA

>> incertitude sur la **durabilité de l'accèsion sociale** à prix maîtrisés, à destination des ivryens, portée par des aides communales

■ la ZAC de la Ballastière sud à Limeil-Brévannes, 94

Jacques Larouzeé, d'Expansiel, présente le projet de ZAC Les temps durables, créée en 2004 en limite nord de Limeil (17 650 habitants) côté Valenton, en moyenne couronne du Val-de-Marne, sans desserte en transport en commun. Son maire, féru d'environnement, a voulu aménager cette ancienne décharge de 9,5 hectares en quartier écologique de 1143 logements, mixte et sans voiture.

La programmation a été faite depuis 2006 avec la Centrale de Création Urbaine (à laquelle appartiennent 2 des 5 opérateurs sociaux, dont Expansiel) : 30% de locatif social, 20 % d'accèsion sociale ou à prix maîtrisés, 20 % de locatif privé, 30 % d'accèsion privée, soit 89 000 m² plus 6600 m² de commerces. La gamme des loyers et prix de vente devrait être large, avec une accèsion entre 2600 et 3200 euros (marché local jusqu'à 4200 euros). Les charges foncières varient de 10% entre le social et le privé (faible péréquation). Expansiel va construire de l'accèsion et du logement social en VEFA pour l'OPAC 94.

La CCU regroupe les opérateurs sous une forme associative, ceux-ci achètent les terrains et sont en groupement de commandes avec la SEMAL locale pour mutualiser les coûts. Une partie

⁵ Transport en commun en site propre

de la ZAC réfère à un dispositif ANRU⁶ (TVA à 5,5%, déduction qui vient en participation publique). La mixité se fait à l'îlot, sans distinction architecturale entre les programmes. Cellules photovoltaïques en toiture, parking aérien en R+2 (sous-sol pollué), Maison de l'environnement, construction HQ durable, marquent l'engagement écologique du Maire.

Les remarques et questions portent sur :

- la densité (O. Ducrohet), de 100 logements à l'hectare, avec des pointes à R+7, a été relevée pour des motifs d'équilibre financier,
- l'éloignement des transports en commun (C. Macé), l'accès principal par une grande voirie routière et la faiblesse des liaisons avec le centre urbain (M. Liotard)
- le devenir de l'accession dans un marché incertain (C. Bertolino), avec de possibles reventes à La Foncière Logement et le recours par Expansiel à des crédits PCL, sachant que l'accession à 3200 euros n'est pas vraiment sociale mais sécurise l'accédant (plafond de ressources contrôlé)
- la négociation foncière avec l'APHP⁷, propriétaire de 6 hectares (J.P. Palisse), assez difficile et conclue avec 30 logements pour son personnel, géré par l'OPAC (et acquis par l'AP dans 50 ans)

>> illustration d'une **volonté municipale d'exemplarité en matière écologique** dans un site a priori peu propice (forte pollution, pas de desserte en transports en commun, isolement vis-à-vis du centre urbain) et admise par les pouvoirs publics du fait du nombre de logements construits

>> une **volonté municipale de mixité** avec 50 % de logements sociaux (dont des relogements ANRU) et 50 % de programmes privés, susceptibles d'attirer une clientèle large par une image de marque écologique, mais sans liaison avec l'espace urbain alentours (effet de « bulle » ?)

>> une démarche originale d'**externalisation de la programmation et de pilotage opérationnel** impliquant activement les opérateurs, après une période de gestation difficile avec la SEM locale

■ la ZAC Montévrain - Val d'Europe à Montévrain, Marne-la-vallée, 77

Michel Fanni, de l'EPA⁸ Marne, présente ce projet de grande couronne, dans le secteur 3 de Marne-la-vallée, près de Val d'Europe et du RER. Hors des intercommunalités et de l'OIN, Montévrain (4500 habitants, 11% de logement social) n'a pas de PLH et veut construire pour atteindre 11 000 habitants. Après une première phase peu mixte (résidences-services pour étudiants, prises en compte par la loi SRU) et très étale, l'opération se veut un éco-quartier plus dense (passé de 900 à 2000 logements).

Un concours d'idées a permis de fixer une programmation avant consultation de promoteurs et travail avec Montévrain et les architectes. Le souci est moins la charge foncière qu'une mixité intégrant aussi des couches sociales intermédiaires et des logements familiaux variés (nombreux petits logements sur Val d'Europe).

Les questions et remarques portent sur :

- la connaissance des besoins (M. Liotard, C. Corbillé), avec l'Observatoire de la ville nouvelle qui fait voir la fuite des couches moyennes, mais une programmation qui reste isolée du contexte large, fondée plus sur une logique d'offre que de demande
- l'offre mixte pour intégrer les couches moyennes, en partie constituée par du locatif PSLA⁹ (C. Corbillé), mais vue avec méfiance par les élus (vis-à-vis des jeunes, rejet de clauses anti-spéculatives, etc.) et peu pensée par un EPA surtout soucieux d'urbanisme et d'architecture (J. Larouée)

⁶ Agence nationale de rénovation urbaine

⁷ Assistance publique des hôpitaux de paris

⁸ Établissement public d'aménagement

⁹ Prêt social locatif aidé

- le faible engagement pour la mixité par l'habitat social dans cette commune hors loi SRU (C. Bertolino), qui ne va pas améliorer son % de logement social tout en élargissant son parc de résidences principales
- les charges foncières (G. Lacoste), qui se montent pour Expansiel à 220/250 euros en locatif, 300 euros en PSLA et 450/600 euros en accession libre.

>> exemple d'une **faible volonté municipale en faveur du logement social et de la mixité**, malgré son appartenance à une ville nouvelle en OIN, en grande couronne

>> une **programmation des logements très peu outillée**, malgré les moyens d'observation et les dotations (quota de PSLA) de l'EPA, une démarche d'opportunité d'échelle purement locale, sans autre objectif que quantitatif ni souci de mixité, surtout centrée sur la forme urbaine et l'image de marque (mise en avant d'une logique d'éco-quartier), qui révèlent une inadéquation aux enjeux quantitatifs et surtout qualitatifs concernant le logement et le rôle régional de la ville nouvelle face à la crise

■ les 3 ZAC de l'ANRU Beauval & Pierre Collinet à Meaux, 77

Philippe Leterme présente l'opération ANRU de Beauval et Pierre Collinet, 2 grands quartiers sociaux (10 780 logements sociaux et 25 000 habitants à l'origine, 7000 à terme : pas 1/1) à Meaux, ville moyenne de grande couronne engagée de longue date en politique de la ville (49 400 habitants, 46% de logement social).

Assez isolés du centre, desservis par bus, proches de la Marne et du canal de l'Ourcq, les quartiers sont des sites ANRU depuis 2004, avec 2 ZAC de démolition / reconstruction et une en extension hors site ANRU (périmètre des 500 m avec TVA à 5,5 %), soit : 3264 logements réhabilités (47%), 1983 résidentialisés (28%), 1720 logements neufs (25%) avec 17% de PLUS / PLA-i, 13% de PLS, 9% de locatif libre, 3% d'accession sociale et 68 % d'accession libre.

La Ville reloger sur place en réhabilitant, diversifie la composition dans les ZAC de restructuration (du PLA-i à l'accession non aidée, 40% de logement social), vise les couches moyennes (350 logements privés) dans la ZAC en extension (AFTRP) et requalifie le quartier par aménagements et équipements (parc urbain, médiathèque, commerces...).

La Ville a remembré et garde du foncier pour faire encore évoluer le quartier et les abords, prévoit d'organiser la gestion d'ensemble. L'opération, en bonne voie, s'insère dans une stratégie urbaine communale et dynamise les objectifs de construction du PLH¹⁰ communautaire. Le maire pilote directement le contact avec la promotion privée (« petits-déjeuners » avec aménageurs et promoteurs) pour crédibiliser le projet.

Le débat se déroule sur les questions suivantes :

- les typologies de logement neuf (JJ. Brac, M. Liotard) et les choix des tailles, qui répondent, en relogement, à la fois aux grandes familles et à la dé-cohabitation, se font à tâtons et en s'adaptant au marché sur l'accession et, en locatif privé, vont être testées par la Foncière Logement (170 logements PSLA) à la Pierre Collinet sur de grands logements avec une bonne habitabilité, des surfaces généreuses, des annexes au logement, atouts d'attractivité
- l'arrivée des couches moyennes dans les nouveaux logements (M.Liotard), qui se confirme dans l'accession sur la ZAC en extension (hors site ANRU) mais reste incertaine et réversible en locatif PLS (maintien du taux PLS malgré le manque de candidats et refus de déclasser en PLA-i, qui correspondrait mieux aux revenus des candidats mais signifierait une spécialisation sociale)
- l'attractivité pour les couches moyennes, qui se joue sur le logement (souhait de l'accession) et plus encore sur l'environnement, les équipements, l'école : outre l'école à la Pierre Collinet, il est prévu de créer une école sur la ZAC en extension, ce qui pose le problème de la mixité scolaire (M.Lucas)
- le non-respect de la règle 1/1 (G. Lacoste), qui s'explique par la précocité de la convention et la forte vacance initiale, par la volonté de créer un nouveau marché avec une opération privée pure ; hors site ANRU, la ville a encore 19,6% de parc social, le 1/1 sera appliqué à 3

¹⁰ Plan local de l'habitat

autres tours à démolir (le relogement des familles, très modestes et souvent étrangères, ne se fera pas dans la ZAC mais dans les autres parcs sociaux et les reconstructions sur Meaux), du logement senior social ou de l'accession sociale sont envisagés par ailleurs sur la commune

- l'aire de chalandise de l'accession (JP. Palisse), qui fonctionne sur un parcours résidentiel local et en faisceau (locataires HLM du quartier ou du centre, habitants de Marne-la-vallée) et un rôle de porte d'entrée (entrants régionaux)
- les niveaux de charge foncière et la raison de l'écart avec des prix de sortie élevés (S. Soriano), qui sont entre 2500 et 3000 euros / m² sur les 2 ZAC et restent dans les fourchettes de l'accession « standard » en périmètre à 5,5% de TVA, avec péréquation entre offre supérieure et offre pour primo-accédants

>> dans une ville-centre de grande couronne et un grand ensemble très ségrégué, un **projet cohérent de diversification sociale par les couches moyennes**, appuyé sur un repositionnement sociologique et économique de la ville dans sa communauté d'agglomération

>> cette politique pose les questions de l'**accompagnement social de certaines des populations très modestes** touchées par les démolitions dans le grand ensemble et de l'**échelle de la mixité** (quartier / école, ville, communauté, marché micro-régional ?), sachant que ces populations seront relogées dans la commune et que des communes périphériques prévoient des logements sociaux en SRU et loi DALO.

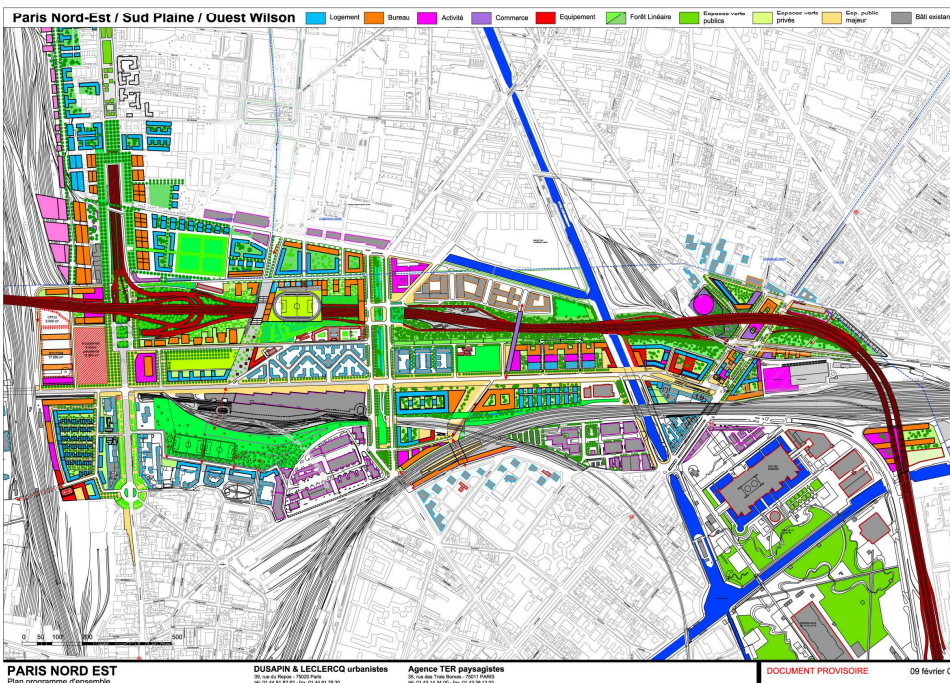
>> une **programmation souple**, inspirée par des objectifs politiques clairs (échelles communale et communautaire) et affinée au gré du marché, des besoins successifs, de parcours résidentiels réactivés, avec un engagement direct du maire, une concertation ouverte avec les opérateurs, une conduite technique globale et continue par l'équipe du projet

■ Les cinq fiches d'opération

Paris 19e, projet GPRU Paris nord-est
ZAC Claude Bernard (2005)
PLU parisien en 2006

Hermine Grégis, directeur
adjoint du développement
Meunier

Plan de situation (Paris nord-est)



Environnement : entre périphérique, canal de Saint-Denis et entrepôts Calberson, 1^{re} opération des 200 ha du projet Paris nord-est, parc tertiaire du Millénaire et Porte d'Aubervilliers au nord

Desserte : Future gare Eole, T3, canal

Terrain initial : ex- hôpital

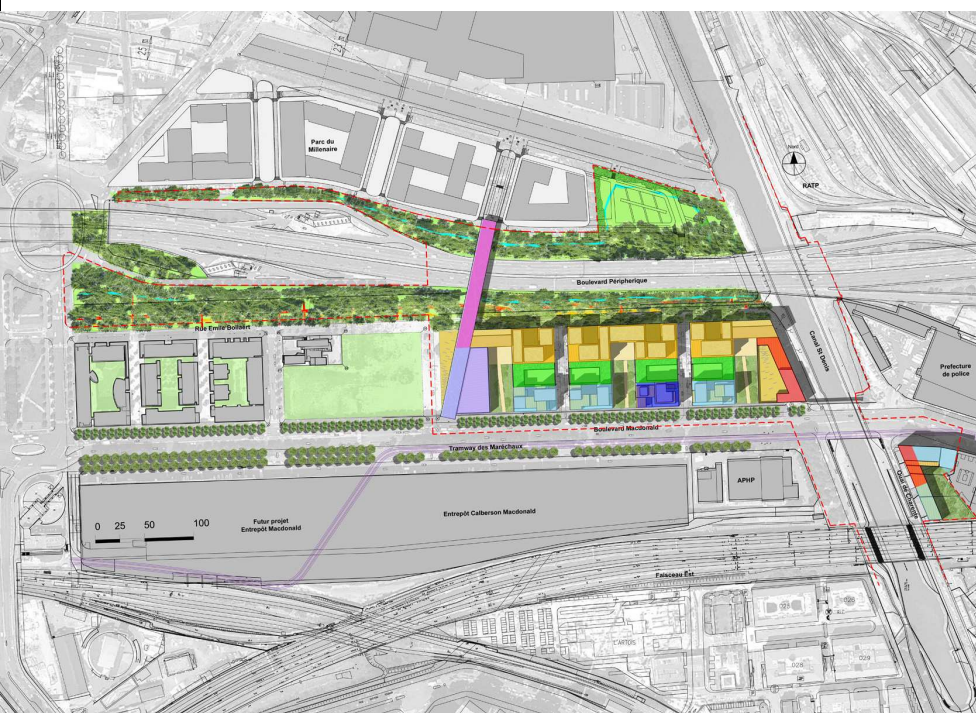
Acteurs : Ville de Paris
SEMAVIP aménageur
Meunier Habitat promoteur
Gr. d'investisseurs : BNP
Paribas REIM, Axentia, RIVP

Concepteur : Leclerc, arch.

Arrondissement : hab, %
HLM.

bleu = logements orange = bureaux violet = activités rouge = équipements

Plan-programme



Surface du terrain : macro-îlot de 14,6 ha / bureaux et logements, cinéma, école, crèche, espaces verts

Nb lgts : 260 logements (20 670 m² SHON), EHPAD 100 lits (6000 m²)

Ind/coll : Logements collectifs, 50 % accession, 50% social VEFA)
EHPAD gérée par Fondation Caisse d'épargne pour la solidarité (financement PLS)

Equipements : 4000 m² / école polyvalente 12 classes

Autres : 7 230 m² (RIVP / SEMAEST gestionnaire) :
Artisanat 1700 m²,
Services 4400 m²
Commerces 1130 m²

bleu = logements jaune = bureaux vert = activités rouge = équipements

Paris 19e, projet GPRU Paris nord-est
ZAC Claude Bernard (2005)
 PLU parisien en 2006

Hermine Grégis, directeur
 adjoint du développement
 Meunier

Programme des logements

Nb et type	nb par taille	financement	opérateur
2067 m ² = 10% = 26		loyer maîtrisé	BNP Paribas REIM
8268 m ² = 40% = 104	10% T1 bis, 30% T2, 40 % T3, 20 % T4	accession	Meunier Habitat
4134 m ² = 20 %	30 T1bis, 30 T2, 20 T3, 30 T4, 20 T5 = 130 logts sociaux	Logts sociaux PLUS	RIVP (VEFA)
5168 m ² = 25 %		Logts sociaux PLS	RIVP (VEFA)
1034 m ² = 5 %		Logts sociaux PLA-I	RIVP (VEFA)
6000 m ² = 104 lits		PLS	Axentia
Total = 26 670 m ²			

Enjeux et moyens de la programmation des logements

Objectifs et outils du projet social

> énoncé et limites de la commande par la Ville en terme de mixité : sur le GPRU, mixité fonctionnelle sur Paris-nord-est (1, 1 M m² au total, 30% logements, bureaux, activités, commerces) et sociale (40% logement social) : passe à 50% de logement social sur la ZAC Claude Bernard
 > référence à un cadrage large des besoins : PLU, étude GPRU Paris nord-est, programmation donnée dès la commande par la SEMAVIP, idem pour la RIVP, a fixé ses typologies malgré la VEFA (en particulier volonté de T5)

contenu et outils de la mixité

> sens de la mixité : 40% accession libre, 50% habitat social, 10% locatif privé à loyer maîtrisé, EHPAD sur financement type PLS : effort soutenu sur populations assez modestes
 > adéquation populations-cibles et produits-logements : 6000 euros/m² moyen en accession, plutôt pour cadres supérieurs, mais 50% des logements sont sociaux, 10 % sont à loyer maîtrisé (couches moyennes)
 > financement du logement à but social : péréquation sur le foncier dans la ZAC (avec bureaux) ; prix de VEFA encadré = 3300 euros TTC / m², EHPAD sur financements PLS
 > adaptation aux besoins et moyens des couches moyennes : cible importante pour Paris et la ZAC, 10% de loyer maîtrisé (26 logements financés par un fonds d'investissement de BNP) à 16,35 euros / m² (cf convention ANAH) ; pour l'accession, pas de T5 et limitation des surfaces pour être en phase avec les moyens des acquéreurs (T4 entre 78 et 86 m²) ; une pré-commercialisation sera réservée aux habitants du 19^e arrondissement.
 > populations spécifiques : personnes âgées dépendantes en EHPAD, en PLS, souci d'ouverture des services à la population âgée environnante (relais téléphonique, salle fraîche, accueil temporaire, etc.)

mélange spatial

> logiques de répartition spatiale : mixité fonctionnelle globale, activités et commerces en pied d'immeuble (EHPAD) ; mixité sociale sur chacun des 3 lots via la VEFA (RIVP rachète des logements aux promoteurs privés), le 4^e étant l'EHPAD.
 > équipements communs : école, crèche, sur l'îlot et pour l'îlot (12 classes) mais centralité se joue à échelle plus large, avec de nombreux équipements, commerces, espaces publics et espaces verts à proximité (Pte de la Villette, Aubervilliers, Pte d'Aubervilliers, etc.)

évolution dans le temps

> adaptation et problèmes de gestion : RIVP a fixé la composition du parc social construit en VEFA ; principe de logements flexibles et évolutifs, à préciser
 > pistes d'optimisation, risques : 26 locatifs à loyers maîtrisés sur 20 ans, acquisition possible par la Ville après, pendant 15 ans : maîtrise sur 35 ans et 50% de locatif social. Pour activités et commerces (8000 m²), bail SEMAEST sur 25 ans.

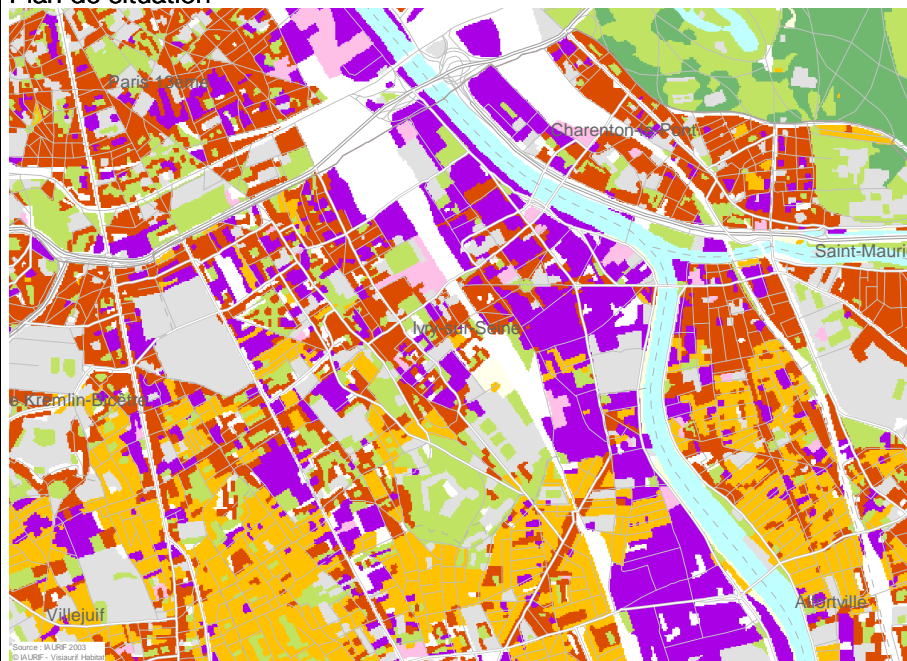
IVRY 94 / ZAC du plateau

Pas d'intercommunalité. ASAD, OIN EPORSA
PLU 2004 modifié en 2008, pas de PLH

Bruno Ortolé

Directeur de l'aménagement
AFTRP

Plan de situation



Environnement : rive est de RN 305 (projet de TCSP) près du périphérique. Environs : ensembles sociaux dans tissu mixte, cimetière en face

Desserte : TCSP

Terrain initial : délaissés pour élargissement voirie, opération très longue à monter

Acteurs : m. ouvrage Ville
aménageur AFTRP

baillleurs :

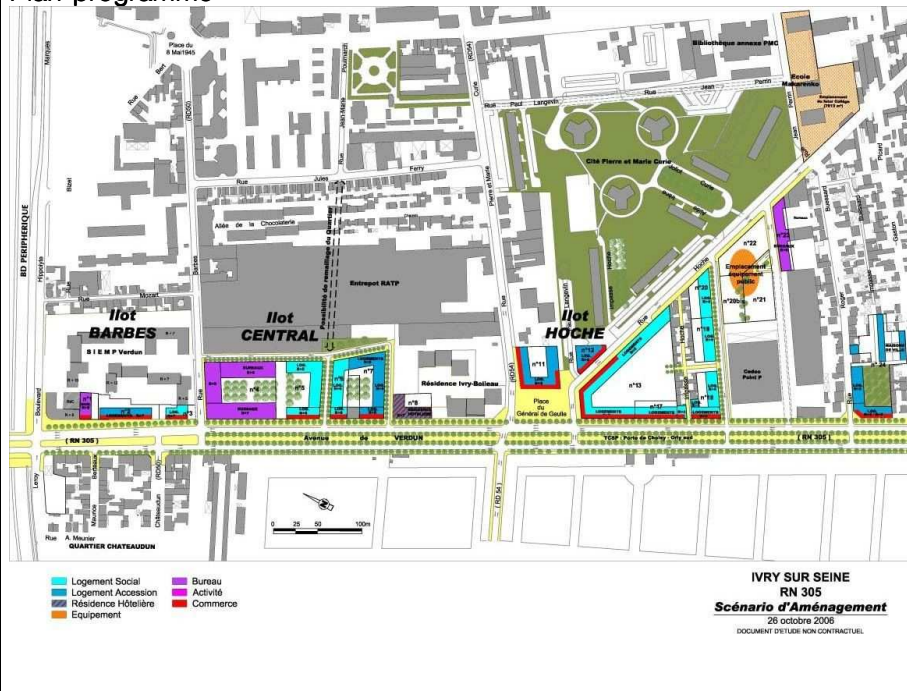
promoteurs : pas identifiés

concepteur : JM Dumas – BDVA

architectes

Ville : 56 400 habitants, 38 % HLM.

