BAGNOLET | BOBIGNY | BONDY | LE PRÉ SAINT-GERVAIS | LES LILAS | MONTREUIL | NOISY-LE-SEC | PANTIN | ROMAINVILLE

Programme local de l'habitat

la Journée des professionnels de l'habitat

28 juin 2013

Une journée de rencontre pour associer, dès le diagnostic, tous les acteurs de l'habitat et de l'aménagement, à la réflexion sur le futur Programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Est Ensemble...

Est Ensemble
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

DÉCIDONS
notre avenir ici

Sommaire

Page 4
Carte du territoire d'Est Ensemble

Page 6
Ouverture
Gérard Cosme, Président d'Est Ensemble
Jacques Champion, Vice-président d'Est Ensemble délégué à l'Habitat

Page 10
Points de vue d'expert
Diagnostic du Programme local de l'habitat par Guy Taïeb et Bruno Mirande, Guy Taïeb Conseil

Page 20
Table ronde "Pourquoi notre territoire vous intéresse ?"

Page 36
Restitution des ateliers par les élus témoins

Page 40
Conclusion par Jacques Champion

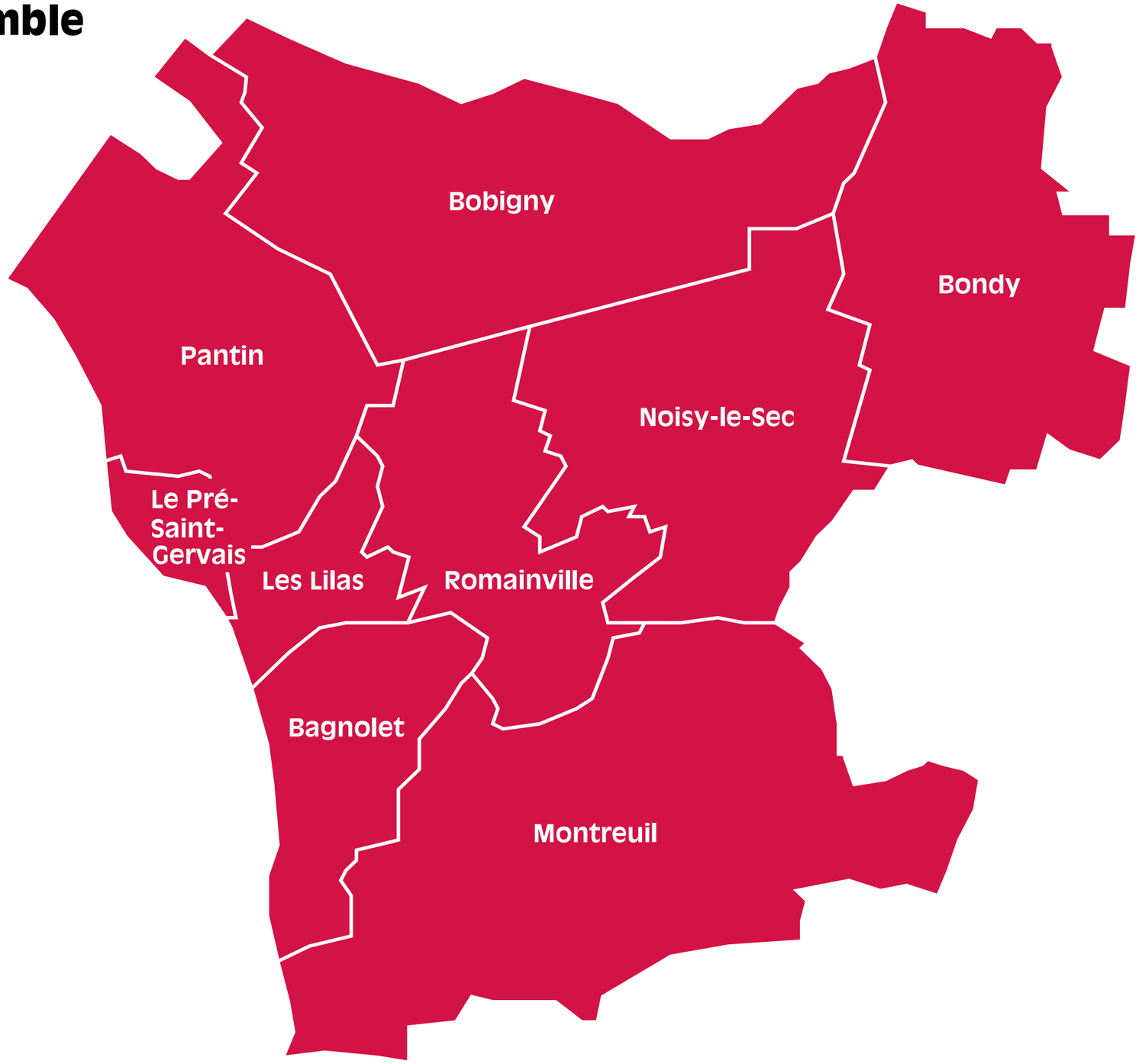
Page 41
Annexes
. Index des ateliers
. Structures participantes
. Glossaire