Plan-programme



Surface du terrain / densité : 8 ha /
73 223 m² de SHON logt et 116 438
m² SHON bâti

Nb total de logements

907 dont 270 accession libre, 184
accession à prix maîtrisé, 68 PLS, 68
PLA-I, 317 PLUS (50/50)
120 chambres d'hôtel

Ind / coll. : 35 maisons, 872 collectifs
résidence hôtelière 120 ch.

Equipements : un local petite
enfance, un collège

Autres

7668 m² commerces + activ.
30 000 m² bureaux

Cadre juridique

ZAC en 3 îlots créée en 2007,
premiers PC fin 2008

IVRY 94 / ZAC du plateau
Pas d'intercommunalité. ASAD, OIN EPORSA
PLU 2004 modifié en 2008, pas de PLH

Bruno Ortolé
Directeur de l'aménagement
AFTRP

Programme des logements

Nb et type	nb par taille	financement / coût	opérateur
270 collectifs et maisons		Accession libre	
184 collectifs		Accession à prix maîtrisés :	
68 collectifs locatifs sociaux		PLS	
68 collectifs locatifs sociaux		PLAi	
317 collectifs locatifs sociaux		PLUS	
Total : 907			

Enjeux et moyens de la programmation des logements

Objectifs et outils du projet social

> énoncé et limites de la commande par la Ville en terme de mixité : souci constant d'une diversité d'offre associant accession libre (marché du centre métropolitain) et locatif social (collectif et individuel) et accession à prix maîtrisés pour la population locale

> référence à un cadrage large des besoins : base du PLU, connaissance des transactions et des besoins locaux, négociation avec l'État / convention logement – activité, ont aidé à définir le programme (expliqué lors de séances de concertation). Pour l'accession, certitude que le marché existe aux portes de Paris

contenu et outils de la mixité

> sens de la mixité : maintenir une offre locative sociale classique pour les populations modestes mais être également en capacité d'accueillir des populations intermédiaires

volonté d'une certaine densité, aux portes de Paris et sur un grand axe interdépartemental, souhait aussi de s'adapter aux divers gabarits du bâti proche (de l'individuel groupé au grand collectif)

> adéquation populations-cibles et produits-logements : question prématurée, opération à ses débuts. 35 individuels envisagés en accession libre (20%), à négocier avec les promoteurs

> financement du logement à but social : dans le cadre classique de la péréquation en ZAC, sachant la forte demande sur l'accession libre pour couches intermédiaires (qui permettra d'équilibrer l'opération)

> adaptation aux besoins et moyens des couches moyennes

pas de ciblage accession haut de gamme, accession libre pour familles à revenus intermédiaires, accession sociale à prix maîtrisés pour les locataires du parc social en fourchette haute de revenus. Prix de sortie étudiés en ce sens. Pas de locatif privé.

> accueil populations spécifiques : sans objet, population familiale (typologie non établie)

mélange spatial

> échelle de mixité spatiale : diversité d'offre dans chaque îlot ; à l'échelle de la ville, choix des logements nombreux sur la RN 305 et d'activités plus présentes sur Avenir-Gambetta

> équipements communs : secteur en rive d'un quartier avec nombreux équipements, pas de logique de nouvelle centralité mais animation par emploi et commerce et complément pour équipements publics de proximité

évolution dans le temps :

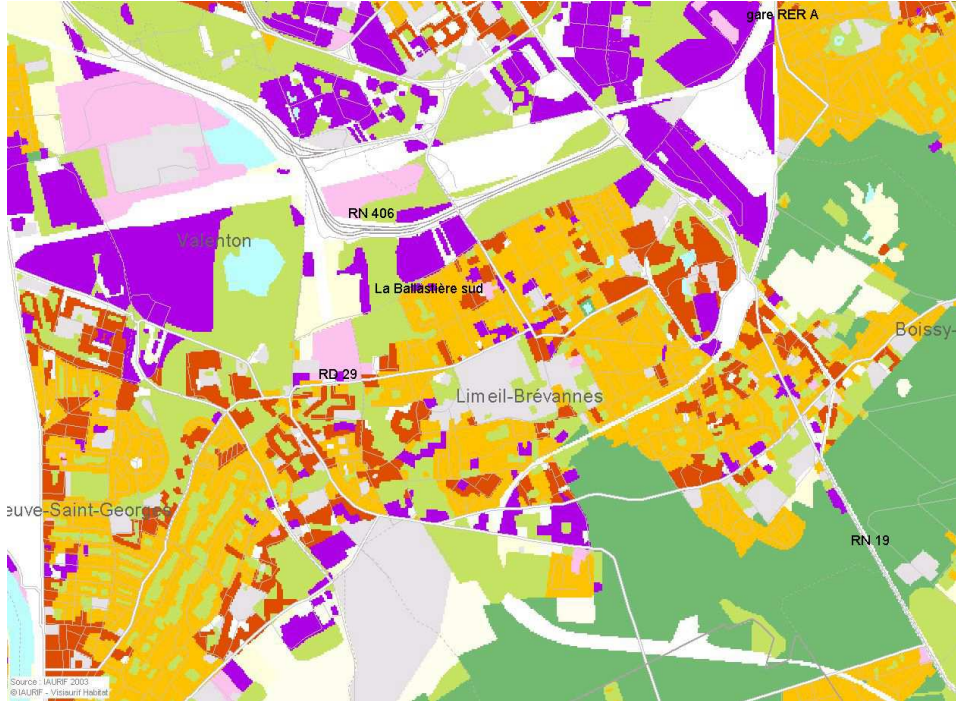
> adaptation et problèmes de gestion : volonté de pérenniser l'accueil de populations modestes par une part significative de logements sociaux (50%), tentative de pérenniser l'accession sociale à prix maîtrisés par des clauses anti-spéculatives

> pistes d'optimisation, risques : prématuré

LIMEIL-BREVANNES 94 / la Ballastière sud
 ZAC communale « Les Temps Durables »
 Communauté d'agglomération Plaine centrale, PLH intercommunal prévu

Jacques Larouzié
 Directeur du
 Développement
Expansiel / OPAC 94

Plan de situation



Environnement : Nord-est de la ville, pavillons, zone industrielle, TGV proche

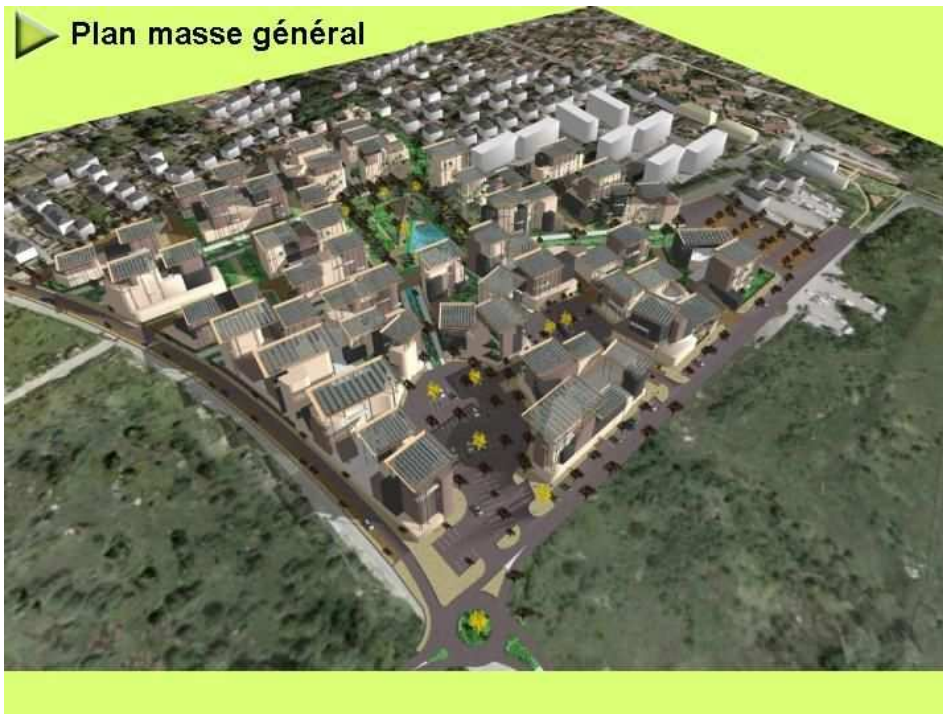
Desserte : Pas de TC, bus vers RER A et D, M8 déviation RD29 prévue

Terrain initial : 9,5 ha. Ancienne ballastière polluée dont 6 ha APHP

Acteurs : m.ouvrage Ville de Limeil, aménageur SEM-ALM, concepteur R. Castro, Centrale de Création Urbaine représentant 8 opérateurs

Ville : 17 650 habitants, 24 % logement social (ANRU sur le quartier St-Martin)

Plan masse général



Surface du terrain / densité
 9,5 ha, COS apparent d'environ 1

Nb de logements : 1143
 (2850 habitants = + 16 %)

Coll/ind : 50 % social dont 30 % locatif et 20 % accession - 50 % privé dont 20 % locatif et 30 % accession
 Collectifs

Équipements : crèche, accueil personnes âgées, agence de la mobilité, espaces verts, école

Autres : Commerces

Cadre juridique : ZAC créée en 2004, PC déposés

Programme des logements Groupe EXPANSIEL / OPAC 94 :

Typologie	LOGEMENTS ACCESSION		LOGEMENTS LOCATIFS PLUS		TOTAL	
	Nb de logts	%	Nb de logts	%		%
Studios	-	0 %	2	2 %	2	1 %
T2	21	21 %	28	29 %	49	25 %
T3	36	26 %	32	33 %	68	34 %
T4	28	28 %	23	23 %	51	26 %
T5	15	15 %	13	13 %	28	14 %
TOTAL	100	100 %	98	100 %	198	100 %

Enjeux et moyens de la programmation des logements

Objectifs et outils du projet social

> énoncé et limites de la commande par la Ville en terme de mixité : fort affichage municipal de qualité environnementale avec des objectifs marqués de mixité sociale : développement à 50/50 entre des opérateurs sociaux et des opérateurs privés.

Programme calé par CCU avec bailleurs et promoteurs et négocié avec le Maire, avec travail sur la densification du site pour intégrer les contraintes de coût du traitement des sols (quasi doublement du programme entre la création de la ZAC en 2004 (46 000 m² SHON) et projets de réalisation actuels (91 000 m² SHON)

> cadrage large des besoins : PLH programmé par la Communauté d'Agglomération de Plaine Centrale en 2008.

contenu et outils de la mixité

> sens de la mixité : 30% en locatif social + 20% en accession sociale et 20% en locatif libre + 30% en accession libre permettant de répondre à une variété de besoins

> adéquation entre populations-cibles et produits-logements : plutôt politique d'offre en l'attente d'un retour de commercialisation, permettant de toucher une population locale et une population régionale, compte tenu des besoins importants en Région Parisienne, mais avec travail important sur la qualité environnementale du site et des projets.

> financement du logement à but social : par péréquation avec le parc privé et mutualisation des coûts ; pas de différenciation selon la situation des îlots : 270 euros de charge foncière en social, 300 euros en libre.

> adaptation aux besoins et moyens des couches moyennes : stratégie d'image : écologique et conviviale ; peu de lien, hors circulation piétonne, avec la ville (riverains opposés à augmentation du trafic automobile).

> populations spécifiques : selon commercialisation. Relogements du projet ANRU St-Martin prévu en amont (dossier ANRU en montage, signature prévisionnelle en juin 2008)

mélange spatial

> logiques de répartition spatiale : densité assez faible, urbanisme d'îlots sans alignement, mixité à l'échelle de chaque grand îlot ou à l'intérieur de chaque îlot. accès en voiture prioritaire, peu de lien avec le quartier environnant (rues en impasse)

> équipements communs : « centre de convivialité » avec crèche parentale, agence de mobilité, maison des services, accueil personnes âgées. Espace vert central comme lieu collectif, circulations piétonnes importantes, place avec commerces en pied d'immeuble

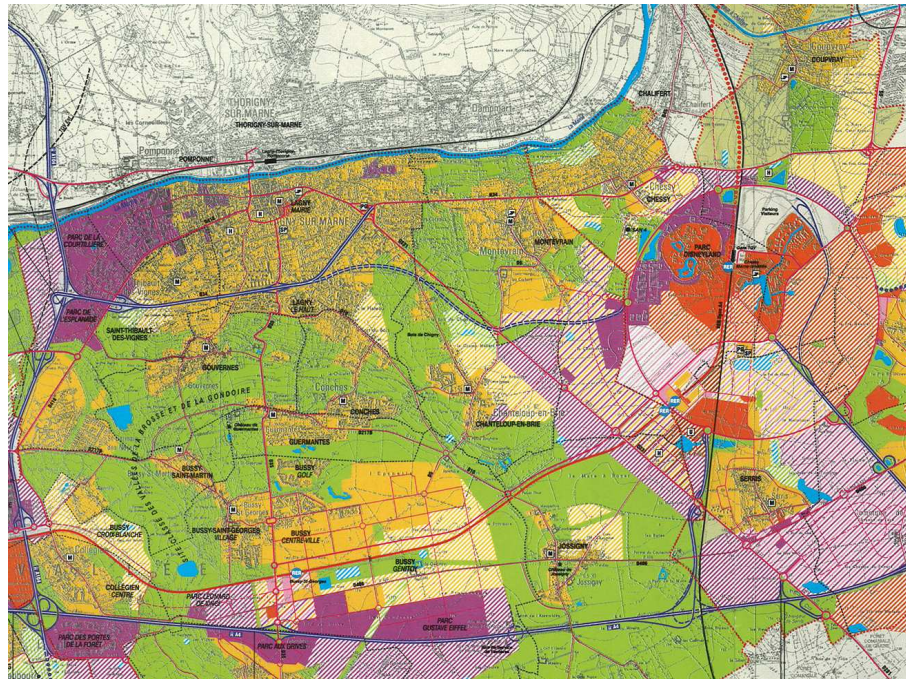
évolution dans le temps

> adaptation et gestion : prématuré

MONTEVRAIN 77 / Zac de Montévrain Val d'Europe
 Secteur 3 de Marne-la-vallée, EPA Marne
 Pas de PLH, encadrement par l'EPA

Michel Fanni, directeur de l'aménagement – **EPAMARNE**
 (+ JY Tordeux, coordon. sect 3)

Plan de situation



Environnement : 3 ZAC Ville autour du centre bourg au nord, 3 ZAC activités et cette ZAC mixte au sud, près du centre de Val d'Europe (présentation de la 1^{re} phase, au sud).

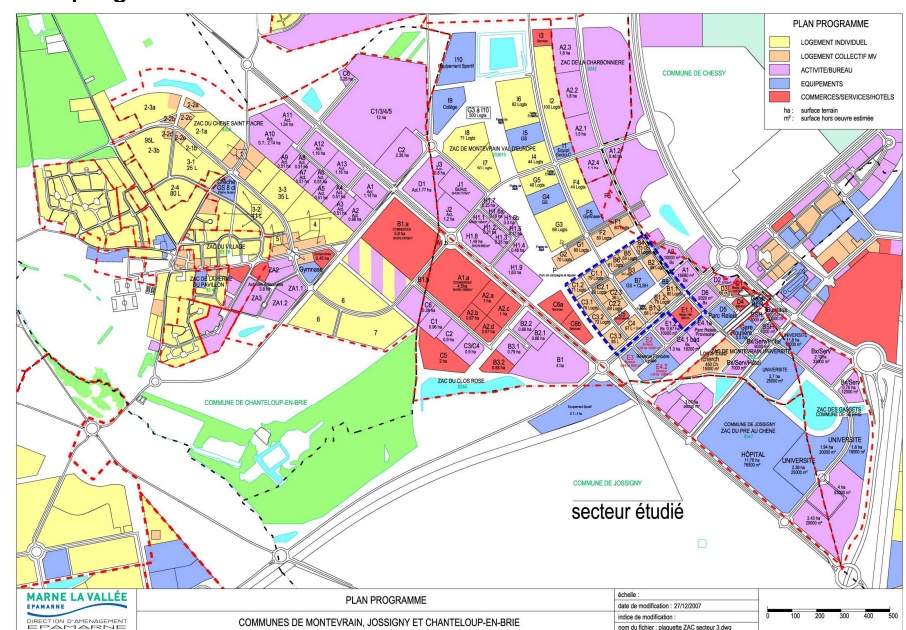
Desserte : RER au sud

Terrain initial : plaine agricole

Acteurs : aménageur EPA Marne, promoteurs publics (3F, Foyer 77, Construire à l'est, OPAC 94) et privés (Bouygues, Meunier, Nouveaux constructeurs, etc).

Ville : 4544 habitants en 2005 (11 000 à terme), 11 % HLM

Plan-programme



Surface : 13 ha en 1^{re} phase, hors Parc Urbain, sur le secteur sud (à dominante de collectifs)

Densité : 155 lgts / ha brut

Nb de logements : 1791 logements sur 2570 de la ZAC

Ind / coll : 40 Maisons de ville et Intermédiaires, 1751 collectifs (reste ZAC au nord = 779 maisons de ville et individuels)

Équipements : groupe scolaire 16 classes + centre de loisirs + plateau EPS, crèche halte-garderie, socio-culturel et sports, collège + gymnase

Autres : pôle commercial 1500 m² et services en pied d'imm., supermarché 1000 m².

Cadre juridique : ZAC de 1995

MONTEVRAIN 77 / Zac de Montévrain Val d'Europe

Secteur 3 de Marne-la-vallée, EPA Marne

Pas de PLH, encadrement par l'EPA

Michel Fanni, directeur de
l'aménagement – **EPAMARNE**
(+ JY Tordeux, coordon. sect 3)

Programme des logements

Col	123 ch et 1 T3	127 PLAI + (jeunes travailleurs)	Construire à l'est de Paris
Col	293 ch, 52 St et 14 T2	359 locatif non social (résid. services)	Océanis
Col	9 St, 35 T2, 27 T3 et 9 T4	80 acc	Bouygues
Col	23 St, 16 T2, 28 T3 et 12 T4	79 acc	Nx Constructeurs
Col	31 T2, 19 T3 et 18 T4	68 PLAI +	Foyer de Seine-et-Marne
Col	5 St, 29 T2, 50 T3 et 15 T4	99 acc	Promogim
Interm	2 T2, 2 T3 et 20 T4	24 acc	PRG Logement ADIM
Col	173 ch, 4 T2, 5 T3, 5 T4 et 1 T5	186 PLAI + (173 ch.13 logements)	3F
Col	11 St, 15 T2, 17 T3, 14 T4 et 2 T5	45 acc et 14 Foncière Logement	Citalis
Col	18 st, 11 T2, 21 T3, 9 T4 et 2 T5	61 acc	Meunier
Col	3 st, 31 T2, 37 T3, 8 T4	79 acc	Vinci Immobilier
Col	6 st, 29 T2, 31 T3, 5 T4	51 acc et 20 Foncière Logement	CFH
Col	1 st, 12 T2, 20 T3, 20 T4 et 10 T5	45 acc + 18 PSLA acc soc.	Expansiel (OPAC 94)
Col	1 st, 25 T2, 28 T3, 13 T4 et 2 T5	69 acc	Groupe St Germain
Col	16 T2, 10 T3, 7 T4 et 3 T5	36 acc	Expansiel (OPAC 94)
Col	23 T2, 39 T3, 12 T4 et 3 T5	62 acc et 15 Foncière Logement	SF PROM Reims
Col	19 T2, 33 T3, 20 T4	54 acc et 18 Foncière Logement	Arc Promotion IdF
Col	18 st, 28 T2, 23 T3	69 acc	Immobilière IdF
MdV	16 T5 et +	16 acc	Immobilière IdF
Col	2 st, 35 T2, 35 T3, 19 T4 et 6 T5	97 acc	Meunier Habitat
<i>Total</i>	<i>592 ch, 149 st, 375 T2, 426 T3, 204 T4 et 45 T5 et +</i>	<i>966 acc, 381 PLAI +, 18 PSLA, 359 locatif, 67 Foncière Logt</i>	

Enjeux et moyens de la programmation des logements*Objectifs et outils du projet social*

> énoncé et limites de la commande par la Ville en terme de mixité : implicitement, demande de la Ville d'assurer le rattrapage de logement social / loi SRU au sud, ZAC communales au nord avec 7% de HLM. Peu de logement familial et beaucoup de logements sociaux non ordinaires dans la 1^{re} phase de la ZAC (FJT, en partie pour Disney et pour décohabitation) et résidence étudiants privée près du RER.

> référence à un cadrage large des besoins : pas de PLH. Principes de diversification de l'habitat (financement, taille, type) et de mixité fonctionnelle au PLU mais bourg petit, peu de besoins locaux (décohabitation). Sur Marne-la-vallée, connaissance des parcours résidentiels par l'Observatoire de l'habitat, donne indications. Pour 2^e phase, volonté d'équilibrer (densifier pour avoir logements sociaux)

contenu et outils de la mixité

> sens de la mixité : pas d'habitants d'origine, ville sous article 55 loi SRU, besoin de logements sociaux sur la ZAC (25% en 1^{re} phase mais seulement 82 logements familiaux et 296 chambres, 18 en accession sociale, 68 en locatif intermédiaire / Foncière Logement, social pendant 15 ans) sur dominante accession

> adéquation populations-cibles / produits-logements : malgré la connaissance des parcours résidentiels, plutôt politique d'offre en 1^{re} phase (mais variété des tailles du T1 au T5, alors que les petits logements sont assez nombreux sur le centre du Val d'Europe) ; le ciblage des populations sera plus fin en 2^e phase (logement familial moyen tendant vers le T4, y compris en collectif dense)

> financement du logement à but social : péréquation sur le foncier à l'intérieur de la ZAC accession sociale Expansiel / OPAC 94, rachat de logements à 4 promoteurs privés par la Foncière Logement

> adaptation aux besoins et moyens des couches moyennes : diversité de produits en taille et financement, dominante de couches moyennes à Marne-la-vallée

> populations spécifiques : Construire à l'est de Paris / 126 chambres jeunes travailleurs en majorité sur Disney ; programme privé Océanis / 359 cellules étudiants, foyer de jeunes travailleurs et résidence services près du RER

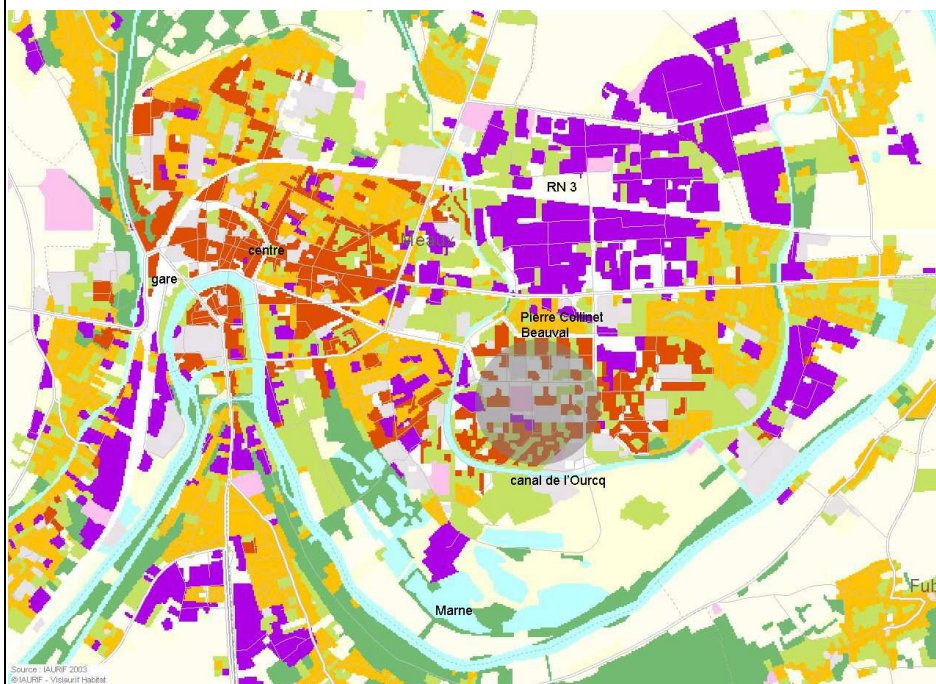
mélange spatial

- > logiques de répartition spatiale : diversité de programmes à l'îlot, parfois mélange à l'immeuble (3F : familles et jeunes travailleurs, avec entrées séparées), Expansiel mélange accession et SHLA sur une même opération. Près du parc urbain, à la fois accession et foyer de jeunes travailleurs. Les contraintes paysagères sont les mêmes partout.
- > équipements communs : plusieurs équipements de proximité

évolution dans le temps

- > phénomènes constatés : premiers logements livrés en 2004, rythme actuel à 250/300 logements par an. Recul insuffisant
- > adaptation et gestion : le locatif Foncière Logement est social pendant 15 ans, puis en accession.

Plan de situation



Environnement : Est du centre, canal de l'Ourcq et bord de Marne (parc du Pâtis), zone d'activités

Desserte : Pas de TCSP, nb de bus centre ville/gare/inter quartiers

Terrain initial : ZUP Beauval-Collinet

Acteurs :

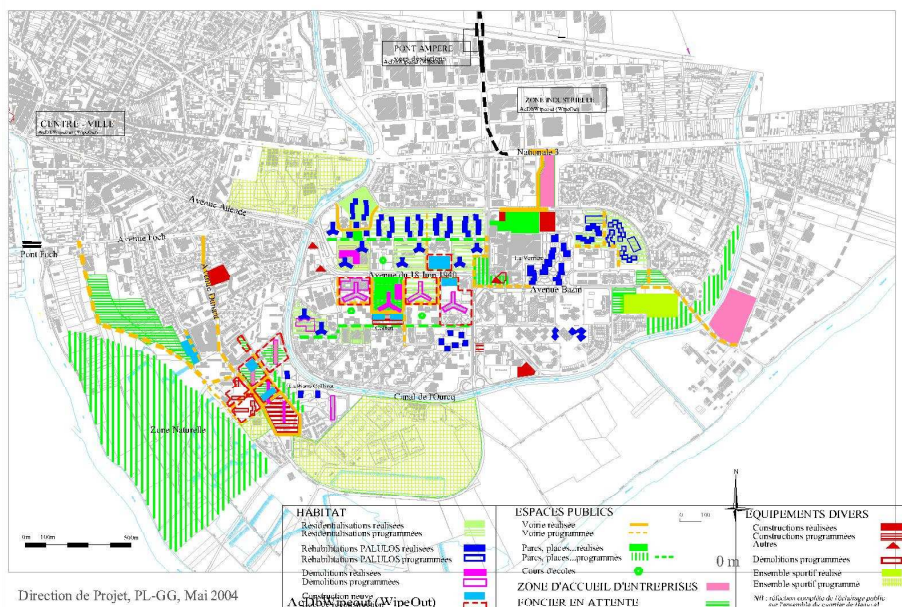
m. ouvrage Ville, OPAC de Meaux
 aménageur : SAIEM de Meaux
 promoteurs : Foncière Logement, ICADE, Pierre pour tous, Bouygues, Kaufmann & Broad, Promogim, France Terre, Bouwfonds Maignan, Nexity, Terralia, Sogreprom

Concepteurs :

Schéma de référence : Ellipse
 L.Josse - Beauval : L. Charré « Ville ouverte » - P. Collinet : F. Grether

Ville : 49 400 hab, 46 % HLM.

"MEAUX, GRAND PROJET POUR LA VILLE" / 2004 - 2008



Surface terrain / densité : 200 ha en ZUS + 2 ZAC PRU de 10 ha
 Beauval : ZAC Berges de l'Ourcq de 10 ha, 855 reconstruc / 1060 démol. COS 0,75 >> 0,60

P. Collinet : ZAC Parc Chenonceaux de 10 ha, 708 reconstruc. / 1000 démol. COS îlot : 0,70 >> 0,40 - quartier 1,30 >> 0,50

ZAC Etang aux Cygnes (extension) : 3,8 ha, 360 logements - COS quartier = 0,66 - COS : 1,70 à 0,90 (maisons de ville : COS 0,30)

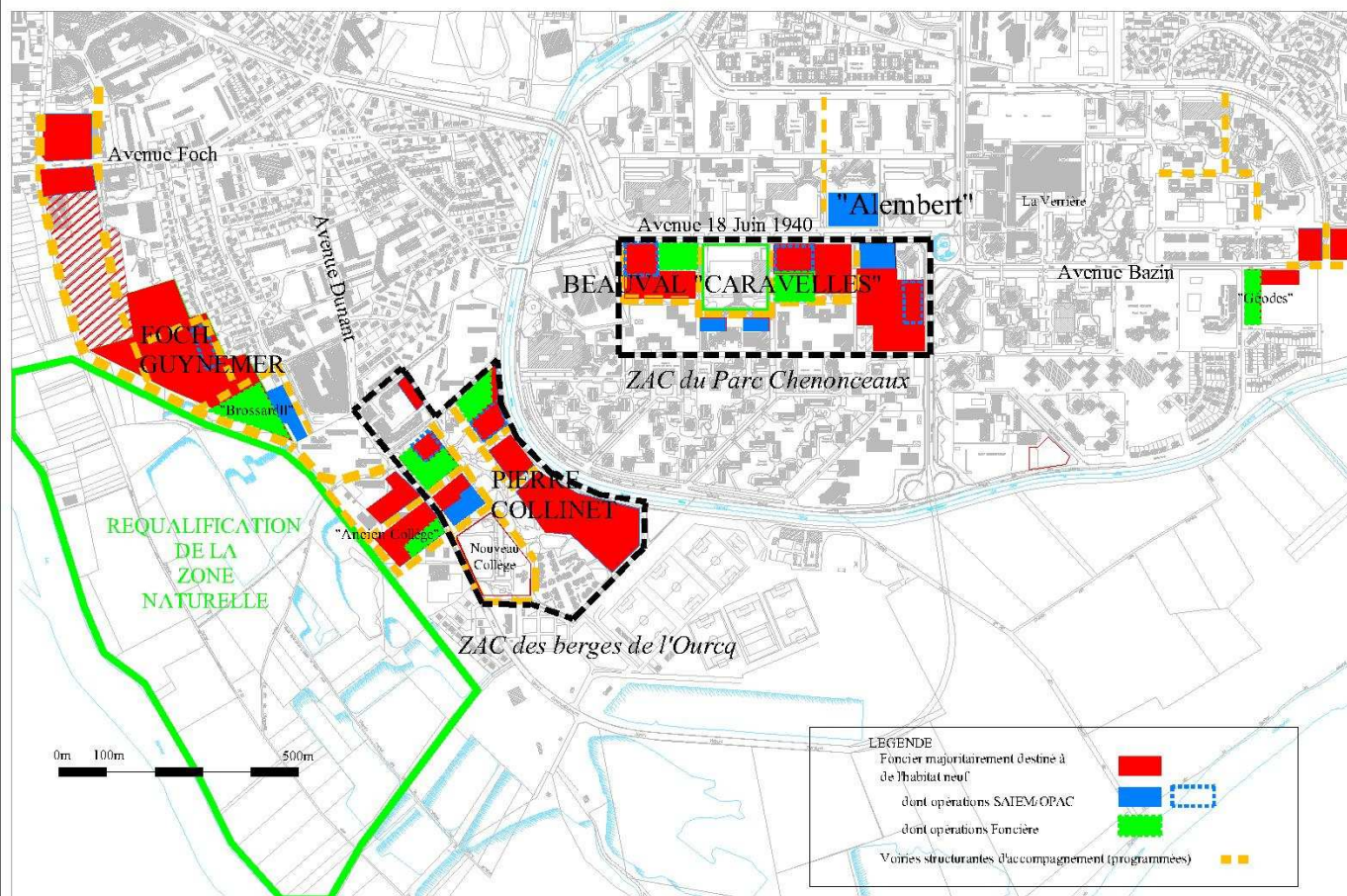
Nb total de logements : 10 780 HLM au départ (25 000 personnes), 1107 démolitions / 1360 constructions dont 520 logts sociaux (38%) / 3264 réhab., 1983 résidentialisation
 Périmètre des 500 m : 560 logements

Ind / coll : Collectifs : 1735 (90%)
 Individuels : 185 (10%)

Equipements : Parc urbain, médiathèque, requalification du centre commercial, restructuration centre commercial de quartier »

Plan-programme

ANRU commencée en 2004. dernières mises en chantier ANRU en 2008-09, extension en cours.
 2 ZAC de démol / reconstruc., 1 ZAC en extension dans périmètre des 500 m
 projet d'avenant à l'ANRU : démolition 254 logements HLM dans 3 tours à Pierre Collinet en bord de canal, reconstruction 1/1



Direction de Projet, PL-GG, Mai 2004

PLAN DE SITUATION**Programme des logements neufs**

Nb et type	nb par taille	financement / coût	opérateur
PLUS / PLAI : 301	8 opérations de 20 à 49 logements (90 % PLUS / 10 % PLAI) 32% T2, 34% T3, 24% T4, 10% T5	31, 076 M financement ANRU 4,348 M Charge foncière : 102 à 136	OPAC de Meaux
PLS : 220	5 opérations de 19 à 54 logts 26%T2, 31%T3, 31%T4, 12%T5	Charge foncière : 136	SAIEM de Meaux
Locatif libre : 164	7 opérations de 8 à 42 logts grds logts, belles surfaces, balcons	Charge foncière : 0 compensation part UESL / ANRU	Foncière Logement
Accession sociale : 55	1 opération 20 pav. + 35 coll. 1 T1, 5 T2, 18 T3, 27 T4, 4 T5	Charge foncière : 50 / m ² Coût de 1865 / m ²	ICADE – Pierre pour tous
Accession : 1180	12 opérations en cours 4 opérations en projet T2 / T3, quelques T4	TVA réduite à 5,5 % Charge foncière : 180 à 250 / m ² 3000 / m ²	Bouygues, Bouwfonds Marignan, France Terre, Kaufmann & Broad, Nexity, Promogim, Sogreprom, Terralia, ...

Enjeux et moyens de la programmation des logements*Objectifs et outils du projet social*

> énoncé de la commande par la Ville : ANRU = pas 1/1 (vacance), reloger sur place, baisser à 40% de logement social reconstruction / 2 ZAC PRU, diversifier l'offre (parcours résidentiel du PLAI à l'accession non aidée, faire revenir les couches moyennes / changement d'image (qualité urbaine, équipements).

> cadre des besoins : PLH Meaux élargi à CA Pays de Meaux en 2007, poursuivre démolition / relogement. Sur Meaux, besoins propres des autres communes (600 logements), soit 550 logts / an pour l'agglomération. PLU de

Meaux en 2004 : désenclaver le PRU, densifier quartiers entre PRU et centre. Mobilisation des promoteurs sur nouvelle attractivité PRU et bords de Marne / Parc du Pâtis.

Contenu et outils de la mixité

> sens de la mixité : familles relogées dans le neuf ou l'existant renouvelé, ZAC Parc Chenonceaux de 800 logements diversifiés sur Beauval pour populations intermédiaires, voire aisées (Foncière Logement / habitat « exceptionnel »), supprimer grand ensemble Pierre Collinet pour nouvelle « mixité ascendante » dans ZAC Berges de l'Ourcq, ménages intermédiaires et aisés en extension urbaine et dans des opérations denses à lancer aux franges du centre (sans logement social). Passer de 100% de logement social à 40 ou 20% selon les calculs.

> adéquation populations cibles et produits logements : reconstruction PLUS / PLAI excluant logements vacants des tours de Beauval (le plus faible niveau loyer du parc OPAC). Production privilégiée de grands logements, puis T1 / T2 (décohabitation), strate médiane pour l'accession (T2/T3/T4)

> financement : PLUS PLAI bien financés par l'ANRU : loyers maîtrisés. Foncier ville, cédé aux opérateurs. Péréquation en faveur de l'accession sociale par les bilans de ZAC.

> adaptation moyens besoins couches moyennes : PLS bien adapté. Nouveau marché du locatif libre par la Foncière Logement : grands logements pour familles de cadres, grandes surfaces habitables, habitabilité renforcée (larges balcons, annexes...). Accession : T2 / T3 avec quelques T4.

> Populations spécifiques : flexibilité / décohabitation de très grandes familles avec T1 /T2 (accompagnement social renforcé), jeunes travailleurs et étudiants : résidences sociales (2 x 80 logements) et centre ville/gare.

Mélange spatial

> logiques de répartition : le grand ensemble passe de 100% de logement social de plus basse qualité à moins de 40 % avec PLS et 20% hors PLS. Nouvelle offre très variée. Mixité à l'îlot : îlot type de 1 à 1,5 ha / 130 à 160 logements = 4 x 40 logements : 1 PLUS / PLAI, 1 PLS ou locatif libre, 2 accession. Mixité à l'immeuble (PLUS / PLAI / PLS).

> Équipements communs : bon équipement initial / services de proximité. Nouveaux équipements exceptionnels à Beauval : parc Chenonceaux (1,5ha), espace Caravelle (salle de spectacle 200 places, médiathèque 350 m², ateliers danse, arts du cirque, média, etc.) ; à Pierre Collinet, parc du Pâtis (150 ha) et plage sur rivière. Nouveaux équipements sportifs, redynamisation de centres commerciaux, rénovation écoles.

Évolution dans le temps

> Changement d'image : Pari semble réussi d'une rapide transformation des quartiers : dans le site ANRU, 60% du grand ensemble est réaménagé, les franges vers le centre sont engagées (Avenue de la Marne, ZAC et Parc du Pâtis), confiance des habitants et des promoteurs, dans contexte de « décollage » immobilier sur Meaux (3500 logements privés engagés ou programmés) parallèlement à OPAH sur le centre historique. Montée des prix, y compris dans les quartiers (revente de copropriétés). Offre locative à prévoir en fin de programme selon évansion, motivation professionnelle, familiale, etc. Volonté de consolider le changement d'image.

> Adaptation / gestion : mise en place d'un observatoire communautaire de l'habitat. Contrôle des programmes privés, priorité aux opérations structurantes, possibles nouvelle accession sociale. Accompagnement social (PLIE, RE, CLSPD, CUCS), accompagnement des relogés, gestion urbaine de proximité (Ville, bailleurs, services...) incluant la sécurité (vidéo surveillance, médiateurs urbains).

> Pistes d'optimisation, risques : fronts « sensibles » : démolir les 3 dernières tours à la Pierre Collinet (avenant ANRU : reconstruction 1 / 1 des 254 logements sur foncier dans et hors ZUS, selon rations indiv / collectif et PLUS/PLAI), consolider les liaisons urbaines avec le reste de la ville (PLU + nouvelles ZAC), sortir de la convention ANRU et revenir au droit commun dans la ZUS pour éviter tout effet de relégation dans les autres parcs sociaux et pour droits à construire pour certains bailleurs. Poursuivre le développement économique communautaire (accès à l'emploi des populations fragiles, nouveaux emplois qualifiés (PAPM 160 ha sur rocade ouest, synergie avec Roissy, Val d'Europe).

“ Les points forts du débat ”

■ Questions pour le débat

- comment sont construits les objectifs politiques en terme de peuplement des opérations et avec quels contenus au regard des objectifs de la planification régionale ? quels sont les nouveaux besoins ?
- comment évolue l'offre de logements ? comment se positionnent les nouveaux produits et les nouveaux acteurs ? quelles sont les nouvelles questions-clés ? perçoit-on des mutations structurelles dans le système des acteurs du logement en Île-de-France ?
- comment les méthodes de programmation s'adaptent-elles à ces évolutions ? quel lien est établi entre l'acte de programmation des logements et la connaissance des besoins ? quelles sont les bases de cette réflexion ? comment sont utilisés les instruments de programmation et planification de long terme et de grande échelle (PLU, PLH, etc.) ? quels autres outils, procédures ou démarches sont employés ?

■ Constats

- **des volontés politiques rarement très construites en terme de programmation, une approche des besoins qui prend peu en compte les flux de population ou les changements de modes de vie**

La programmation des logements, exercice plus ou moins difficile selon la situation de l'emploi
Vincent Heuzé voit de grandes différences dans la stratégie de programmation des logements entre un secteur à taux d'emploi positif (Marne-la-vallée), où la demande est d'emblée présente et diverse (d'où une politique peu définie par le maître d'ouvrage, l'EPA), une économie à reconstituer (Meaux, où on passe d'une réponse aux besoins locaux à une demande externe en appui au re-développement, avec une volonté politique affirmée) et une économie locale quasi-inexistante (Limeil-Brévannes, où la clientèle visée est extra-territoriale, en l'absence d'emploi proche, avec une ambition d'exemplarité du maire sur un quartier).

Densité, construction et potentiel foncier

Simon Ronai estime que la bataille politique de la densité reste à gagner et note le paradoxe de l'opération d'Ivry, moins dense que celle de Marne-la-vallée, alors qu'une étude récente avec l'APUR conclut que plus les territoires sont denses (Paris, Hauts-de-Seine), plus ils construisent, la densité permettant de construire sur du foncier cher. Bruno Mercier rappelle le frein à la construction que constitue, dans les communes pauvres, la charge des équipements à financer. Jacques Larouzée estime à cet égard que seule une péréquation régionale des ressources permettra de dépasser l'impasse pour des communes sans taxe professionnelle suffisante, en particulier à l'est.

Demande locale et exogène et analyse dynamique des marchés

Caroline Macé explique la tendance des élus à ne voir que la demande locale et pas celle des actifs, d'entrants depuis un espace élargi avec l'évolution du quartier. Samuel Soriano décrit sur Pantin la nécessaire étude fine des marchés, le poids des entrants parisiens sur le marché de l'accession, les effets inflationnistes sur les prix et le souci de maintenir une population locale mais aussi de libérer du parc social par une offre privée adaptée. Le parcours résidentiel, rappelle Vincent Heuzé, n'est pas forcément à organiser à échelle réduite, sachant la mobilité professionnelle. Martine Liotard rappelle l'exemple de la petite opération Claude Bernard (pas

d'offre intermédiaire entre le locatif social et l'accession à 6000 euros) dont la capacité à la diversité s'analyse aussi à l'échelle de tout Paris nord-est.

Démographie, structure des foyers et petits logements

Le déficit de logements s'explique notamment par l'évolution de la structure familiale, rappelle Vincent Heuzé, un divorce crée un besoin nouveau de 0,7 logement, le taux d'occupation des logements est plus faible qu'attendu par l'INSEE (2,7 et non 3,2), d'où un grand besoin de petits logements. Mireille Lucas corrige en partie ce point de vue, estimant qu'il y a surproduction de petits logements et maintien d'une demande de logements familiaux en cas de divorce (accueil des enfants). Le manque de grands logements est renforcé par la faible rotation (vieillesse des locataires dans des T4 ou T5, grandes familles sans alternative ailleurs).

■ **Un paysage régional des acteurs et des produits du logement en recomposition profonde, avec des équations financières délicates en zone dense et pour le logement accessible**

L'évolution du contexte, fragilité, opportunités pour l'accession

Un nouveau cycle s'annonce, signale Claude Bertolino, où le marché va être moins porteur, plus incertain. Le périmètre de 500 mètres autour des ZUS va ouvrir à la TVA à 5,5% avec non plus 80 ha mais 400 ha éligibles, ce qui peut permettre un nouveau marché de l'accession. Vincent Heuzé rappelle que si le haut de gamme en accession se vend bien, le milieu de gamme est très sensible (+ 0,5% de taux d'emprunt désolvabilise 80% des accédants). Samuel Soriano ajoute que l'allongement des délais de remboursement en accession rend l'acquéreur moins mobile.

L'accession sociale, très difficile à réaliser et pérenniser en Île-de-France

Samuel Soriano décrit sur Pantin le dilemme de l'accession sociale en PSLA, voulue par le maire pour les habitants mais qui sort à des prix correspondant plutôt à des revenus parisiens (plus de 3000 euros / m²), d'où des subventions publiques finalement plus fortes que pour le logement locatif social, alors que l'efficacité sociale de long terme est bien moindre. Claude Bertolino regrette que le Pass foncier, réservé à l'individuel, ne soit donc pas applicable en Île-de-France¹¹ et donne l'exemple de l'Essonne où le PSLA sort à 2200 euros / m² contre 1800 en cas de Pass foncier. Mireille Lucas confirme qu'il est très difficile de réserver dans la durée l'accession sociale à ceux qui en ont le plus besoin.

Logement familial, couches moyennes et incertitudes d'une mixité pérenne

La mixité dans un quartier populaire passe par le maintien des couches moyennes, constate Mireille Lucas ; or, ce sont les plus mobiles, d'où l'importance d'offres de qualité et adaptées à leur évolution socioprofessionnelle pour les retenir, dans le parc social (PLS pour ne pas spécialiser sur les plus pauvres), le parc locatif privé (mais, étant plus cher, il doit en contrepartie offrir une habitabilité supérieure) ou l'accession (éventuellement aidée). Cette durabilité de la diversité tient à de nombreux facteurs difficiles à suivre, ajoute-t-elle. Hélène Planque, sur Clichy-la-Garenne, suggère que le PLS (qui s'adresse aux couches moyennes) soit comptabilisé à part du logement social (PLAI et PLUS) que les communes soutiennent fortement en payant des surcharges foncières.

Une gestion du stock de logements sociaux difficile à réaliser

Dans le parc social, parfois en sous-occupation pour les grands logements anciens, la mobilité est souhaitable, dit Claude Bertolino, mais difficile à réaliser en raison du différentiel de loyer (2 à 6 euros du m² pour les plus bas).

¹¹ depuis la tenue du club, le projet de loi Mobilisation pour le logement envisage une extension du Pass foncier au logement collectif

Le locatif privé, parent pauvre, pourtant vecteur de mobilité et d'attractivité

Claude Bertolino indique que le locatif privé, peu présent dans les villes moyennes franciliennes, devient un enjeu majeur (cf. États généraux du logement en Île-de-France), comme vecteur de mobilité et d'attractivité, comme segment-clé de la capacité d'accueil régional. Les investisseurs institutionnels, ajoute-t-elle, se disent prêts à revenir sur ce marché¹².

Limitation des surfaces du logement ou flexibilité, adaptation au marché ou innovation

Jacques Larouzee s'interroge sur l'attractivité durable des logements privés à surfaces réduites pour les rendre moins chers et voit plus d'intérêt à tester des logements flexibles et modulables, appelant ainsi à l'innovation (plus visible aujourd'hui dans le secteur tertiaire que dans le résidentiel).

La Foncière logement ou le logement social provisoire

Claude Bertolino, en réponse à une question de Sylvie Mazel, explique le principe de la Foncière Logement, installée en 2001 par l'État pour agir avec du logement locatif privé (PSLA) en rénovation urbaine et en logement social (PLS) sur l'article 55 de la loi SRU, soit environ 2300 logements sur l'Île-de-France. Martine Liotard ajoute que c'est une sorte de fonds de pension sur financement du 1% entreprises qui, après 15 à 18 ans, restituera ses logements locatifs aux caisses de retraite des salariés du privé AGIRC et ARRCO (vente, maintien en location ?).

■ **La programmation opérationnelle reste mal outillée, dans ses bases d'information comme dans ses méthodes, ce qui interroge au passage l'efficacité des outils de la politique du logement et d'aménagement des territoires pour encadrer l'opérationnel.**

La programmation sous des injonctions contradictoires parfois peu liées au terrain

Jacques Larouzee décrit des injonctions de financeurs non appuyées sur l'analyse du marché local (25% de 4 pièces demandés par la Région, PLS ou PLI demandés par les maires, alors que les locataires potentiels ne veulent pas intégrer du logement social). Selon Samuel Soriano, la marge de manœuvre du maire est étroite, entre ses volontés politiques de peuplement et les réalités du marché, celles du marché privé (prix de sortie, taille et type) et celles des bailleurs sociaux (exigences des financeurs).