Le territoire d'Est Ensemble

Créée le 1er janvier 2010

9 villes :
Bagnolet, Bobigny, Bondy,
Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas,
Montreuil, Noisy-le-Sec,
Pantin, Romainville

+ 400 000 habitants



9H00 - 9H30
OUVERTURE DE LA JOURNEE DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

"Partager une réflexion, à toutes les étapes du PLH, avec les professionnels"

Devant 200 personnes (1 page 9), Gérard Cosme, le président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, et Jacques Champion, le vice-président en charge des questions d'habitat, pilote du Programme local de l'habitat, ont ouvert cette Journée des professionnels de l'habitat, sous le signe du dialogue et de l'échange. "Nous ne voulons pas faire un exercice en chambre, uniquement entre élus, pour construire notre futur PLH" a expliqué Gérard Cosme. La JPH 2013 constitue donc une offre de coopération, dès la phase de diagnostic du PLH (2 page 9), avec l'ensemble des professionnels pour trouver à la fois des pistes de réflexion pour les futurs orientations mais aussi pour consolider les premiers éléments de diagnostic tels qu'ils étaient connus fin juin 2013. Gérard Cosme a également rappelé que les enjeux du Contrat de développement territorial présenté quelques jours auparavant, et ceux du PLH dépassaient les seuls enjeux du territoire d'Est Ensemble : "Nous sommes l'avenir du Grand Paris" a-t-il rappelé.

Patrick Wolf - animateur

Gérard Cosme, à vous le plaisir d'accueillir vos invités à cette Journée des professionnels de l'habitat et de dresser un état des lieux du logement sur le territoire de la Communauté.

Gérard Cosme - président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, maire du Pré Saint-Gervais

Je veux, avant tout, vous exprimer le plaisir qui est le nôtre, à Jacques Champion, vice-président en charge de l'habitat, et à moi-même, de vous retrouver pour débattre d'une question centrale pour nous, celle du logement. Je rappelle que notre territoire, celui d'Est Ensemble, ce sont neuf villes qui se sont regroupées le 1er janvier 2010 et qui rassemble 400 000 habitants. Cette création de notre Communauté doit beaucoup au fait que les neuf communes et leurs maires ont vécu comme une provocation le fait que les promoteurs du Grand Paris, dans les années 2007-2010, avaient tout simplement "oublié" notre territoire… Le ministre de l'époque l'avait même qualifié de "territoire aride"… Cela avait donc éveillé en nous un certain énervement, toutes sensibilités politiques confondues ! Ensuite, tout s'est accéléré : en 2011, nous avons défini l'intérêt communautaire, en 2012, on s'est attaché à faire fonctionner le dispositif entre communes et Communauté, et, en 2013, après avoir attiré l'attention de l'Etat sur le thème "nous sommes l'avenir du Grand Paris", celui-ci nous prend au mot et nous dit "bon, faites-le ! et si vous êtes prêts maintenant, nous vous proposons la signature d'un contrat de développement territorial…"

Ce défi, nous l'avons relevé, car nous savons que c'est par là que passe le développement de notre territoire. Lorsque nous disons que nous "sommes l'avenir du Grand Paris, cela signifie bien que "la capitale a besoin de nous et que nous avons besoin d'elle". Nous avons besoin de penser ensemble la future métropole parisienne. Au cœur de toute cela, il y a la volonté d'aménagement et le logement. La Communauté, ce sont 162 000 logements, 42 % de logements sociaux. Nous sommes confrontés à toutes les problématiques du logement : l'habitat insalubre, par exemple, mais aussi nos difficultés à répondre à l'attente de nos concitoyens, avec des demandes non satisfaites, estimées à près de 30 000… Jacques Champion vous dira certainement qu'une Communauté comme la nôtre est davantage capable de porter la réponse à ces besoins que nos communes.