Les choix de répartition entre activités et logement

Vincent Heuzé estime que, dans nombre de ZAC, sur injonction des maires, la programmation donne une place au bureau excessive et injustifiée au regard des logiques de marché, et qu'il y aurait là un potentiel foncier important à l'échelle régionale. Simon Ronai constate aussi que beaucoup de foncier reste affecté à des activités économiques et voit l'efficacité des conventions d'équilibre qui sont finalement un moteur de la construction de logements (y compris sociaux) dans les territoires les plus dynamiques. Vincent Heuzé confirme que les conventions d'équilibre confortent l'attrait des investisseurs pour les territoires favorisés.

Les PLH : des territoires peu pertinents, une mobilité peu prise en compte

Jean-Pierre Palisse estime que les PLU ou les PLH, seuls outils d'analyse et de réflexion, ignorent largement le fait de la mobilité, leur rigidité les rend peu efficaces au stade de la programmation opérationnelle. Simon Ronai ajoute que les PLH sont sur des territoires rarement pertinents (plutôt des bassins d'habitat ou des territoires de projet ?), tournés vers la seule population résidente alors que les flux sont importants, prenant mal en compte le lien habitat / emploi. Martine Liotard émet l'hypothèse de lier les PLH à un bassin d'emploi et au tissu des entreprises.

Entre analyse des besoins (PADD, PLH) et décision opérationnelle, deux temporalités disjointes

Bruno Ortolé confirme ce diagnostic d'une grande faiblesse des documents d'urbanisme pour encadrer la programmation opérationnelle, d'où un tâtonnement fréquent et des injonctions peu fondées des maires au stade opérationnel. Claude Bertolino voit de grandes faiblesses dans les PLH, souvent mal payés (à 100 000 euros, ni étude d'impact ni étude foncière ni estimation fine des besoins) et généralement « plus petit dénominateur commun » d'une politique de l'habitat. Simon Ronai confirme que les PLH ne permettent pas une vraie concertation sur les objectifs

¹² La situation a évolué depuis janvier 2008, cette hypothèse devient incertaine avec le retournement du marché

(point mort, densité, etc.) ne rencontrent pas la logique de marché, sont trop éloignés des outils opérationnels et ne gèrent pas la production en diffus. Hélène Planque apprécie dans les PLU la possibilité de réserver du foncier pour le logement social mais s'interroge sur la réelle maîtrise des coûts. Gérard Lacoste demande si les travaux des PLH sont au moins des « réducteurs d'incertitude » pour la programmation. Jacques Larouzée répond qu'ils permettent seulement de cibler des territoires de projet à prospecter.

Des outils complémentaires plus souples pour l'analyse des besoins et marchés

Samuel Soriano explique comment, sur Pantin, il tente une approche des mouvements d'habitants avec l'analyse des acquéreurs par les DIA, une analyse des marchés, que le PLH, par sa lourdeur et son temps d'élaboration, ne peut apporter.

Régulation du coût du foncier et PLD

Hélène Planque rappelle que la valorisation du foncier induite par une opération rend difficile la tenue d'objectifs à 5 ans en son sein, notamment pour soutenir le logement social. Jacques Larouzée regrette la suppression du PLD (plafond légal de densité), qui permettait une certaine régulation, et l'absence d'évaluation de son impact. La seule disposition des PLU dans ce sens (outre les emplacements réservés pour logement social) reste le % de logements sociaux obligatoire dans une opération d'une certaine taille, malgré les difficultés de gestion qu'elle crée pour le bailleur. Samuel Soriano indique que Pantin, après une étude sur impacts et hypothèses, a conservé le PLD comme outil de régulation tout en le faisant évoluer (PLU plus souple, PLD moins strict pour avoir une constructibilité attractive).

Nécessité de compétences nouvelles des aménageurs

Samuel Soriano voit dans l'exemple de Limeil-Brévannes (une SEM publique à la peine, puis un opérateur privé innovant) le signe qu'il faut renouveler compétences et modalités d'intervention dans l'aménagement, adapter le choix de l'opérateur aux spécificités de l'opération et aux compétences requises sans penser systématiquement outil public ou acquisition complète du foncier.

“ Les enseignements ”

■ Leçons de la séance

- La programmation opérationnelle des logements, un **acte politique** qui reste flou

Elle détermine des choix de peuplement et donc d'action structurelle sur la société locale. Si quelques exemples témoignent d'une réelle réflexion préalable et globale, cette étape montre souvent des partis pris partiels (par exemple, focalisés sur le seul habitat social ou la seule demande locale), voire des objectifs masqués (respecter la loi SRU par des logements spécifiques et non familiaux, volonté d'innovation écologique déconnectée de l'analyse des besoins locaux), autant de choix politiques peu explicites, non fondés sur une analyse large ou procédant d'une technicisation de la programmation qui les élude.

Donner toute son importance et sa visibilité à cette phase dans le processus opérationnel semble une nécessité, au regard des grands enjeux régionaux qui s'attachent à la question du logement et du débat qui doit s'instaurer à l'occasion des opérations marquantes.

- La **grande faiblesse de l'instrumentation** de la programmation et quelques innovations

La raison première du faible énoncé stratégique de la programmation est l'insuffisance des moyens d'analyse des besoins. Le cadrage général que devraient offrir PLH et PLU / PADD est

trop vague (pour les PADD) et trop figé (pour les PLH), il méconnaît la vigueur des flux (particulièrement dans un espace métropolitain) au profit des seules analyses de la demande locale portées par les élus, reste trop éloigné de l'analyse des marchés et de la temporalité courte de l'opérationnel. Le relais ne se fait pas du plus large (PLH) au plus resserré et les PLU sont notoirement faibles en matière de logement. De plus, les PLH sont circonscrits à des territoires administratifs rarement pertinents.

On observe cependant des tentatives locales d'améliorer la programmation, avec des études locales diverses sur les besoins et les mouvements de population, avec des dispositifs de concertation avec les acteurs, qui sont parfois externalisés.

■ Des élus **désarmés face à la diversification et la mutation des types d'offre**

La déstabilisation des dispositifs d'offre réglementée (l'habitat social), l'arrivée de formules mixtes, la financiarisation du logement, le renchérissement général des coûts et la désolvabilisation de couches sociales de plus en plus nombreuses, font de la programmation un exercice de plus en plus difficile et aléatoire, alors même que les nécessités de mixité, d'équilibrage sociologique, d'adaptation à des modes de vie diversifiés se font plus pressantes en Île-de-France. Il en résulte parfois une programmation qui suit plus une logique d'offres (choisir entre les offres des opérateurs) qu'une logique des besoins et de cohérence territoriale.

Le montage des opérations est devenu plus complexe et incertain pour les opérateurs publics classiques, d'où l'émergence de compétences privées qui offrent leurs services sur ce créneau, avec de nouvelles méthodes (maîtrise foncière, concertation). Ce faisant, les métiers évoluent et se régénèrent mais au prix d'un possible dessaisissement du politique sur des choix qui sont plus souvent dictés par des considérations d'adaptation au marché.

■ L'inquiétude face à la **labilité du peuplement**, le besoin de systèmes de veille et d'adaptation

Sachant les leçons des décennies passées sur des opérations qui se sont dégradées, les collectivités sont plus sensibles aux phénomènes de mobilité excessive (non-ancrage) ou au contraire d'immobilisation et ont de plus en plus de mal à établir des parcours résidentiels, à gérer à la fois stock et flux.

Cette inquiétude est redoublée par les effets pervers de plusieurs produits-logements financiarisés (investissement sur le logement locatif), des logiques d'adaptation stricte au marché (priorité aux petits logements, diminution des tailles, VEFA sans concertation préalable avec le futur bailleur), par la priorité à l'accession et le déficit de logements locatifs accessibles alors que des retournements de conjoncture peuvent fragiliser les acquéreurs, par l'incertitude du devenir des opérations en accession à 5,5% dans des territoires dévalués. A l'inverse, certaines dispositions (logement social transitoire, VEFA bien concertée) peuvent favoriser une bonne insertion du logement social.

Plusieurs besoins se font sentir : de nouvelles régulations à toutes les échelles, qui impliqueraient aussi les acteurs privés lors des phases de programmation (générale et opérationnelle), des dispositifs de veille qui préviennent les dérives et permettent d'adapter la programmation à suivre, d'innovation dans la conception des logements qui laissent des possibilités d'adaptation.

■ La **mixité sociale durable**, objectif régional relayé localement mais difficile à mettre en oeuvre

Toutes les analyses dynamiques montrent que la mixité diminue à l'échelle régionale, avec persistance de zones ségréguées, tendances fortes à la segmentation sociale et spécialisation des territoires aux deux extrêmes. Les prix et le jeu du marché y sont pour beaucoup mais aussi les politiques locales et des efforts très inégaux sur le logement social. L'objectif régional de maintenir la mixité dans les opérations nouvelles n'en est que plus pressant.

Le panorama dressé pendant la séance montre la fréquente reprise locale de cet objectif par les maires (du moins dans les opérations citées) mais aussi des biais divers qui en amoindrissent la portée : recours aux logements spécifiques, comptabilisés dans l'article 55 de la loi SRU mais évitant de faire du logement social familial et donc un peuplement pérenne ; concentration de l'effort sur le seul habitat social au détriment de couches moyennes peu solvables ; à l'inverse, diversification vers les couches moyennes qui implique le départ de certaines populations très modestes ; effet « bulle » de certaines opérations qui tablent essentiellement sur une clientèle

externe et sur une image écologique attractive, à l'écart des besoins locaux. Enfin, la fragilité dans le temps de nombreux dispositifs promouvant l'accèsion (accèsion à 5,5 % près des sites ANRU, accèsion à prix maîtrisés subventionnée par les communes) fait voir les dangers d'une priorité à l'accèsion sur le logement locatif, plus souple et adapté aux besoins et possibilités des ménages métropolitains. La bataille de la mixité n'est pas gagnée politiquement et manque encore d'outillage au stade de la planification locale et de l'opérationnel.

■ Pistes d'évolution

■ pour des outils plus performants et souples d'approche de la demande

- >> *Un lien entre besoins résidentiels et bassin d'emploi dans les PLH, les PLU et au stade opérationnel (mobiliser le 1%, les entreprises présentes pour loger les actifs)*
- >> *des PLH établis sur de vrais bassins de vie et de projet, plus attentifs aux logiques de marché, plus attentifs aux évolutions, aux mouvements intra-métropolitains*
- >> *des outils d'analyse dynamique et transversale à l'occasion des opérations, pour apprécier les demandes, les mutations, les flux de population, le marché, le neuf et la gestion du stock, pour construire des parcours résidentiels*

■ pour des procédures et méthodes plus ouvertes et réactives

- >> *de vraies stratégies urbaines et territoriales dans les PLU et SCOT, encadrant la programmation opérationnelle*
- >> *une concertation entre la collectivité et les opérateurs (implication directe du maire porteur d'une politique générale, dialogue externalisé (type Centrale de création urbaine) ou établi par des instances et outils publics rénovés*
- >> *des concertations dès l'amont sur le foncier, en aval entre constructeurs et bailleurs*
- >> *un dispositif d'évaluation concertée et de rectification de la programmation d'une phase opérationnelle à l'autre*

■ maintien d'une offre de logement accessible en rapport avec l'importance des besoins

- >> *une réelle concertation entre constructeur et bailleur lors des VEFA*
- >> *nécessité d'adapter à l'Île-de-France les dispositifs d'aide à l'accèsion (Pass foncier et PSLA ?), de préférence à un sur-investissement des collectivités locales pour une accèsion sociale sans pérennité assurée*
- >> *à terme, la péréquation des ressources entre les collectivités, seule issue pour financer l'accompagnement du logement social dans les communes les plus démunies*

■ des outils de régulation

- >> *intérêt du PLD dans le PLU pour réguler densité et marché*
- >> *intérêt des espaces réservés dans le PLU mais à la condition des outils fonciers pour tenir les coûts*
- >> *une régulation territoriale des offres privées soutenues par des dispositifs de défiscalisation pour une meilleure adaptation au marché et aux besoins*

■ un appel à l'inventivité de la conception pour assurer souplesse, adaptabilité et évolutivité de l'offre

- >> *des logements modulables plutôt qu'une baisse des surfaces*
- >> *mêler logements familiaux divers et logements spécifiques pour un peuplement à la fois évolutif et stabilisé*
- >> *développer un parc locatif attractif, indispensable*
- >> *mêler demande locale et demande exogène, en prenant en compte à la fois les besoins des populations en place et la réalité des flux intra-métropolitains*

“ La prochaine séance ”

■ propositions pour les prochaines séances du club des aménageurs franciliens

Quelques sujets ont été proposés par les participants aux précédentes séances. Une réflexion interne à l'IAU-IDF a réuni des représentants de divers départements (Etienne Berthon, Christine Corbillé, Hervé Lerolle, Martine Liotard, Jean-Pierre Palisse) pour tester la faisabilité de certains thèmes en vue de la quatrième séance, fin 2008.

Quartiers et aménagement durables

Olivier Danziger avait très tôt, dans le club, suggéré ce thème, à la fois devenu à la mode et encore peu structuré, dès qu'on sort de l'échelle du bâtiment. Ce thème est perçu comme urgent mais exigerait, au sein du club, une maturité et spécificité de problématique transversale qui n'est pas encore établie (divers travaux en cours). Si la démarche des Nouveaux quartiers urbains envisagée par la Région à la suite de l'établissement du SDRIF est lancée, ce sera l'occasion de s'y atteler.

Les processus d'urbanisation dans les sites ANRU et dans le périmètre des 500 mètres

Ce thème a été proposé à l'IAU-IDF par Amélie Darley et développé avec Brigitte Guigou, sociologue au DDHEGL, sur le constat d'une attention grandissante des promoteurs non seulement pour les opérations dans les opérations ANRU mais aussi aux alentours. La troisième séance du club a montré l'intérêt, avec Meaux, de ce débat, qui a donc été en partie abordé. Cependant Meaux est une des rares opérations ANRU assez avancées pour permettre une appréciation, il faut sans doute attendre un peu pour débattre de la pertinence et de l'impact de cette procédure en Île-de-France.

Le fleuve, axe stratégique du SDRIF

Ce thème a été proposé hors séance par Patrice Berthé. Des études sont en cours sur le sujet à l'IAURIF, qui pourront ultérieurement former la base d'un débat. Le sujet est encore prématuré mais pourra croiser les approches, environnementales, urbaines, touristiques et culturelles, économiques et portuaires.

Les franges, nouvelles centralités et densités faibles

Patrice Berthé et Vincent Fouchier ont proposé ce thème hors séance, qui est apparu assez fortement dans l'élaboration du SDRIF et croise divers travaux de l'IAU-IDF (groupe de travail ceinture verte, article de Nicolas Laruelle sur l'espace pavillonnaire, suivi de villes nouvelles comme Marne-la-vallée ou de sites aussi divers que Sarcelles, Argenteuil-Bezons ou la vallée de Montmorency. Il permettrait de contacter d'autres types d'aménageurs (petites communes et intercommunalités, lotisseurs, etc.). Mais, sachant l'extrême diversité des situations, il serait nécessaire de rassembler au préalable une vaste expertise.

Aménagement au contact des infrastructures lourdes

Proposé hors séance par Paul Lecroart, de l'IAU-IDF, ce thème traite du rapport difficile entre projets de régénération urbaine et grandes infrastructures proches (grandes routes et autoroutes, voies ferrées, voies d'eau, aéroports, ports, etc.). Insertion urbaine, réduction des nuisances, franchissement, les conditions à réunir sont nombreuses et souvent coûteuses, d'où les questions du financement (s'il pèse sur l'opération, il peut influencer sur conception et programmes) et des temporalités. Une expertise devrait être rassemblée au préalable, le cas échéant avec des villes et départements (directions de la voirie) concernés, RFF, la RATP, etc.

Maintien et conception adaptée des espaces d'activités en tissu métropolitain dense

Le sujet des zones d'activités a déjà été proposé à la fin de la première séance (François Tiro). Il a été reformulé avec les économistes Jean-François Saigault et Renaud Diziain à l'IAU-IDF, sur le questionnement suivant : sachant la tendance « naturelle » à éloigner les PME-PMI dans des parcs d'activités vers l'A86 et au-delà, lesquelles ont réellement besoin de rester en zone centrale dense (sans intégrer une offre tertiaire de bureaux) ? Quels produits fonciers et immobiliers (neuf, ancien recyclé) peuvent correspondre à leurs besoins et à leurs contraintes d'insertion urbaine ? Jusqu'où peut être poussée la mixité fonctionnelle ? Quelles sont les limites de coût, les possibilités financières de telles opérations ? Quels opérateurs sont prêts à développer des offres spécifiques ? Le problème est posé dans nombre de projets en zone centrale (Ivry-port, par exemple), avec le risque de voir s'effiloche

■ la prochaine séance

Il est convenu que la 4^e séance du club traitera du thème « **maintien des PME-PMI et locaux mixtes dans la zone dense** » .

La date de cette 3^e séance est arrêtée au **mardi 18 novembre 2008**. Elle se tiendra salle Delouvrier, au rez-de-chaussée de l'IAU-IDF, **de 9 heures à 13 heures**. Elle sera suivie d'un buffet.

“ Annexe 1 : l'expertise ”

La question du logement, cruciale en Île-de-France, figure en bonne place dans les enjeux du SDRIF en révision. Alors que l'on a cru, dans les années 80 et 90, la pénurie de l'offre résorbée, le problème se pose de nouveau en termes quantitatifs, appelant aujourd'hui à un effort redoublé de construction. En Île-de-France, ce déficit se traduit par une augmentation inédite des prix du foncier et de l'immobilier qui accentue la difficulté pour des couches sociales de plus en plus nombreuses à accéder à un logement correspondant tant à leurs besoins qu'à leurs capacités financières.

Face à cette segmentation croissante des marchés locaux et aux processus de ségrégation sociale qui traversent l'Île-de-France, le maintien de la mixité sociale dans l'espace urbain régional est devenu un enjeu fort du développement de la région. Cette exigence de mixité ne se résume pas à la question de la concentration des populations les plus défavorisées dans certains quartiers, mais concerne l'ensemble des couches sociales dans leur diversité et devient un enjeu général d'organisation sociale de l'espace. Que peut-on attendre en ce sens de la programmation des logements dans les opérations groupées ? Quels sont les moyens et objectifs de la mixité et des équilibres sociaux, au-delà du souci de résorber la crise quantitative ? C'est la question qu'instruit cette note.

■ La crise du logement en Île-de-France : crise de la production, crise de l'accessibilité, crise de la mixité

■ La crise quantitative

Le scénario démographique tendanciel actuel (croissance et vieillissement de la population francilienne, effritement du modèle familial traditionnel) table sur la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages et l'augmentation de leur nombre (le SDRIF prévoit 35 000 nouveaux ménages par an de 2008 à 2030), d'où une forte croissance des besoins en logements. Le SDRIF estime qu'il faudrait construire 60 000 logements chaque année pour satisfaire ces nouveaux ménages, rattraper le déficit de construction accumulé, permettre le renouvellement du parc et maintenir une vacance nécessaire au fonctionnement du marché.

Face à cette demande durablement élevée, la construction francilienne reste très insuffisante. Avec 9% des logements construits en France en 2005 (17% en 1990), l'Île-de-France est une des régions où le nombre de logements construits par habitant est le plus faible, alors que sa population croît au rythme national et qu'un regain de la construction est constaté dans d'autres régions. De plus si le nombre de logements autorisés semble bien connaître une légère remontée, ce nombre se traduit moins vite qu'auparavant en nombre de mises en chantier.

Cette insuffisance d'offre nouvelle est accentuée par les politiques actuelles en faveur du renouvellement urbain et l'impact des besoins de relogement créés par les opérations ANRU, le retard du remplacement des démolitions ou les actions de lutte contre l'habitat Indigne. La loi DALO sur les ménages en grande difficulté de logement va également favoriser l'émergence d'une demande supplémentaire pour le parc très social, déjà insuffisant au regard de la demande.

■ la crise de l'accessibilité du logement

Le déséquilibre offre / demande alimente la flambée des valeurs immobilières. Les prix de vente ont ainsi plus que doublé en 10 ans et les loyers du parc privé progressé de 4 à 5% par an depuis 2001. L'Île-de-France, métropole internationale, a de plus un marché nourri par une demande étrangère qui tire les prix parisiens vers le haut. Cette hausse a touché d'abord les zones les plus valorisées et atteint désormais des zones traditionnellement moins chères et restées populaires (telles que la première couronne est).

La hausse du coût des logements, sans rapport avec celle du pouvoir d'achat des ménages, se traduit par un décalage croissant entre les besoins et les capacités des ménages et l'offre disponible. Cette inaccessibilité de l'offre touche d'abord les plus modestes, mais, dans le cœur de l'agglomération, elle concerne une part croissante des classes « moyennes », au sens ici des ménages qui ne peuvent ni prétendre à un logement social (revenus trop élevés ou faible priorité de leur dossier qui suppose des délais trop longs), ni supporter les coûts du locatif privé ou acquérir au prix du marché.

Le parc social, pourtant en augmentation, ne peut répondre à une demande qui reste forte alors que ses occupants, ne pouvant plus se loger dans le locatif privé ou acquérir leur logement, sont de moins en moins mobiles. Ne jouant plus son rôle d'étape dans un parcours résidentiel (alors que 80% des ménages franciliens respectent les plafonds de ressources), il tend à se spécialiser sur les plus pauvres, avec de plus en plus d'individus isolés et de familles mono-parentales. Il est engorgé tandis que le parc locatif privé abordable diminue (résorption du parc locatif privé modeste, vente de leur parc par les investisseurs institutionnels) et que les nouveaux dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif visent un public aux revenus plus élevés.

Ces tensions pèsent sur l'ensemble des segments du logement et accentuent les difficultés de certaines populations spécifiques dont les besoins augmentent pourtant (étudiants, seniors, salariés en mobilité, etc.). Dans l'actuel contexte de promotion de la propriété, le parc locatif devient trop rare au regard d'une demande qui requiert de la souplesse, en particulier en Ile-de-France (familles avec jeunes enfants, étudiants, mobilité professionnelle).

Prix et conditions d'accès aux principaux produits logements

	plafonds de loyers/m ² ⁽¹⁾			plafonds de ressources ⁽¹⁾⁽²⁾			% ménages éligibles ⁽³⁾	
	zone 1bis	zone 1	zone 2	zone 1bis	reste de l'Ile-de-France			
Parc locatif social								
PLAI	5,42 €	5,09 €	4,46 €	23 754 €	21 851 €		33%	
PLUS	6,09 €	5,73 €	5,03 €	43 187 €	39 730 €		68%	
PLS	9,14 €	8,60 €	7,54 €	56 143 €	51 649 €		81%	
Autres secteurs locatifs	zone A bis	zone A	zone B	zone A	zone B		91%	
PLI	16,36 €	13,63 €	9,47 €	71 514 €	49 790 €			
Borloo neuf (populaire)	zone A		zone B1	zone B2	zone A	zone B1		zone B2
Robien reconverti	16,37 €		11,37 €	9,30 €	71 516 €	52 521 €		48 145 €
	20,45 €		14,21 €	11,62 €	pas de conditions de ressources			
Ref. loyers OLAP(01/01/07)	Paris	PC	GC					
	19,20 €	14,70 €	12,50 €					
Accession sociale	Montant max. de coût d'opérations et de prêt			plafonds de ressources ⁽¹⁾⁽²⁾				
	zone A bis	zone A	zone B	zone A		zone B		
PSLA (phase loc)	10,26	9,68 €	7,54 €	44 425 €		40 488 €		
PSLA (phase acc.)	3491 €/m ²		2011 €/m ²					
PTZ neuf ⁽²⁾	20% de 137 500 €		20% de 107 500 €	56 875 €	40 488 €		87%	

(1) Sources: PLAI, PLUS : circulaire UHC/DH2 du 17/07/06; PLS : circulaire du 06/03/01 (150% du PLUS); PSLA : décret et arrêté du 02/12/05; PTZ : décret du 01/02/05.