Nous devons porter un regard nouveau sur le logement notamment en tenant mieux compte du parcours résidentiel de nos concitoyens, en leur proposant de changer de logements tout en restant sur notre territoire. Deux chiffres doivent retenir notre attention : 75 % des habitants d'Est Ensemble travaillent dans la métropole, 75 % des personnes qui travaillent sur le territoire d'Est Ensemble habitent dans la métropole.

Nous élus, nous avons fait notre job : pour le CDT, nous avons dû être très réactifs et, avec l'aide des techniciens d'Est Ensemble, nous disposons des outils pour agir. Avec le programme local de l'habitat (PLH) et l'appui du cabinet Guy Taïeb Conseil, nous bénéficions maintenant d'un diagnostic presqu'abouti qui va nous être précieux pour arrêter l'ambitieuse politique du logement dont nous avons besoin.

Mais ce diagnostic, nous voulons d'abord le partager avec vous. Vous tous aujourd'hui, vous êtes des professionnels - bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, aménageurs, entrepreneurs - et nous souhaitons que vous puissiez nous apporter votre regard de professionnels, de techniciens, de créateurs. Nous sommes persuadés que ce regard nous aidera ensuite dans les orientations que nous serons appelés à définir puis dans les actions à engager. Et je veux insister sur ce dernier point : il s'agit bien, au bout de ces démarches, de mettre en œuvre des actions. Si nous engageons le dialogue avec vous aujourd'hui c'est parce que nous pensons qu'il enrichira notre action et la rendra plus efficace !

Patrick Wolf

En associant les professionnels à vos réflexions, vous attendez aussi, j'imagine, de l'inventivité… Cet après-midi, les professionnels ici présents ce matin vont d'ailleurs se retrouver en ateliers pour tenter de répondre à certaines questions. Vous attendez vraiment des idées inventives et novatrices ?

Gérard Cosme

Il y a deux façons d'aborder ce type de travail… Ou bien, on travaille entre élus, techniciens des collectivités et avec des cabinets de conseil et d'études. On produit un diagnostic, des orientations, des propositions d'actions, mais tout cela "en chambre", en quelque sorte… et puis après, on informe sur ce que l'on va faire. Ce n'est pas la manière que nous avons choisie ! Nous avons au contraire décidé de partager la réflexion, à toutes les étapes, avec l'ensemble des acteurs qui concourent à la politique du logement.

Cette co-construction de ce que nous devons faire pour répondre aux besoins de nos concitoyens nous aidera à relever nos défis. Et à propos de défis, je tiens à rappeler ici que notre engagement, dans le cadre du CDT, est de construire 2 800 logements par an pendant quinze ans.

Ce que nous disons à l'Etat, c'est que l'avenir du Grand Paris passe par nous parce que nous avons une particularité par rapport aux autres collectivités : nous avons encore du foncier disponible. Je pense que le diagnostic confirmera largement ce constat.

Sur l'ensemble de notre territoire - les projets d'aménagement sur le canal, ce qui existe sur le plateau, les hauts de Montreuil… - nous sommes très précisément à 1,5 million de m² SHON. Vous comprendrez donc bien qu'un tel potentiel ne doit pas être une simple juxtaposition de projets différents. Il faut bel et bien avoir ensemble un regard - et un regard partagé - pour que chacun prenne la responsabilité qui est la sienne mais à l'intérieur d'une démarche cohérente et concertée. C'est bien cela qui doit inspirer la réunion d'aujourd'hui et dont nous ne voulons pas qu'elle se limite à aujourd'hui ! C'est un mouvement permanent que nous cherchons à créer.

Patrick Wolf

Aujourd'hui, c'est donc bien une offre d'une coopération à long terme avec les professionnels que vous formulez…