(2) : montants de référence pour un couple avec deux enfants

(3) : source IAURIF/ ENL02

Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes	Zone A bis : Paris et les communes limitrophes
Zone 1 : agglomération parisienne hors zone 1bis	Zone A : agglomération parisienne hors zone Abis
Zone 2 : reste de l'Ile-de-France	Zone B1 : marchés valorisés hors agglomération
	Zone B2 : reste de l'Ile-de-France

Revenus des ménages / statut des occupants (source ENL 02)

Au 1 ^{er} Janvier 2002	Revenu mensuel moyen	Remboursement ou loyer moyen/ mois	Taux d'effort moyen
Propriétaires	3251 €		
Accédants	4021 €	770 €	19.1%
locataires privés	2581 €	587 €	22.8%
Locataires HLM	2006 €	323 €	16.1%

■ la polarisation sociale croissante des territoires franciliens

Cartes des revenus, des catégories socioprofessionnelles, des niveaux de formation ou des minima sociaux, toutes dévoilent une géographie sociale du territoire régional très contrastée et un déséquilibre important entre Paris et le sud-ouest de la région d'un côté, le nord-est de l'autre. Ces inégalités sociales et territoriales semblent se creuser, accentuées par les écarts de

ressources du développement (emplois supérieurs, enseignement supérieur, recherche, qualité urbaine).

La polarisation sociale de l'espace francilien est alimentée par des processus croisés de gentrification des centres urbains, de développement de l'habitat péri-urbain et de dégradation sociale de certains quartiers défavorisés. La valorisation des arrondissements du nord-est de Paris menace leur mixité actuelle tandis qu'elle favorise celle de la première couronne où se reporte une nouvelle clientèle évincée par les prix parisiens, qui risque à son tour d'y provoquer l'éviction des plus modestes. La première couronne sud-est ou le cœur du Val d'Oise maintiennent un tissu social plus mixte et composite.

Au-delà de ces processus à l'échelle régionale, les disparités sociales sont fortes à petite échelle, un ensemble social ségrégué pouvant côtoyer une zone pavillonnaire aisée. Ces disparités locales s'accroissent avec le re-développement de territoires défavorisés (Plaine Saint-Denis). La recherche de la mixité sociale portée par les politiques publiques nationales et régionales, s'attache maintenant à toutes les situations urbaines et les opérations groupées sont en principe l'occasion de concrétiser ces ambitions publiques.

La mesure de ces efforts ne se résume pas à un taux de logements sociaux, même si son absence exprime son rejet par la population ou les élus. La présence des classes « moyennes » devient un nouvel indicateur important de la mixité sociale. Autour des opérations ANRU, les ménages à revenus intermédiaires sont les principales cibles des reconstructions et la question de leur accueil se pose partout en zone dense où les prix sont élevés.

■ L'évolution des divers produits-logements et des acteurs

Cette tension de l'ensemble de la chaîne du logement modifie les pratiques des acteurs de ce secteur. Ceux-ci tentent de diversifier leur offre et leurs modes de production pour s'adapter à des contraintes et à une concurrence croissantes. Cette modulation des produits permet en partie d'accroître le volume de construction mais n'améliore pas forcément la maîtrise générale de la programmation et l'adéquation aux besoins.

■ L'accession à la propriété, un marché qui s'adapte aux capacités financières des ménages

Selon l'Enquête logement, la part des propriétaires occupants augmente, avec 46% de franciliens propriétaires occupants en 2002 contre 35% en 1973. En 2005, près de 164 000 ménages ont acquis une résidence principale en Île-de-France, dont 22% dans le neuf (acquisition et construction). Le nombre des accédants atteint des niveaux record, surtout dans l'ancien et au prix d'un filtrage social croissant en cœur d'agglomération, avec des ménages plus aisés (76% des accédants parisiens étaient des cadres en 2005) et moins de primo-accédants. Les accédants investissaient 5 années de revenus en 2005, contre 3,6 en 1996. Leur taux d'effort est passé de 24% à 33% et un tiers supporte un taux d'effort supérieur à 35% en 2005.¹³

Les aides à l'accession (essentiellement le PTZ) sont sous-employées en Ile-de-France en raison de leur inadéquation avec les prix du marché francilien, en particulier dans la zone centrale. En bénéficient le plus souvent de jeunes actifs en début de parcours professionnel, fortement soutenus par une aide familiale et espérant une progression de revenus importante.

Coût élevé du foncier et de la construction et inadéquation des aides publiques au marché francilien conduisent les acteurs du logement à s'éloigner des zones trop chères et à adapter leurs offres aux capacités financières des ménages, dans un contexte national qui privilégie l'accession à la propriété, y compris pour les plus modestes. Pour produire une offre en accession sociale ou à prix modérés, les opérateurs investissent de nouveaux marchés à fort potentiel foncier, en 2ème ou 3ème couronne, dans le périmètre des 500 mètres autour des sites ANRU (où la TVA à 5,5% permet de sortir des logements en dessous de 2500 euros / m²).

¹³ Source : exploitation régionale de l'OFL 2005. IAURIF

Certaines communes de première couronne modèrent les prix fonciers pour permettre l'accès à des catégories modestes, sans garantie de pérennité malgré des clauses anti-spéculatives. Cette accession à prix modérés est aussi facilitée par des montages de foncier différé ou de bail à construction. Le Prêt Social de Location Accession, remanié en 2004 et amendé en 2006, est encore peu utilisé mais désormais cumulable avec les dispositifs de portage foncier de la CDC et du 1% logement, il peut constituer un outil supplémentaire là où le foncier n'est pas trop cher.

Les promoteurs immobiliers adaptent également les surfaces en fonction des capacités des ménages modestes (budget moyen de 180 000 euros, selon les opérateurs interrogés par l'ORF). La demande est telle que des 4 pièces de 70m² trouvent preneurs. Ces pratiques risquent de fragiliser la valorisation dans le temps de ces logements et posent la question des limites que les professionnels et les élus se donnent pour répondre à la demande d'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes.

■ Une construction de logements locatifs privés soutenue par l'investissement défiscalisé

Le parc locatif privé diminue en Île-de-France. Sous l'effet de la disparition du parc dit marginal (sous-location, loi 1948, meublés), il est passé de 41% du parc principal en 1973 à 24% en 2002¹⁴. Il s'est encore réduit ces dernières années avec les ventes massives du patrimoine locatif des investisseurs institutionnels. La construction, malgré une légère reprise depuis 2004, ne compense pas ces disparitions. Les conditions d'accès au locatif privé se sont durcies, le taux d'effort des locataires est passé de 13,6% en 1973 à 21% en 2002. Essentiel au fonctionnement métropolitain par sa fonction d'accueil des nouveaux entrants et de la mobilité des salariés, le développement du parc locatif privé reste un enjeu pour garantir la fluidité de la chaîne du logement et l'attractivité des territoires.

Afin de le soutenir, plusieurs dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif ont été mis en place. Selon les promoteurs, le dispositif de Robien représentait ces dernières années de 45% à 50% des logements vendus, cette proportion semble reculer entre 35 et 40 %¹⁵. S'ils ont contribué à l'augmentation de l'offre locative, ces logements sont souvent produits sans référence aux parcours résidentiels au sein du territoire et parfois mal localisés. En Île-de-France, la tension du marché empêche la saturation des marchés locaux mais les logements produits, majoritairement petits ne correspondent pas toujours à la demande et accentuent la mobilité résidentielle, contre les attentes des collectivités.

Un nouvel acteur s'est également positionné en 2002 sur le créneau du logement locatif, la Foncière Logement. Dans le but d'une meilleure mixité sociale, elle crée pour les salariés une offre locative à partir du 1% et d'emprunts bancaires, gérée par des gestionnaires sélectionnés sur appel d'offres et cédée après 15 ans aux caisses de retraite du privé. Les logements sont sociaux (type PLS) dans les villes visées par la loi SRU ou libres, dans des reconstructions privées en périmètre ANRU le tout représentant 4500 logements en Île-de-France.

■ Des objectifs de construction sociale ambitieux, des opérations difficiles à lancer

Les objectifs de production de logements sociaux sont très élevés en Île-de-France. Selon le Plan de Cohésion Sociale, il faudrait passer de 16 700 à 20 350 logements sociaux financés entre 2005 et 2009. Le SDRIF va plus loin, avec un objectif de 30% de logements sociaux à l'horizon 2030.

Les dynamiques varient selon le type de financement. Les PLAI agréés sont passés de 2000 à 3000 logements entre 2003 et 2005. Les PLUS, au cœur de l'offre locative sociale, sont en baisse (8000 agréés en 2003, moins de 7000 en 2005). Les PLS ont augmenté entre 2003 et 2005 (de 3200 à 4600 logements), comme les places en foyer, face aux besoins croissants des publics spécifiques. Tous secteurs confondus, la production sociale augmente donc légèrement

¹⁴ Enquête nationale logement 2002

¹⁵ Enquête ADIL75 et estimations CAPEB.

mais reste très en dessous des objectifs assignés. Les deux-tiers de cette production sont des logements en construction neuve.

Les opérations sociales sont de plus en plus difficiles à équilibrer en zone dense en raison des surcoûts fonciers. La production sociale tend donc à s'éloigner du cœur de l'agglomération : 40% de la production en 2005 concernait Paris et les communes limitrophes contre 48% en 2003 et la production se développe dans la périphérie francilienne¹⁶. La construction sociale tend cependant à reproduire la géographie actuelle du parc social, malgré un début d'impact de la loi SRU : 188 communes franciliennes sont concernées par une obligation de construction et elles auraient réalisé 92% des 7500 logements à construire par an entre 2005 et 2007.

Parmi les contraintes auxquelles doivent faire face les organismes, outre la hausse des coûts de construction, la multiplication des sources de financement des opérations impose aux bailleurs de multiples négociations et conduit à une inflation des spécifications à satisfaire en contrepartie (normes, labels, typologies de programmes...), qui sont parfois contradictoires entre elles...

Certains professionnels et élus présentent la VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) comme un levier propice à la mixité sociale dans des marchés tendus où les contentieux récussent la venue de logement social. La part de logements sociaux produite par des promoteurs privés et acquis par des organismes bailleurs en VEFA augmente et pourrait atteindre 3500 logements en Île-de-France en 2007 (AORIF). Certains bailleurs critiquent cette procédure, qui leur est souvent imposée. Ce cadre juridique ne permet pas de réelles négociations sur les caractéristiques, la qualité des prestations ou la typologie de ces logements, qui leur reviennent plus chers que ceux qu'ils produisent directement.

■ Les besoins de logements de populations spécifiques

Le parc public a longtemps été le principal fournisseur de logements pour les populations spécifiques : foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes (en association avec les CROUS ou des associations gestionnaires), résidences pour personnes âgées non médicalisées, etc. Un marché privé s'est développé sur certains de ces créneaux dont la demande croît fortement (étudiants, personnes âgées, actifs en mobilité) et la production de logements non ordinaires est en augmentation, dans le privé comme dans le social (d'autant plus que ceux-ci sont comptabilisés comme logement social dans la loi SRU).

Les acteurs privés développent des produits de type résidence-services (au moins 3 des prestations suivantes : accueil des résidents, nettoyage des chambres, location de linge de maison et blanchisserie, service de petit déjeuner) pour salariés en mobilité ou étudiants, le statut de logement meublé leur permettant de bénéficier d'un régime fiscal avantageux (remboursement de la TVA, à payer en cas de vente du bâtiment avant 20 ans). Vendues comme des produits financiers (livraison et gestion associées), ces résidences connaissent un grand succès et leur nombre augmente, malgré des risques de dérives d'usage en raison de l'absence fréquente d'une réflexion préalable sur les besoins.

■ Le cadre et les moyens de l'action publique

■ Une gouvernance intercommunale encore peu développée en matière d'habitat

Les professionnels du logement interrogés sur les raisons de blocages de la production de logement pointent souvent le manque de politiques intercommunales de l'habitat et l'absence de réflexion sur les parcours résidentiels dans les politiques publiques. Pour pallier ces défaillances, la loi ENL de 2006 a rendu obligatoire l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat intercommunaux pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants (dont une commune d'au moins 15 000 habitants) et toutes les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

¹⁶ Cf. Les actes du colloque de l'OLS du 7/12/2006 « L'accès au logement social et son financement s'améliorent-ils en Île-de-France ? »

L'intercommunalité est peu développée en Île-de-France et réunit souvent des communes similaires. La couverture géographique des PLH intercommunaux est donc limitée, surtout en zone dense : 10 PLH intercommunaux étaient approuvés fin 2007, 2 sont en cours de révision et 28 en cours d'élaboration. C'est dire que la plupart des PLU franciliens sont encore établis sans ce cadre de référence.

■ Des PLH à la programmation opérationnelle, les ruptures de charge

Le Plan Local d'Urbanisme est supposé traduire localement les objectifs logement du PLH ou, à défaut, définir les objectifs communaux. Dans la plupart des PLU, ce lien est très ténu, l'analyse des besoins et l'offre à développer sont rarement explicitées finement, seul étant souvent indiqué un pourcentage de logements sociaux.

Via les PLU, les objectifs des PLH sont très peu relayés vers l'urbanisme opérationnel, d'autant plus que la part des opérations construites hors cadre opérationnel formel augmente. Les 2/3 de la production de logements sont réalisés en diffus et le nombre de ZAC diminue : les communes, échaudées par la crise des années 1990, sont moins enclines à lancer des ZAC communales. Les acteurs privés trouvent alors moins d'intérêt à cette procédure, d'autant que son caractère dérogatoire a été supprimé par la loi SRU.

Le nombre de ZAC créées en Île-de-France de 2002 à 2005 est passé, selon l'ORF, de 10 à 30, le nombre de logements prévus passant de 1 300 à 6 800 logements. Près de 80% d'entre elles seraient en stand by. En 2005, la région compte 757 ZAC pour 356 000 logements et 1,16 millions de m² de logements non-ordinaires. La part des ZAC dévolues au seul logement diminue (54 en 2003, 32 en 2005), mais reste plus importante en zone centrale (en 2007, 92 des 335 ZAC à Paris et 1^{re} couronne sont à dominante habitat).

Dans les opérations complexes hors cadre opérationnel, les communes négocient directement avec les opérateurs la programmation (opération-tiroir, % de logement social, spécifications architecturales, etc.) au stade de l'instruction du permis de construire. Ce système de négociation au cas par cas dénote un manque de veille et de stratégie foncière publiques (alors que les ZAC sont généralement prévues dans le PLU).

La question des outils de la programmation des logements est donc posée : quels sont les éléments de réflexion pour les élus face à un projet (d'autant plus que les services d'urbanisme et d'habitat ne collaborent pas forcément dans un cadre opérationnel donné) ? Quel impact a le développement des appels à candidature de promoteurs, qui peuvent, le cas échéant, proposer leur vision de la programmation, en l'absence de programme figé ? L'émergence d'un opérateur intermédiaire comme la Centrale de Création Urbaine montre l'absence d'outillage public de la programmation et propose une solution fondée sur l'accord préalable entre promoteurs. Forme d'externalisation de cette fonction de programmation, pourtant au cœur de la décision politique ?

■ Maîtrise foncière publique : des besoins croissants de veille et de portage foncier

La maîtrise du foncier et de son coût est déterminante dans la programmation des logements, par la péréquation financière qui permet la diversité des logements d'une opération. Dans des marchés très tendus ou à l'inverse dépréciés, les collectivités doivent trouver des moyens pour corriger ces déséquilibres (vers le haut ou vers le bas), parmi lesquels la négociation directe des charges foncières avec les opérateurs.

Le rôle des outils de la maîtrise publique foncière est particulièrement important aujourd'hui, dans un contexte où les acteurs privés développent de nouvelles logiques financières. Les grands acteurs du marché sont souvent des sociétés cotées, qui doivent assurer la rentabilité des actions. Se souvenant de la crise de 1990, ils sont très attentifs au marché, s'y adaptant sans prendre de risques. S'ils déploient une stratégie d'image, par l'architecture et le développement durable, ils s'engagent moins dans des projets à long terme, sauf à s'adosser à un fort investissement de la puissance publique.

“ Annexe 2 : la problématique ”

■ Le sujet

Comment, en Île-de-France, s'effectue la programmation des logements des opérations d'aménagement, alors que le système des acteurs et les modalités de production du logement – et plus largement de la ville - se modifient profondément ? Quels en sont les buts, les moyens, le degré de maîtrise ? Alors que le mot d'ordre de la mixité est inscrit au fronton des politiques nationales, régionales et, bien souvent, locales, comment se forge le projet social derrière le projet spatial ?

Dans le contexte francilien d'une grave crise du logement, du renchérissement immobilier et foncier et d'une segmentation sociale marquée, dans celui plus général d'une réorganisation de l'économie du logement (entre service public du logement social et financiarisation du logement), la programmation des logements devient complexe et dépasse largement la question du pourcentage de logements sociaux dans une opération.

Quels sont les ingrédients à la disposition des collectivités locales, de quels outils disposent-elles pour réussir les équilibres sociaux d'un quartier nouveau et, par ce biais, d'un territoire local ? Quelles finalités, explicites ou implicites – guident l'élaboration du programme de logement, quelles nouvelles modalités s'offrent à elles, quelles pistes nouvelles, quels risques apparaissent ?

■ Une problématique francilienne

■ une forte polarisation sociale et résidentielle de la métropole francilienne

Comme toutes les métropoles mondiales, l'Île-de-France est prise dans des écarts sociaux et géographiques croissants, entre populations et territoires très valorisés (Paris, le quart sud-ouest) et en décrochage (nord-est, etc.). Au-delà de ce schéma binaire persistant, les couches intermédiaires sont aussi, par la montée des prix et le déficit de logements, repoussées vers la première couronne (d'où de nouveaux mélanges mais aussi évictions) jusqu'au péri-urbain pavillonnaire (Seine-et-Marne). Néanmoins, la densité et l'hétérogénéité de la zone centrale préservent une certaine diversité sociale (arrondissements du nord-est, première couronne est) avec accentuation de disparités locales. Dans un marché immobilier francilien très tendu et évolutif, cette diversité est mise en danger, l'accès au logement des plus modestes et des couches moyennes (les « key workers ») devient plus que jamais un enjeu des politiques publiques.

■ des moyens mobilisés pour juguler ces déséquilibres croissants

La résorption de la crise du logement est au cœur du SDRIF en révision, comme condition forte de la cohésion sociale, conjuguée aux exigences d'une ville compacte et dense face aux enjeux environnementaux planétaires.

La dévalorisation sociale de certains quartiers a fait émerger un rejet consensuel de la « non mixité », vraie menace pour la cohésion de la société et l'intégration républicaine. La mixité est ainsi devenue un leitmotiv des lois encadrant les politiques urbaines. Mais la ségrégation socio-spatiale régionale, accentuée par le renchérissement du foncier et de l'immobilier, perdure. Le parc social est inégalement réparti et se développe là où il est déjà présent (difficulté d'application de la loi SRU). Les PLH tentent d'organiser des réponses (désormais intercommunales) à la diversité des besoins et de les agencer dans l'espace.

Le SDRIF en révision porte des exigences de développement durable et de cohésion sociale et promeut une ville compacte, dense et mixte. Mais il n'y a pas d'unanimité sur la densité et la mixité (sociale et fonctionnelle) et l'opinion publique, de plus en plus réceptive aux enjeux généraux, reste encore peu encline à en accepter les incidences concrètes. La programmation des logements s'effectue dans cet écheveau d'enjeux de politique urbaine.

■ La complexité des enjeux de la programmation

Du SDRIF aux PLU, l'enjeu logement n'est pas toujours relayé par les élus. L'articulation SDRIF / SCOT / PLU / PLH est d'autant plus aléatoire que l'intercommunalité est limitée en Ile-de-France (très peu de SCOT). De ce fait, la réflexion sur la programmation des logements est assez lacunaire, alors qu'une opération est, pour la puissance publique, l'occasion d'influer sur les tendances lourdes de l'organisation socio-spatiale.

Le besoin de logements change au rythme de la société (fragilité de la cellule familiale, décohabitation des jeunes, précarité, vieillissement, mobilité professionnelle croissante, incertitude de l'emploi, etc.), les réponses suivent mal : insuffisance de la construction sociale malgré le Plan de Cohésion Sociale, inadaptation des produits locatifs défiscalisés à la demande locale, et des aides à l'accession (PTZ), en raison des coûts du foncier francilien.

L'occupation des logements évolue dans le temps mais trop de mobilité est dangereuse (petits logements des produits locatifs défiscalisés). Comment définir la mixité au travers des différents produits-logements, au démarrage et dans la durée, à l'échelle de l'opération, du quartier et de la commune ? La programmation est bien une étape complexe, essentielle mais mal outillée, de l'acte d'aménagement.

■ Questions-clés

■ La mixité, un objectif partagé ?

Les enjeux globaux sont-ils analysés au démarrage du projet, en amont de la commande (lien SDRIF / SCOT / PLU / PLH / opération) ? A partir de quelles études ? Comment sont analysés les besoins ? Comment est définie la diversité des produits logements à implanter ? Le rôle du projet d'aménagement dans une action globale sur les équilibres sociaux est-il clarifié ? A quelle échelle s'apprécie la mixité ?

■ Quel processus conduit au programme de logements ?

Les objectifs politiques sont-ils explicites et toujours pour la mixité ? Comment se traduisent-ils dans la programmation ? Quel est le niveau de définition à la commande et quelle marge de manœuvre peuvent avoir les opérateurs dans les mises en concurrence et l'avancée du projet ? Où est prise la décision et comment se font les arbitrages (PLH / PLU / opération) ? Quelle concertation entre les acteurs du logement (jeu offre / demande) ?

■ Quels outils de la cohérence générale de la programmation ?

Quels sont le rôle et les moyens de la maîtrise foncière pour créer du logement locatif social ou de l'accession sociale (EPF, politiques locales, aide d'opérateurs, non achat des terrains, clauses anti-spéculatives, etc.) ? Quelles péréquations financières peuvent être mises en oeuvre (entre les produits logements, avec l'activité, les équipements...) et dans quel cadre (ZAC, PPP, etc.) ? Quel lien avec la programmation d'activité (mixité fonctionnelle, 1% logement) ? Quel impact des offres résidentielles globales (incluant l'école) ?

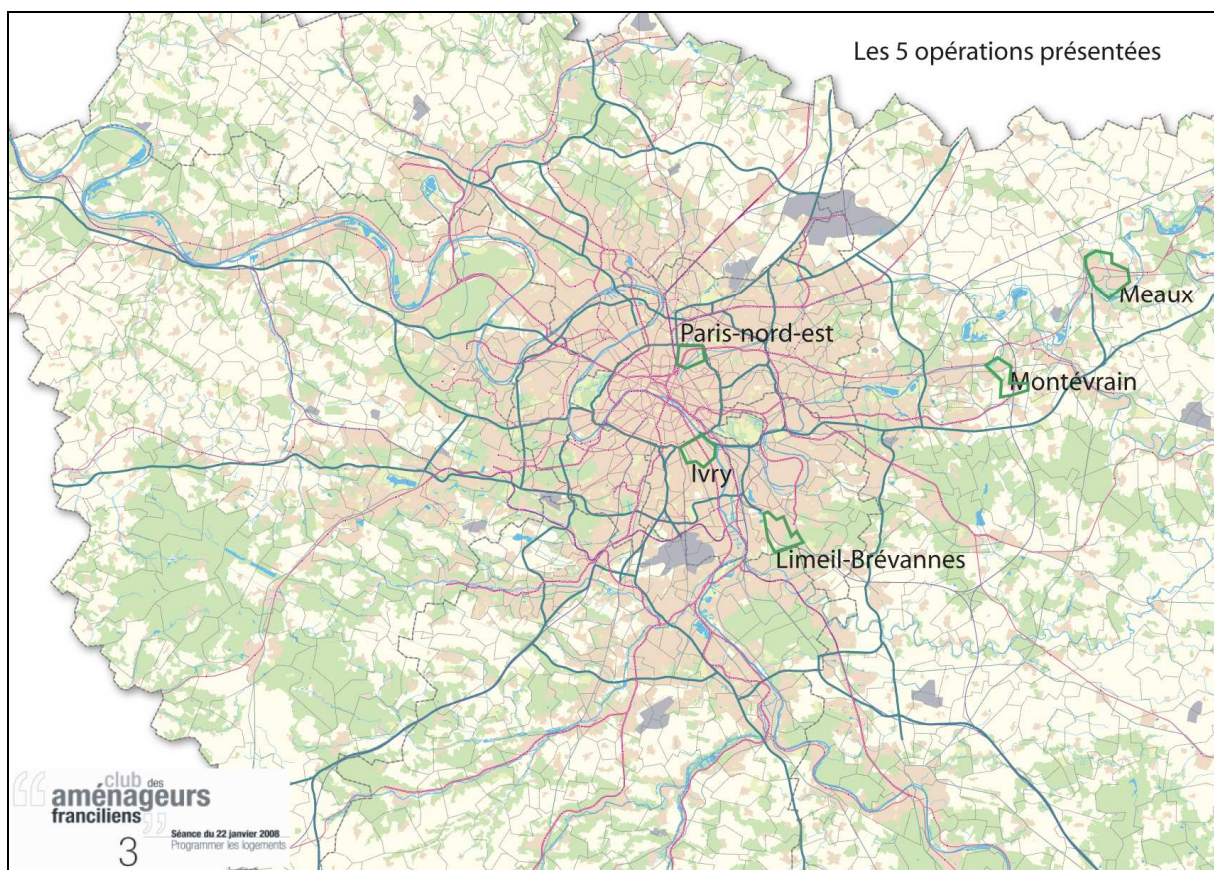
■ Quels outils en faveur de la diversité sociale et générationnelle ?

Quelle place pour l'hébergement spécifique (personnes âgées, étudiants, professionnels mobiles...) ? Comment favoriser le développement d'un secteur locatif privé de qualité et répondant à la demande locale ? A quelle échelle imaginer la cohabitation des différentes catégories de ménages (à l'immeuble, à l'îlot, au secteur, etc.) ? Quelles modalités particulières pour les couches moyennes (locatif privé, 1%, accession sociale) ?

■ Quels moyens pour conforter la pérennité du projet social ?

Comment sont pris en compte, lors des opérations, les enjeux de la gestion et de l'entretien des opérations immobilières (gestion des copropriétés, investissement en faveur des économies de charges dans la durée) ? Quelles sont les possibilités de développer un habitat modulable dans le temps ? Quelles sont les attentes en matière de qualité architecturale et d'innovation du bâti et du logement (attractivité, habitabilité) ? Quels leviers publics peuvent être mobilisés en faveur de la valorisation et de l'appropriation des opérations (niveau d'équipement, qualité des espaces publics...) ?

■ Les cinq opérations présentées



■ ZAC Claude Bernard à Paris (Hermine Gregis, Meunier) : 260 logements, une EHPAD, activités et commerces à construire en bord de canal, première opération du projet Paris-nord-est. 50% des logements sont sociaux, dans chaque immeuble et en VEFA. 10% des logements sont à loyer maîtrisé, soit une gamme assez large de produits-logement dont une bonne part pour familles modestes et moyennes, dans un site en GPRU.

■ ZAC du plateau à Ivry-sur-Seine (Bruno Ortole, AFTRP) : outre bureaux, hôtel, commerces et activités, 900 logements et un hôtel prévus, avec 50 % de locatif social et 20 % d'accèsion à prix maîtrisés, sur 3 îlots en rive est de la RN 305, dans un tissu mixte avec plusieurs ensembles sociaux. Soit une volonté forte de mixité avec maintien de populations modestes malgré la pression des prix à proximité immédiate de Paris.

■ ZAC de la Ballastière sud à Limeil-Brevannes (Jacques Larouzée, Expansiel) : 800 logements en moyenne couronne. Un territoire marqué par les infrastructures de transport, l'industrie et la logistique au nord de Limeil. La ZAC est (avec une opération ANRU), la grande opération de la commune, sur une ancienne décharge au sol pollué qui renchérit le coût du foncier (d'autant

plus qu'une haute qualité environnementale est requise). 20% de logements seront du locatif social. Une opération spatialement peu ouverte sur la ville.

■ ZAC Montévrain Val d'Europe à Montévrain (Michel Fanni, EPAMarne) : Montévrain, dans le secteur 3 de Marne-la vallée, jouxte le centre de Val d'Europe. La ZAC de 2570 logements se partage entre 1791 logements collectifs (sauf 40 intermédiaires) sur le RER et 779 maisons de ville et pavillons au nord. Sur le sud collectif, 19,6% sont du logement social (dont 60% logements non-ordinaires, près du RER), 67 sont du locatif social de la Foncière Logement, 18 de l'accession sociale. Façon pour la Ville d'atteindre les 20% loi SRU, les autres ZAC près du bourg étant à 6% de logement social. En l'absence de PLH, l'EPA est-il un atout pour la programmation ?

■ Périmètre des 500 m et ANRU Pierre Collinet et Beauval à Meaux (Philippe Leterme, Ville de Meaux) : dans cette ville où 46% des logements sont sociaux, les 2 ZUP comptent pour 50% du parc. Outre 6000 PALULOS, 1107 logements y seront démolis, pour 560 reconstruits en PLUS, PLA-I et PLS, accession sociale (40% de social au total), locatif libre (Foncière logement) et accession en plusieurs ZAC. Dans les 500 m, les promoteurs privés construisent pour une population à revenus moyens, des parcours résidentiels étant recherchés sur l'ensemble. Densité assez basse, avec des R+3 en îlots fermés. desserte ?

“ Annexe 3 : les fiches de projet ”

collectivité	ville	Chessy
	quartier	Centre Urbain du Val d'Europe
aménageur	gare	Val d'Europe
EPA France	ligne	RER A- Gare Routière

Localisation



Présentation du projet / problématiques et enjeux

La gare de Val d'Europe distante d'environ deux kilomètres de la gare de MLV- Chessy a été le facteur déclencheur de la réalisation du Centre Urbain du Val d'Europe. Ville nouvelle, variée Socialement, Fonctionnellement, construite à l'échelle du piéton et organisée autour d'une succession de rues, places et parcs.

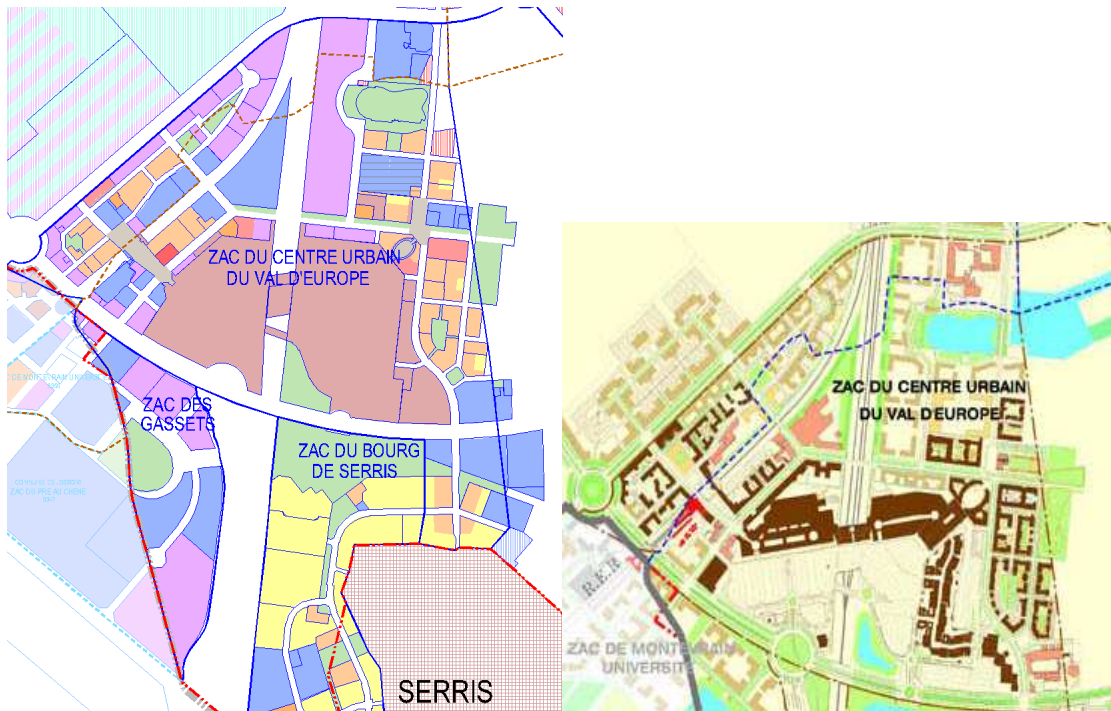
Problématiques et Enjeux :

Dans la convention de 1987 la RATP s'engageait à mettre en service une nouvelle gare sur la commune de SERRIS dès lors que serait irrévocablement engagée la réalisation de programmes pour une surface de 250 000 m² Shon dans un rayon de 700 mètres de la gare.

Le lancement simultané d'un Centre Commercial Régional de 100 000 m² Shon, de 2 000 logements et de 60 000 m² Shon de bureaux, a permis la réalisation de la gare du Val d'Europe.

Toutefois pour maximiser son aire d'influence, la RATP a accepté de réaliser une gare avec deux bâtiments voyageurs aux deux extrémités du quai et de part et d'autre du boulevard circulaire (un bâtiment sur MONTEVRAIN et l'autre sur SERRIS)

Plan masse programmatique Centre Urbain du Val d'Europe



programme 675.000 m2 pour une superficie de 117 hectares

	Bourgs.
	Logements individuels.
	Logements collectifs, dont hébergement, social et / ou spécial
	Activités / Bureaux.
	Commerces / Services / Equipements privés.
	Hôtels.
	Résidences hôtelières, touristiques ou d'affaires.
	Parcs d'attractions.
	Equipements publics.
	Espaces Paysagers / urbains

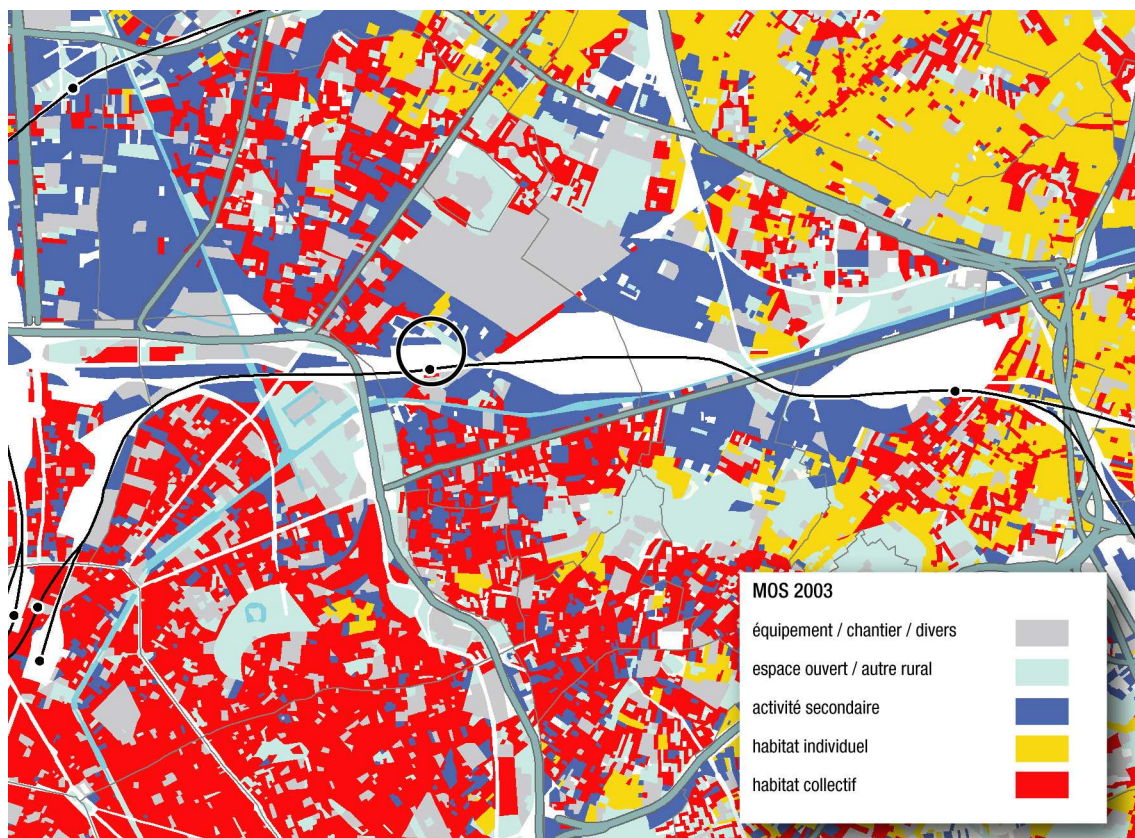
185 000 m2 SHON pour 2 800 logements dont 2 400 de logements familiaux (13% sociaux) 400 unités d'hébergements (100% sociaux) soit 23% de logements sociaux en centre urbain
282 000 m2 SHON de bureaux / activités
124 000 m2 SHON de commerces 7 500 m2 SHON pour une résidence médicalisée.
35 000 m2 SHON pour 1 050 chambres d'hôtels ou d'hébergement touristique ou d'affaires.
40 000 m2 SHON d'équipements sur 15 hectares dont une médiathèque, un lycée et une antenne universitaire
15 hectares

échancier des réalisations

1990-2007	Logements :	185 000 m2 Shon	2 800 Logements
	Activités / Bureaux :	50 000 m2 Shon	
	Commerces Services :	124 000 m2 Shon	dont le centre commercial
	Equipements Privés :	7 500 m2 Shon	
	Hôtels Résidences hôtelières :	345 000 m2 Shon	1 050 chambres
	Equipements :	2 200 m2 Shon	gare RER et gare routière

collectivité Ville de Pantin	ville Pantin (93) quartier gare Eole – hôtel de ville
aménageur pas encore désigné	gare Pantin ligne RER E

localisation



Présentation du projet / problématiques et enjeux

A 150 m de Paris, visibles depuis le boulevard périphérique, des terrains ferroviaires (30 hectares dont 20 ha propriété de RFF / SNCF et 10 ha privés) au droit de la gare de Pantin RER E (8 mn de Haussmann-St-Lazare) et à proximité immédiate des Grands Moulins. Un pôle d'échange à structurer à partir de la gare RER E de Pantin, intégrant tramway T3 et bus (dont mobilien 170).

A l'échelle métropolitaine et régionale, il s'agit, avec l'articulation programmatique et financière de grands projets d'aménagement et de transport, de mobiliser une réserve foncière du coeur d'agglomération pour construire de nouveaux logements, de rééquilibrer l'offre tertiaire à l'est de Paris, d'améliorer la desserte de l'Est francilien (interconnexion T3 / RER E) et de renforcer le maillage en espace vert à l'est du coeur d'agglomération francilien.

A l'échelle urbaine locale, l'objectif est de conforter la nouvelle centralité de Pantin entre métro Hoche et RER E en reliant les Quatre-Chemins (Pantin / Aubervilliers) à la mairie de Pantin, de prolonger le pôle tertiaire amorcé par la réhabilitation des Grands Moulins de Pantin, d'offrir un grand espace vert urbain à l'un des quartiers les plus denses aux portes de Paris, de répondre aux besoins d'équipements de proximité : écoles, collège, piscine, etc...

plan-masse programmatique



programme

Premières orientations de programme issues de l'étude AREP de 2004, à préciser et compléter au regard des contraintes du site et de la faisabilité économique :

- au moins 500 logements dont 30% de logements sociaux
- de 60 à 80 000 m² de bureaux et activités
- un grand parc urbain et une voie de contournement du centre-ville

Par ailleurs, selon les nécessités, programmes d'équipements, écoles, collège, piscine.

échancier

signature d'une convention Ville de Pantin – EPF Ile-de-France

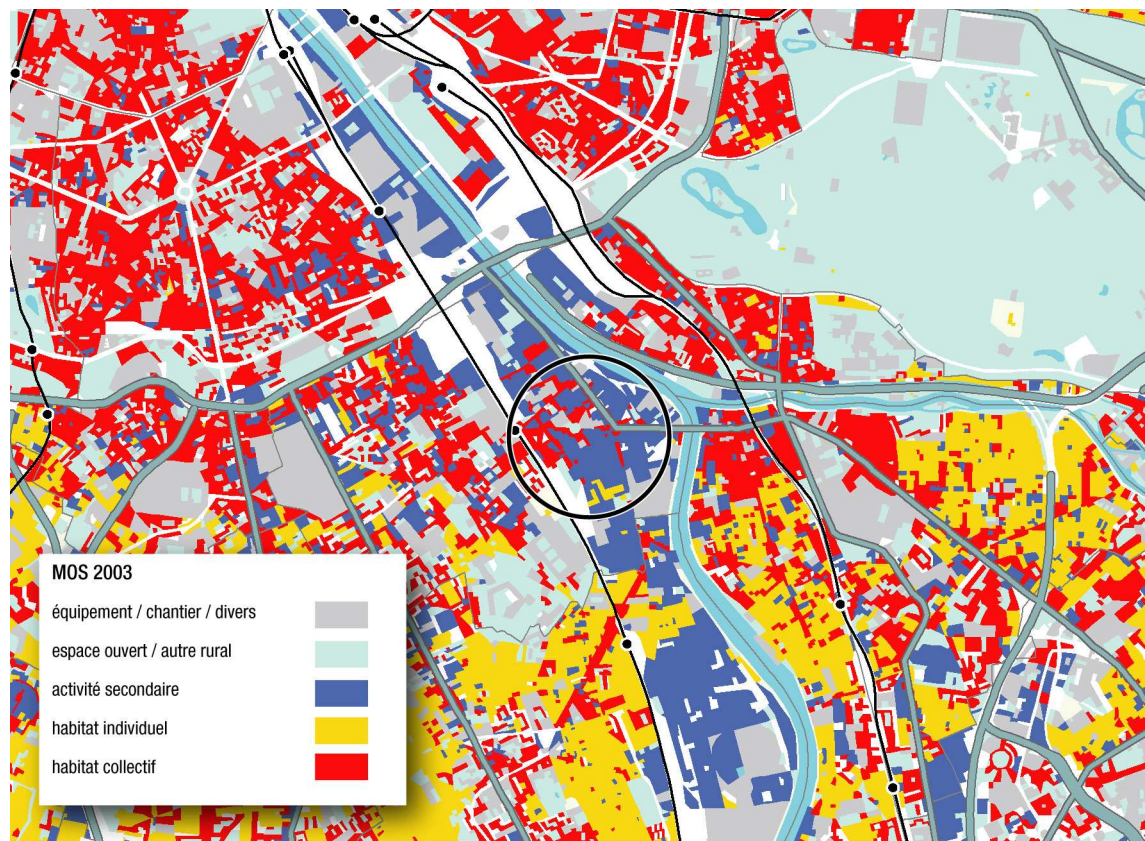
2007 : signature d'un protocole partenarial avec l'Etat, RFF, SNCF, RIF, CG93, STIF et Ville de Pantin pour la réalisation des études préalables d'aménagement.

2007-08 : identification des contraintes (+ chiffrage de la reconstitution), programmation

2008-2010 : élaboration d'un projet urbain, projet de restructuration du pôle d'échanges, finalisation des négociations financières avec RFF et SNCF.

collectivité Ville d'Ivry	ville quartier	Ivry-sur-Seine Centre Ville / Ivry-Port
aménageur SADEV 94	gare ligne	Ivry-sur-Seine RER C

localisation



présentation du projet / problématiques et enjeux

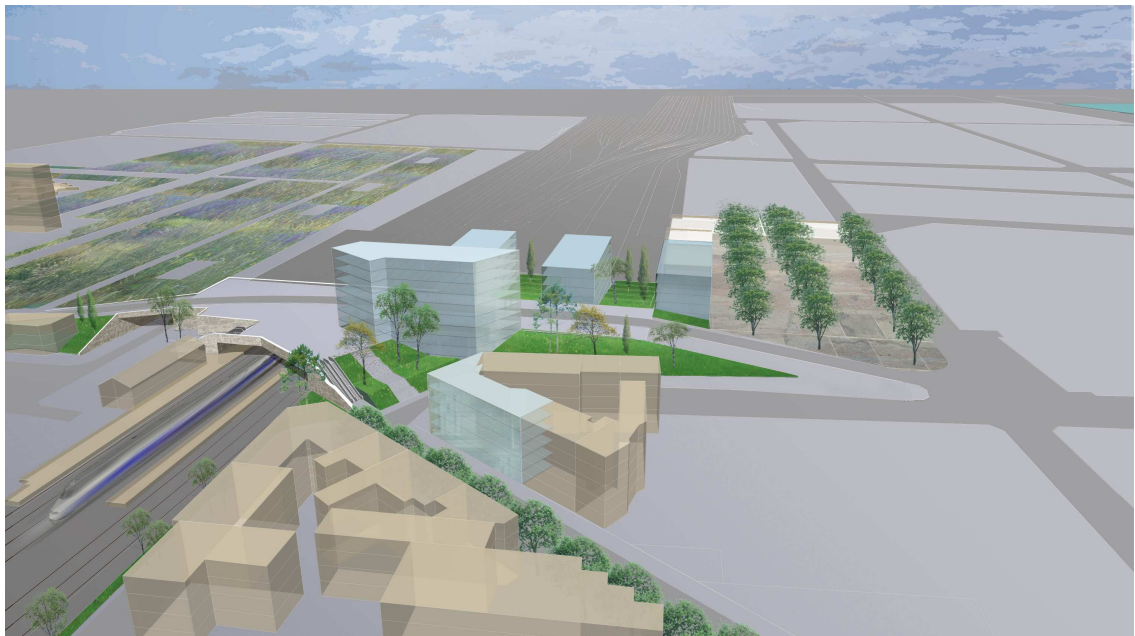
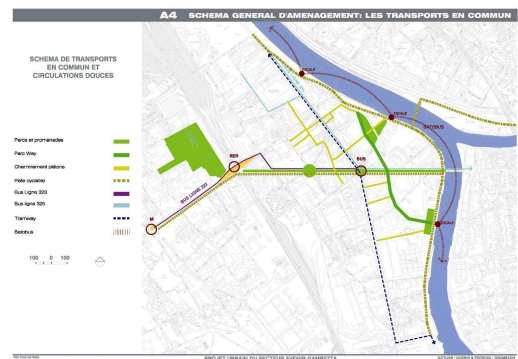
La gare du RER C (première au sortir de Paris) est restée inchangée depuis le XIXe, elle est peu accessible, au pied d'un pont, trop petite. Par ailleurs, les fréquences sont insuffisantes. Le comité de pôle prévoit un ré-aménagement (accès routier et piéton, meilleure visibilité, accès aux quais et services). Le pont sur le faisceau vient d'être restructuré. L'amélioration des fréquences du RER C est prévue au SDRIF est inscrit dans le protocole d'accord avec l'EPA Orly-Rungis Seine-Amont (Avenir-Gambetta est un des sites opérationnels de l'OIN).

La gare est côté centre-ville (58% des usagers en viennent), à l'interface avec Ivry-port et le grand projet Avenir-Gambetta, qui couvre tout le secteur de la gare RER à la Seine sur plus de 120 hectares à restructurer et reste mal desservi. Le PLU de 2004 stipule une densification autour des gares métro et RER et y a abaissé les normes de stationnement pour le tertiaire dans un rayon de 400 m.