Gérard Cosme

C'est exactement cela ! Il y a vingt ans, lorsque des élus se lançaient dans des opérations de type ZAC, on s'accommodait d'afficher des déficits colossaux. Aujourd'hui, ce n'est plus imaginable compte tenu de la rareté et du contrôle exercé sur l'argent public. Pour les opérations dont je viens de parler, nous estimons le déficit à 130 millions €. Il faut donc valoriser ces opérations. Comment ? Tout simplement grâce à la qualité des projets que l'on va y construire, qualité des projets de logements, d'activités, d'équipements. C'est le seul moyen possible d'équilibrer nos opérations futures. La coopération entre tous les acteurs, ce n'est donc pas seulement un choix. C'est une nécessité. Et quand je parle d'équilibre, ce n'est pas un choix non plus. C'est aussi une obligation ! Avec les projets dont nous parlons aujourd'hui et qui vont se développer sur de longues années, nous devons tous savoir où nous allons et comment nous y allons. A chacun ensuite, dans son métier et sa spécialité à trouver sa place. Nous allons donc, avec Jacques Champion et les cabinets d'études qui nous accompagnent, voir à quels moments clés nous organiserons des rencontres comme celle d'aujourd'hui pour rassembler nos idées et nos forces.

Patrick Wolf

Jacques Champion, vous êtes vice-président d'Est Ensemble, chargé de l'habitat et "Monsieur PLH" de la Communauté, chargé de piloter les équipes techniques d'Est Ensemble et les cabinets d'études. Dans un PLH qui sont aujourd'hui un document et une démarche de planification assez structurés, quelle place peuvent avoir l'innovation et l'inventivité ?

Jacques Champion - vice-président d'Est Ensemble, adjoint au maire de Romainville

La question de l'innovation, c'est le fil rouge de notre démarche. D'abord, parce que nous nous inscrivons dans une logique de développement durable. L'habitat date, chez nous, des années 60 et il a besoin d'être remodelé, repensé et orienté vers une logique de développement durable. L'innovation est donc essentielle pour atteindre cet objectif.

Patrick Wolf

C'est votre premier PLH, c'est votre premier CDT, ce sera bientôt votre premier schéma de cohérence territoriale (SCoT)… Et vous êtes une toute jeune communauté d'agglomération. Est-ce que cette "fraîcheur" et le fait de faire les choses pour la première fois vous offrent des opportunités particulières ?

Jacques Champion

Lorsque nous utilisons aujourd'hui le terme de fabrique, comme dans "Fabrique du Grand Paris", notre idée consiste à vouloir fabriquer autre chose, à inventer une ville multifonctionnelle, avec de la place pour tous. Je pense que les procédures que vous venez de citer sont complémentaires. Par exemple, ce qui a été discuté dans le CDT, renforce le PLH. Lors des assises du CDT qui se sont tenues il y a quelques jours, on a vu que la question du logement et de l'habitat était une question clé. Il y a aujourd'hui à la fois une forte demande chez nous mais il y a également beaucoup de Parisiens qui franchissent le périphérique. Celui-ci n'est plus une frontière. Tout à l'heure, Gérard Savat [3] m'expliquait qu'un promoteur voyait des personnes arriver à cinq heures du matin pour signer l'achat d'un logement dans un programme situé au bord du canal de l'Ourcq. Les barrières entre ville et banlieue tombent et les personnes qui viennent chez nous choisissent d'y venir. Il ne s'agit plus d'un choix par défaut, uniquement guidé par les coûts. La frontière du périf est tombée…

Cela dit, cette bonne nouvelle, cette tendance favorable ne doit pas nous faire oublier les faiblesses de notre parc et de notre offre. Nous rencontrons des difficultés liées à la précarité énergétique notamment et à des phénomènes importants de décohabitation. Sur ce dernier point, pour les personnes âgées comme pour les jeunes, nous ne sommes pas capables de proposer des solutions à ceux qui veulent décohabiter.

Dans ce contexte, le CDT et le PLH sont des signaux forts pour dire que nous nous engageons avec les professionnels de l'habitat.

Patrick Wolf

L'un et l'autre s'enrichissent mutuellement d'ailleurs et c'est pour cela qu'on parle parfois d'un "PLH cédétisé"… Jacques Champion, en quelques mots, vous pouvez nous dire où vous en êtes du PLH et quel est le programme à venir…

Jacques Champion

Nous avons commencé à travailler sur notre PLH en mars et la première phase - celle du diagnostic - devrait se terminer courant octobre-novembre 2013. C'est une phase assez technique et documentaire qui vise à dresser un état des lieux complet et à éclairer les futures décisions. Ensuite, nous entrerons dans une phase plus "politique" qui est celle des orientations. Les élus de la Communauté d'agglomération devront définir des axes de progrès et des priorités. Compte tenu du calendrier électoral de 2014, cette deuxième phase - celle de la définition des orientations - ne pourra pas se terminer avant la rentrée 2014. Nous visons ensuite, après une nouvelle phase de concertation, une approbation du PLH vers la fin 2014 et une mise en œuvre à partir de 2015.