Le schéma de référence Avenir-Gambetta de 2004 propose une densification sur les terrains SERNAM en lisière du faisceau ferré, un belvédère de la gare sur le boulevard Brandebourg, axe urbain majeur.

plan-masse programmatique

traitement du débouché de l'axe Brandebourg / Colonel Fabien sur la gare
densification du secteur de la gare
(planches extraites du schéma de référence Avenir-Gambetta, étude Fortier 2004)



programme

quartier mixte, logements, bureaux, équipements sur un secteur de 4 hectares
programme pouvant aller jusqu'à 80 000 m² SHON (non arrêté, soumis à évolution)

échancier

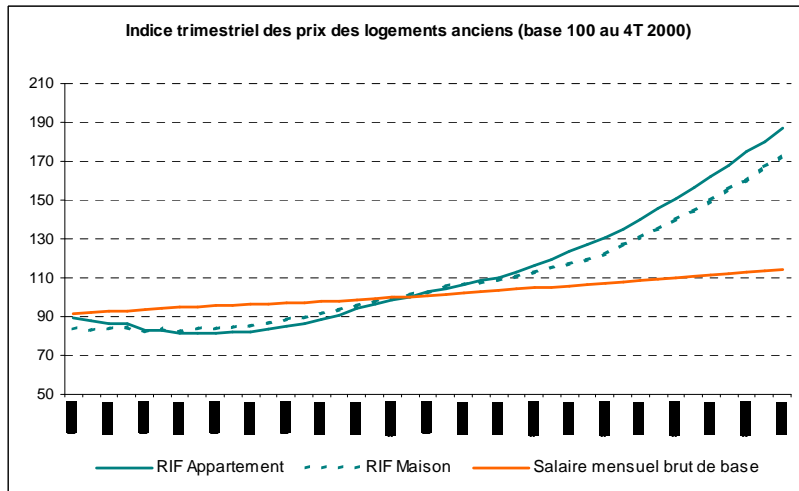
schéma de référence à la suite d'une étude de définition en 2004
projet de territoire sur Seine-amont en 2006
convention d'aménagement signée avec la SADEV en 2007, études opérationnelles en 2007
étude d'un schéma de développement 2007-2008

“ Annexe 4 : les cartes régionales ”

1. graphiques / construction logements, revenus, coûts du logement
2. carte stratégique du SDRIF sur le logement, 2007
3. carte des logements en 2003 (MOS habitat 7 postes)
4. carte des prix du foncier lors des transactions 2003 à 2005
5. carte des prix des appartements en 2006
6. carte de l'évolution des prix des appartements 2004 / 2006
7. carte de synthèse de localisation des CSP et profils sociaux 1999
8. carte de l'évolution des inégalités territoriales 1984 – 2004
9. carte ANRU & loi SRU / outils de correction des déséquilibres 2006
10. carte du parc HLM en 2005
11. carte du parc locatif privé en 2005
12. carte de la taille des logements en 2005
13. carte des PLH au 01.12.2006
14. carte des PLU au 01.01.2008
15. carte des SCOT au 01.01.2008
16. localisation des projets présentés

ANNEXE 1 : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC SUR LE LOGEMENT FRANCILIEN

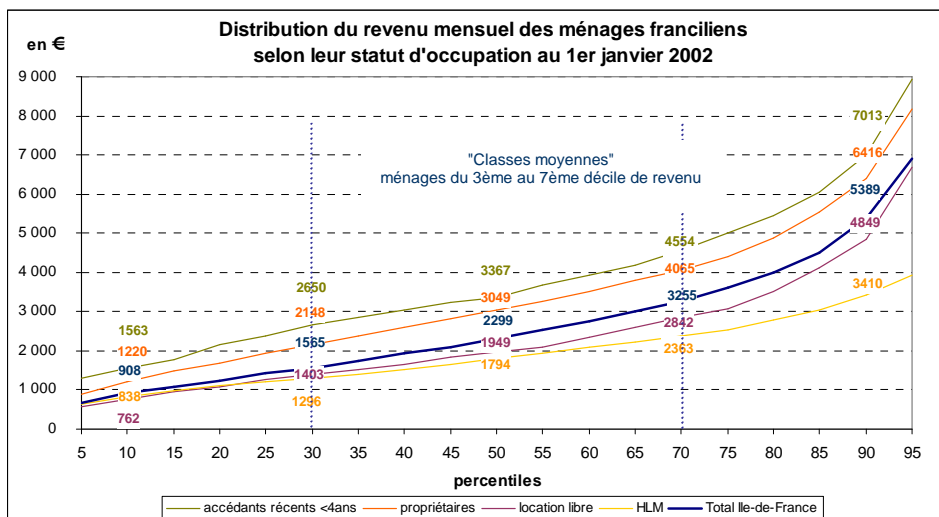
> Évolution comparée du prix des logements et des salaires des ménages ,1996/2006



Des prix qui ont baissé de 1996 à fin 1998 alors que le revenu des ménages progressait légèrement

Depuis 2000 : des prix dont la hausse est beaucoup plus rapide que celle du revenu des ménages

> Distribution du revenu mensuel des ménages franciliens selon leurs statuts d'occupation

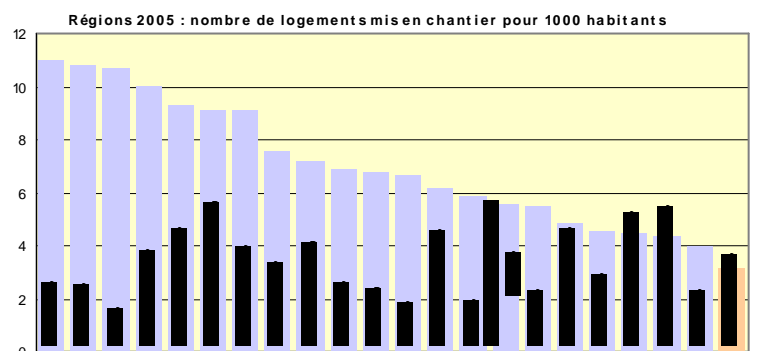
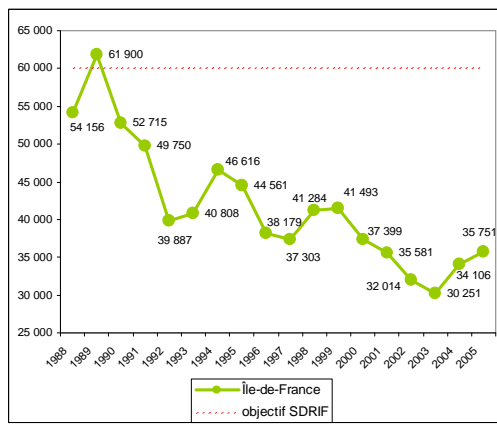


Des écarts de revenus relativement constants entre les différents statuts d'occupation à l'exception du parc social

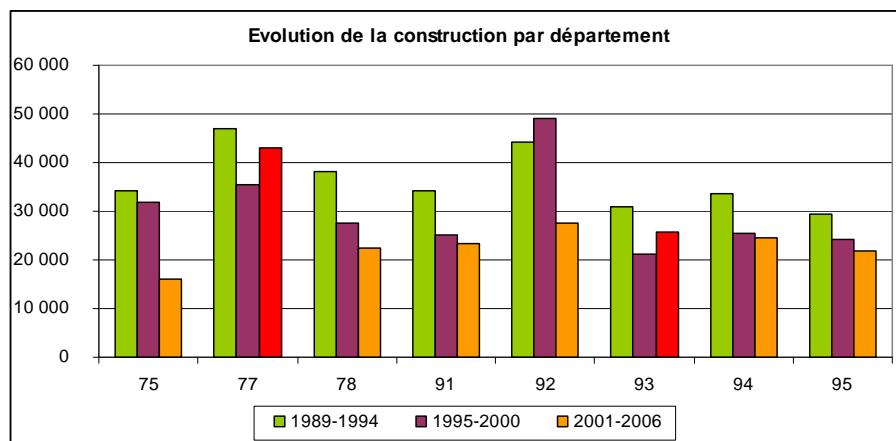
Des revenus comparables dans le locatif privé et social pour la moitié des ménages les plus pauvres

Les revenus des 20% des ménages les plus pauvres sont plus faibles dans le locatif privé que dans le parc locatif social

> Évolution de la construction en Île-de-France de 1988 à 2005 (Source : SITADEL)



> Évolution de la construction par département

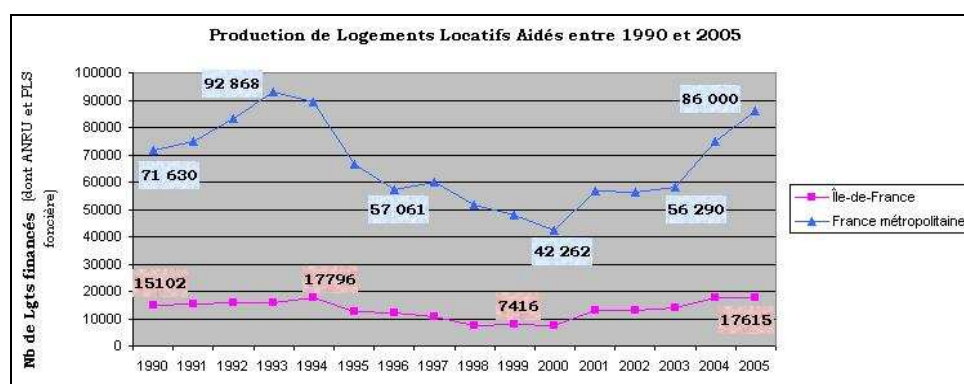


Une construction en chute à Paris ces dernières années

Un ralentissement récent de la construction dans les Hauts de Seine

Un report vers l'Est en dernière période

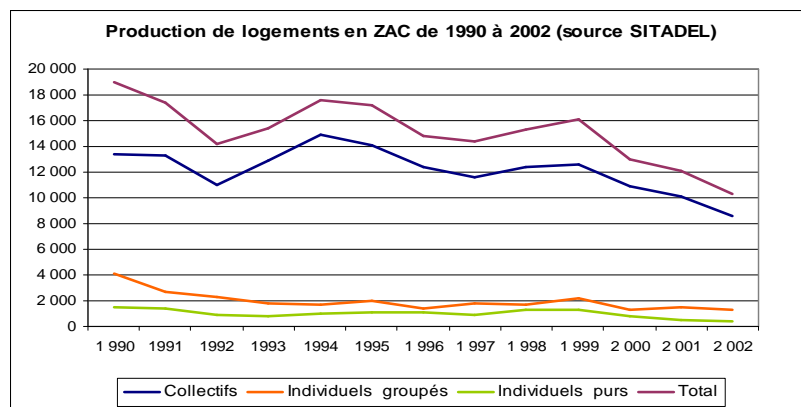
> Évolution de la production sociale en Île-de-France de 1990 à 2005



Une baisse importante de la production dans les années 1990

Un regain depuis la mise en œuvre du PCS, mais à un rythme plus lent qu'à l'échelle nationale

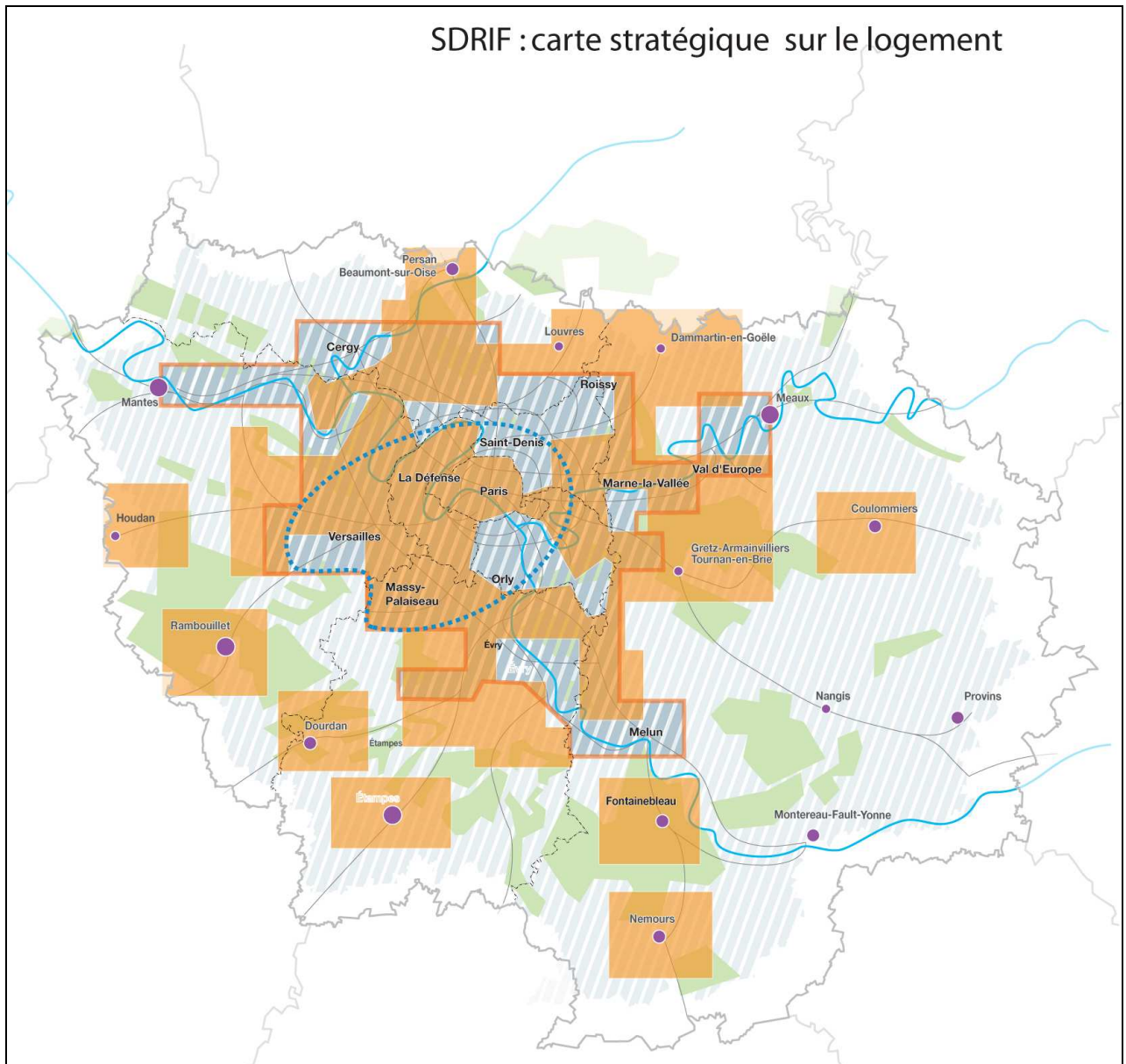
> Évolution de la production de logements en ZAC de 1990 à 2002



Baisse de la production de logements en ZAC entre 1999 et 2002

Un regain récent du nombre de ZAC depuis 2004, mais pour une production de logements relativement stable et raréfaction des ZAC consacrées au seul logement

ANNEXE 2 : CARTE STRATEGIQUE DU SDRIF SUR LE LOGEMENT



Articuler logements, desserte et qualité urbaine

- secteur d'implantation privilégié du logement
- secteur d'implantation de logements en réponse aux besoins locaux
- en confortant les pôles

Recréer les conditions de la mobilité résidentielle

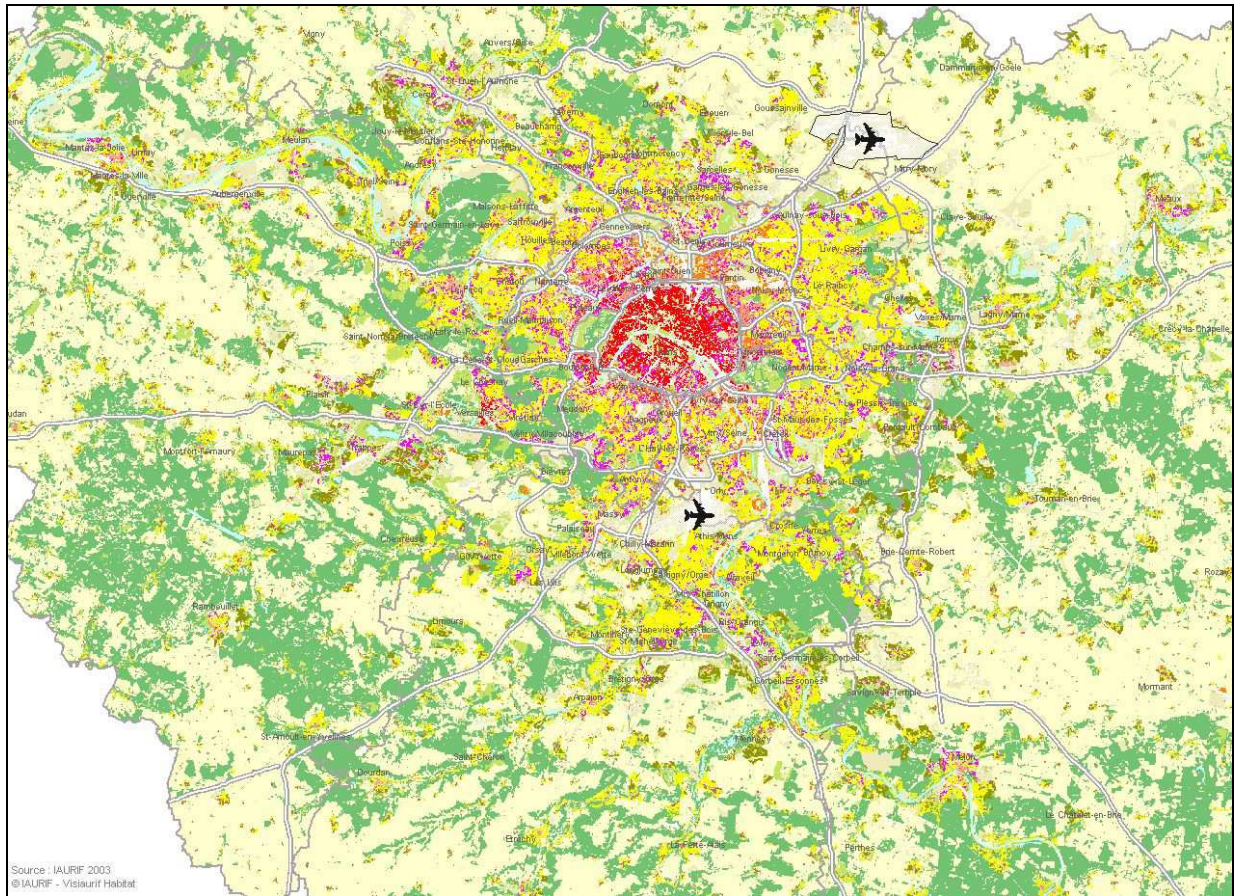
- réduire un déficit global en logement social
- diversifier le parc

Accompagner la dynamique de bureaux par la construction de logements

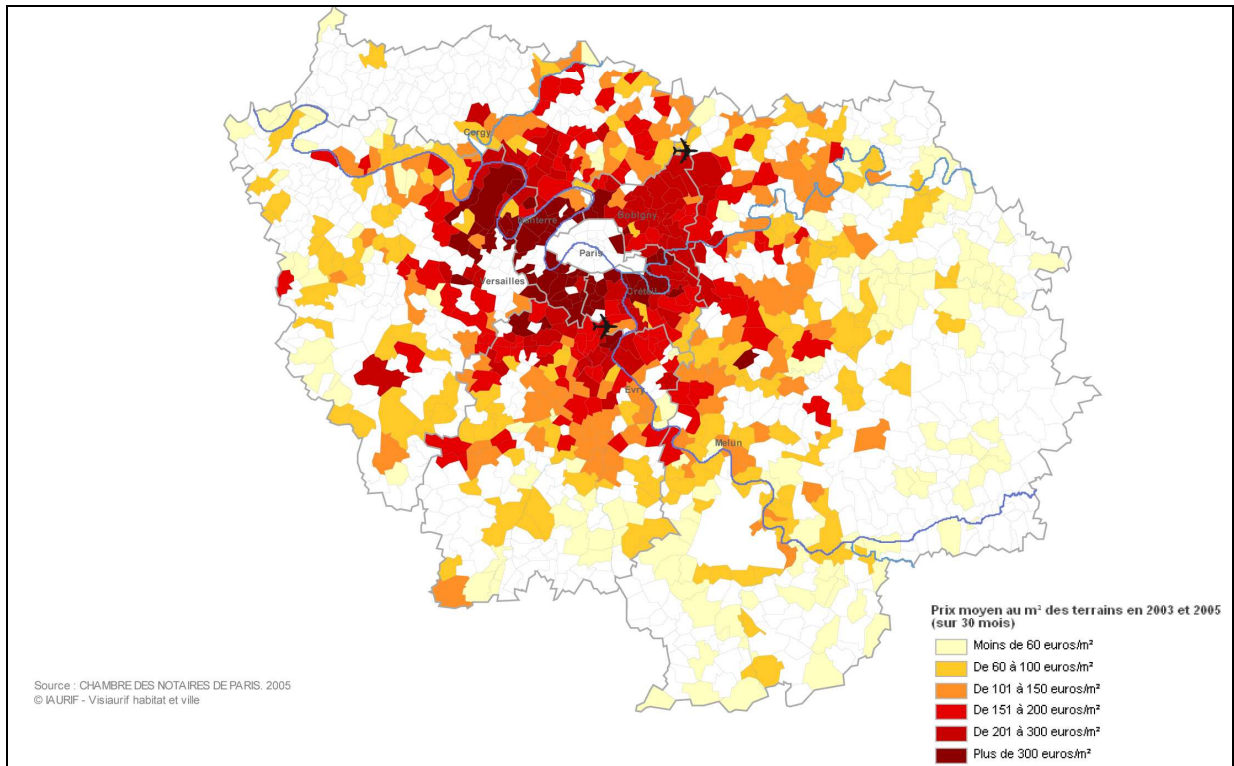
- construction de bureaux conditionnée à celle des logements

0 10 km
N
Source : Iaurif
© Iaurif 2007

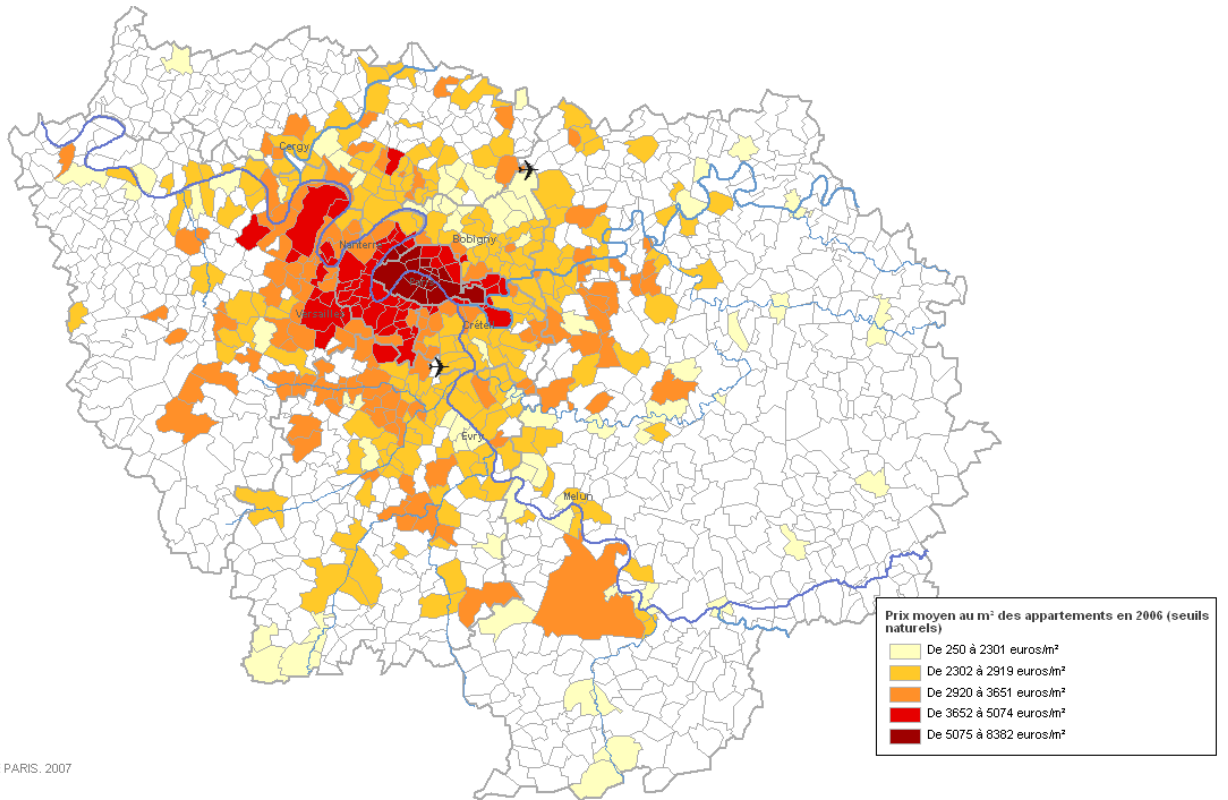
ANNEXE 3 : CARTE DES LOGEMENTS EN 2003 (MOS HABITAT 7 POSTES)



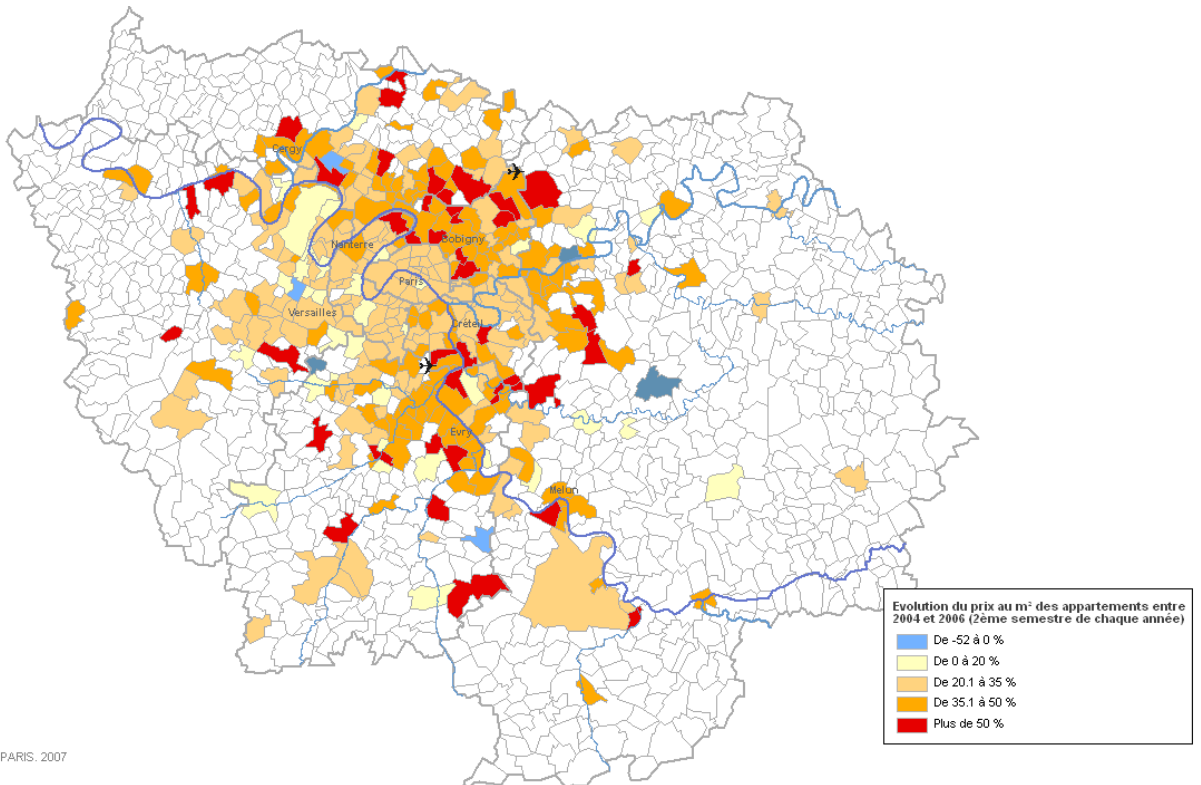
ANNEXE 4 : CARTE DES PRIX DU FONCIER LORS DES TRANSACTIONS 2003 / 2005



ANNEXE 5 : CARTE DES PRIX DES APPARTEMENTS EN 2006



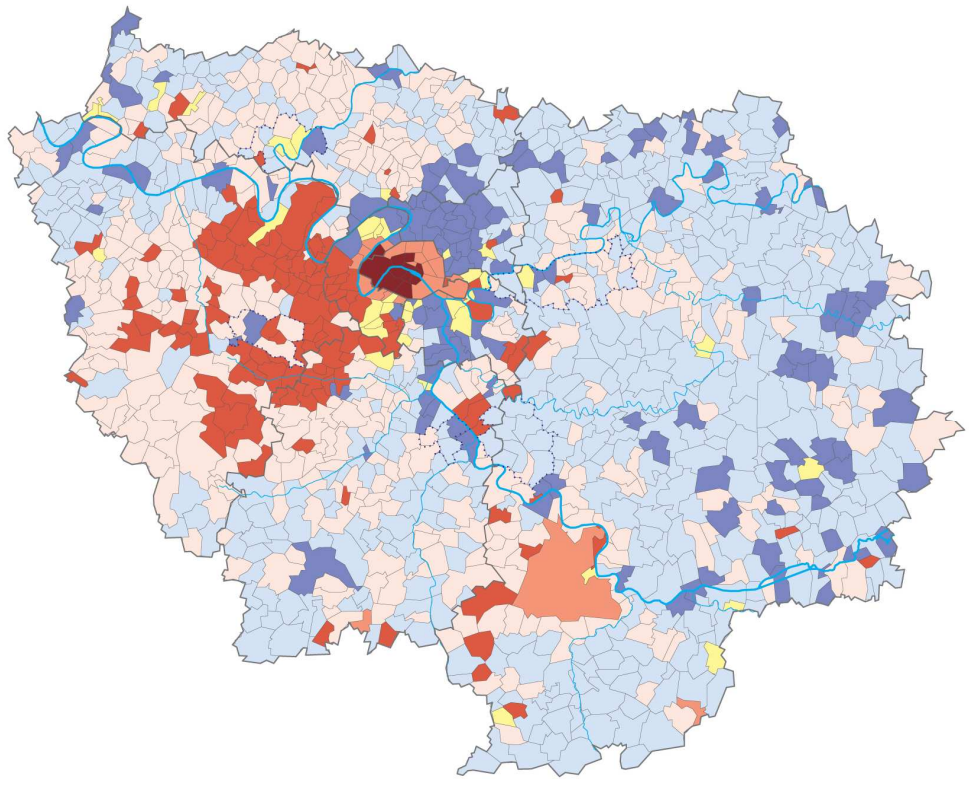
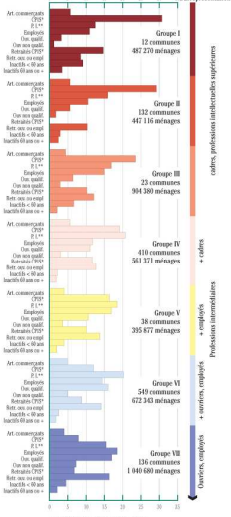
ANNEXE 6 : CARTE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS 2003 / 2005



ANNEXE 7 : CARTE DE SYNTHÈSE DE LOCALISATION DES CSP ET PROFILS SOCIAUX 1999

Typologie des communes selon le profil social des ménages

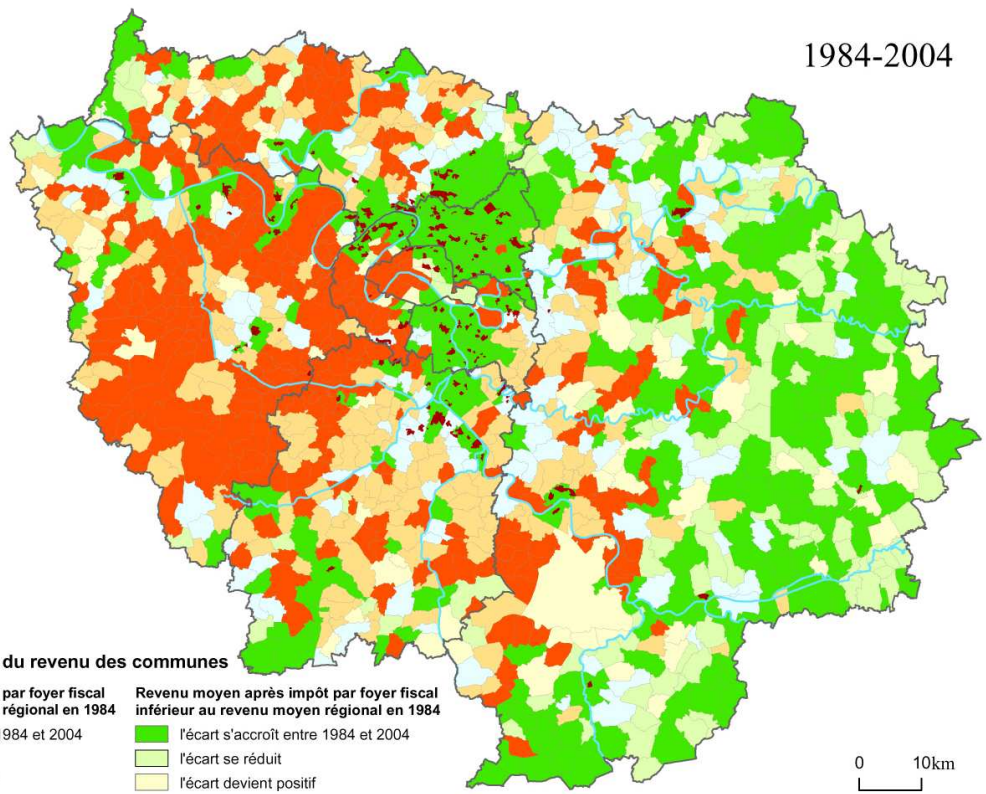
Repartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (en %)



ANNEXE 8 : CARTE DE L'ÉVOLUTION DES INÉGALITÉS TERRITORIALES 1984 / 2004

Renforcement du marquage territorial

1984-2004



Typologie d'évolution du revenu des communes

Revenu moyen après impôt par foyer fiscal supérieur au revenu moyen régional en 1984

l'écart s'accroît entre 1984 et 2004

l'écart se réduit

l'écart devient négatif

zones urbaines sensibles

Revenu moyen après impôt par foyer fiscal inférieur au revenu moyen régional en 1984

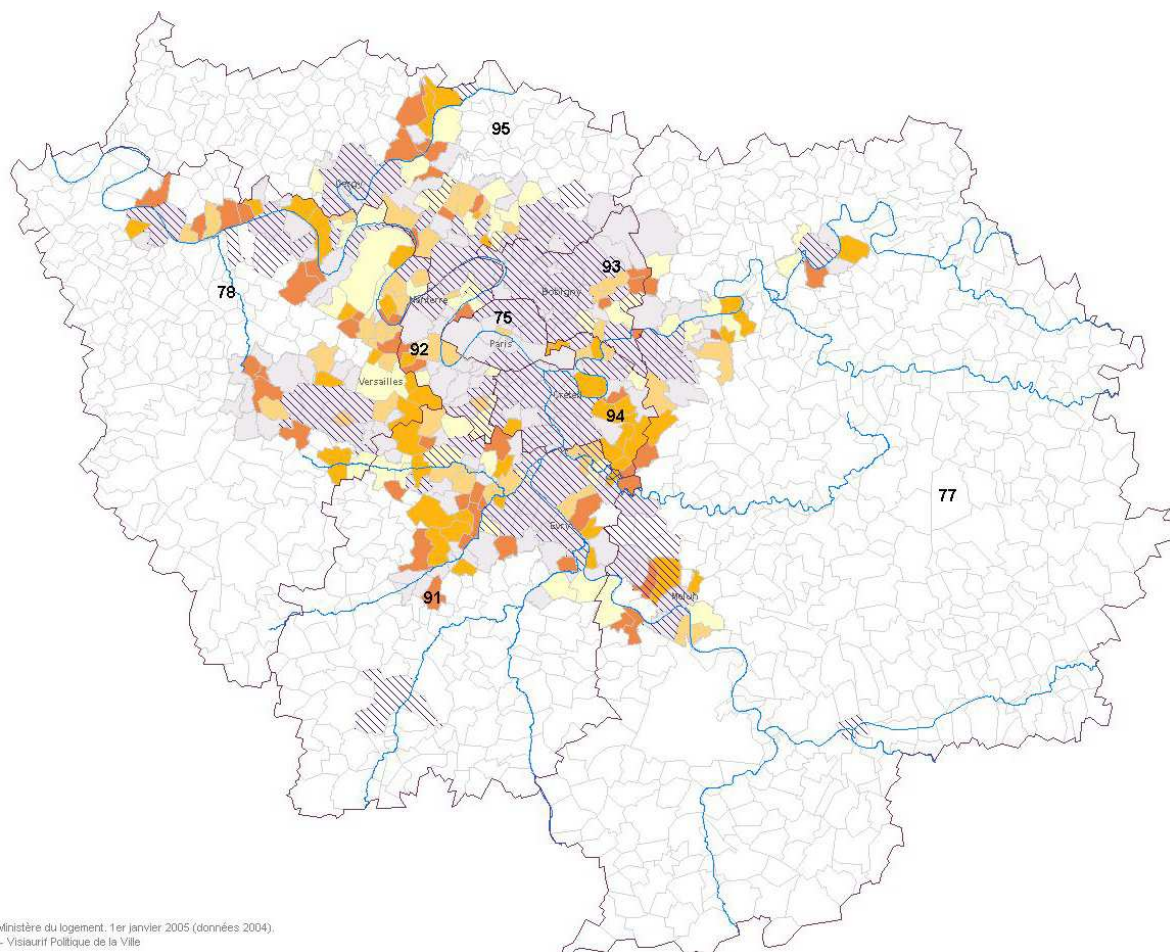
l'écart s'accroît entre 1984 et 2004

l'écart se réduit

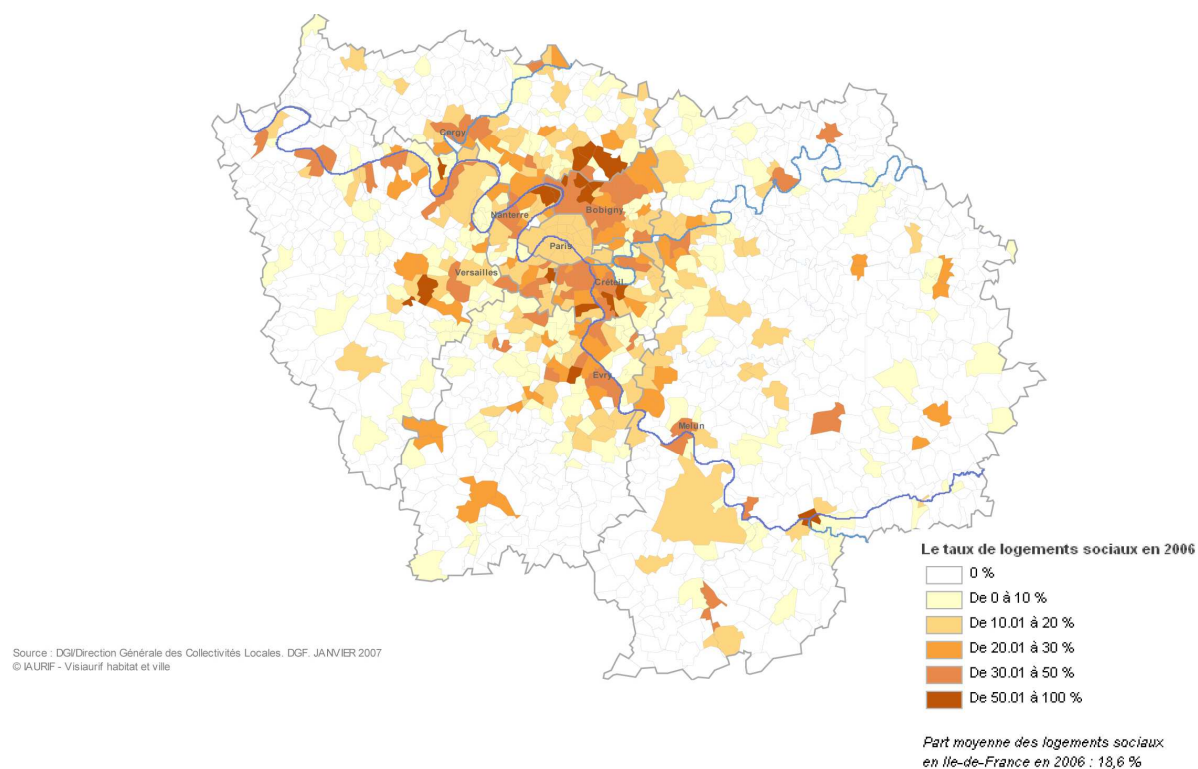
l'écart devient positif

0 10 km

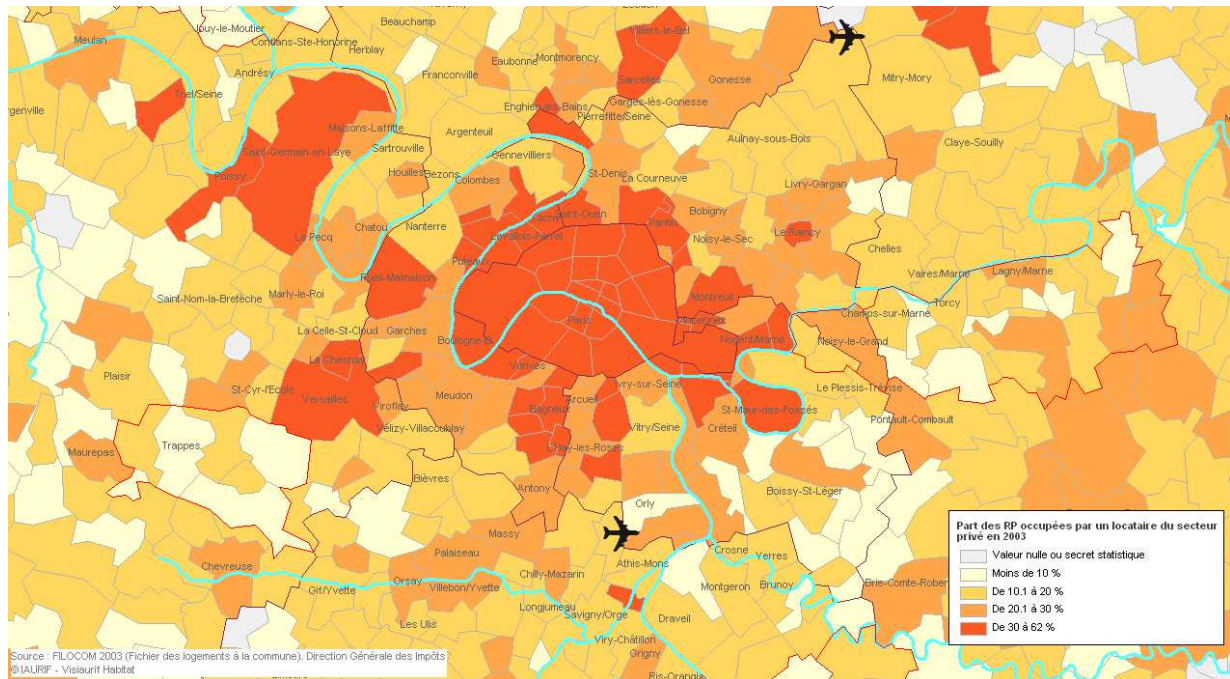
ANNEXE 9 : CORRECTION DES DESEQUILIBRES / CARTE DES OPERATIONS ANRU & LOI SRU 2006



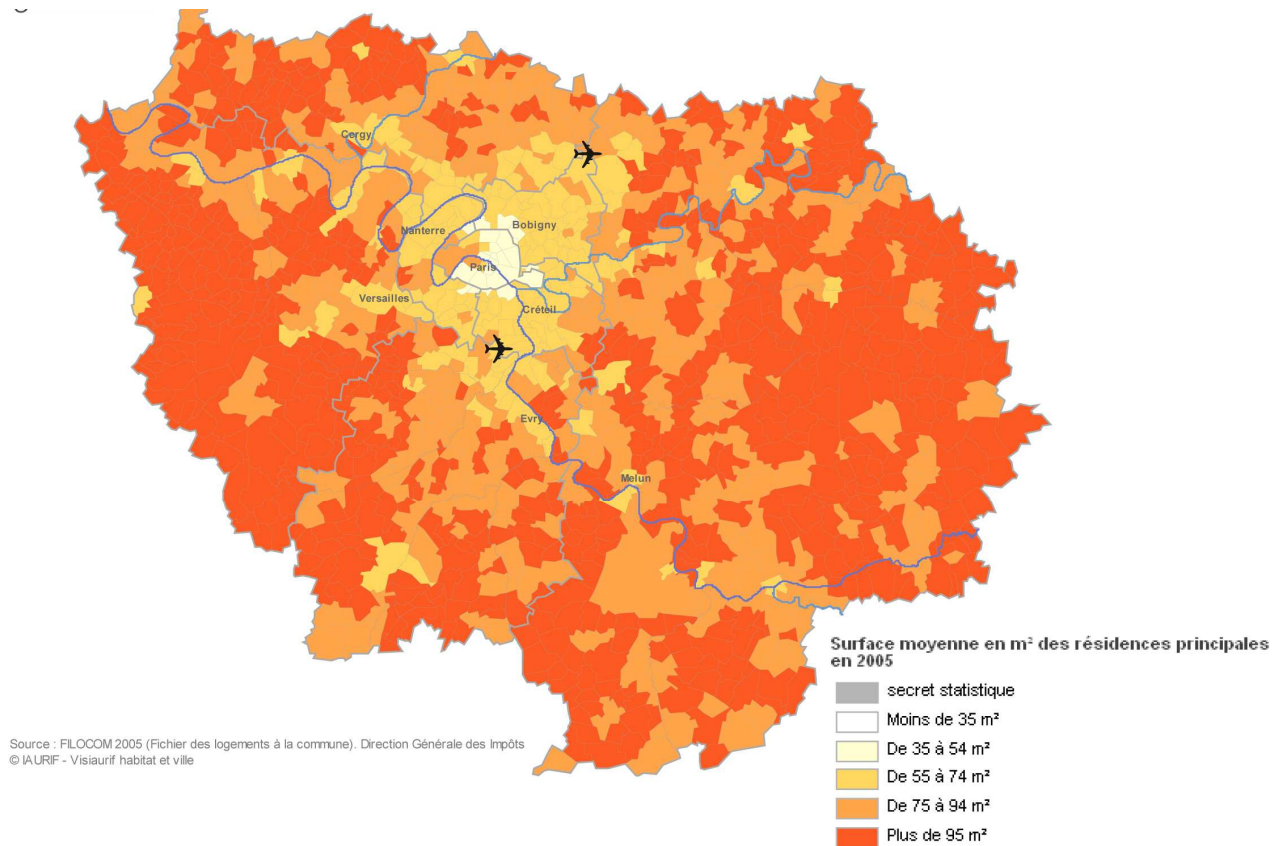
ANNEXE 10 : CARTE DU PARC SOCIAL EN 2005



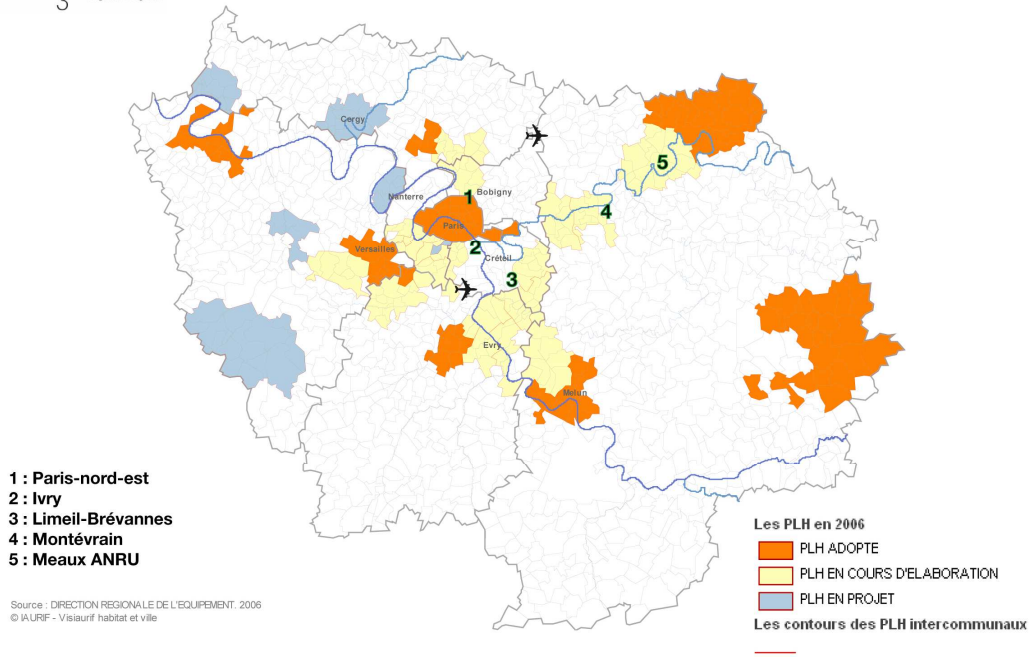
ANNEXE 11 : CARTE DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2005



ANNEXE 12 : CARTE DE LA TAILLE DES LOGEMENTS EN 2005



ANNEXE 13 : CARTE DES PLH AU 01.12. 2006



ANNEXE 14 : CARTE DES PLU AU 01.01.2008