L'animateur remercie Gérard Cosme et Jacques Champion qui rejoignent la salle.
Il appelle Guy Taïeb, fondateur de Guy Taïeb Conseil.

(1) Opérateurs privés et publics, aménageurs, associations, architectes-urbanistes, élus...
(2) Un PLH se construit en trois étapes : une phase de diagnostic, une phase de définition des orientations et une phase de définition du programme d'actions.
(3) Gérard Savat, premier vice-président d'Est Ensemble délégué à l'aménagement de l'espace

Guy Taïeb : "Les cinq critères pour un bon PLH"

Fondateur de Guy Taïeb Conseil, Guy Taïeb a pris aujourd'hui ses distances avec des activités opérationnelles au quotidien mais il demeure un observateur attentif - et écouté ! - des évolutions des politiques d'habitat des collectivités. C'est donc à l'expert qui a accompagné de nombreux acteurs dans l'élaboration de leur PLH qu'Est Ensemble a fait appel pour définir les critères qui font les "bons" PLH. Voici les cinq critères qui, selon Guy Taïeb, font la différence entre les bons PLH et les… moins bons.

Patrick Wolf

Guy Taïeb, on hésite à vous présenter car je crois que presque tout le monde vous connaît ici, en raison de vos connaissances en matière d'habitat, connaissances construites à la tête de l'entreprise que vous avez fondée - Guy Taïeb Conseil - et dont vous avez confié récemment la direction à trois de vos collaborateurs. Nous vous avons demandé de participer à cette journée en tant qu'expert et non pas en tant qu'ancien dirigeant d'une des entreprises attributaires du marché d'étude du PLH. Guy Taïeb, qu'est-ce c'est un "bon" PLH et à quoi cela sert ?

Guy Taïeb - fondateur de Guy Taïeb Conseil

Vous savez, je n'aime pas beaucoup le terme d'expert. Un expert, cela explique rarement. Ça affirme et tout le monde se sent obligé de le croire ! Ceci étant dit, est-ce qu'on est dans un "machin" de plus ? D'abord, il faut convenir que ce "PLH cédétisé" constitue tout de même une originalité. Ensuite, il ne faut pas oublier que les politiques de l'habitat sont fondamentales : elles concernent directement les citoyens et n'ont pas seulement des conséquences sur leur façon de vivre ou la sécurité des familles mais aussi sur leur relation au travail, à l'emploi et à l'économie. Le logement a joué un rôle important dans le déclenchement de la crise en 2008… Alors, quels sont les principaux critères qu'il convient de respecter pour "réussir" un PLH ? Dans un territoire comme le vôtre, je crois qu'il faut d'abord s'affranchir des frontières et se dire que votre PLH doit être interconnecté aux autres territoires. Je pense notamment à Plaine Commune… Si l'on veut qu'un territoire comme le vôtre aille progressivement vers des équilibres nouveaux, en termes social et démographique, il faut que toute l'Ile-de-France avance dans le même sens.

Cela veut dire que la clé de la réussite repose sur l'application "ferme" - diront certains, moi, je dis l'application "féroce" - de l'article 55 de la loi SRU. Il faut qu'ailleurs on puisse créer une offre alternative qui permettra à des territoires comme le vôtre d'aller vers de nouveaux équilibres. On ne peut plus organiser des déplacements de population depuis les territoires qui n'ont pas de logements sociaux vers les territoires qui en ont ! Excusez-moi d'avoir été un peu long dans ces remarques préliminaires… Je vais répondre à votre question sur les critères de réussite d'un PLH.

Il y en a beaucoup mais j'ai choisi cinq critères.

Le premier, c'est la clarté des objectifs. Les objectifs sont pérennes alors que les actions peuvent évoluer. Le fil rouge d'une politique de l'habitat, ce sont les objectifs qu'on se donne.

Le deuxième point, c'est la durée. Un PLH, c'est du long terme : c'est six ans dont trois sont déjà en partie dans les tuyaux ! Donc, quand on fait un PLH, il faut se mettre dans une logique de long terme. Compte tenu de l'existence du CDT qui lui s'inscrit sur quinze ans, il faut partir du principe que c'est le CDT qui doit donner le cap à suivre et que le PLH devra exprimer ses objectifs sur la première moitié de la durée de vie du CDT. Un PLH doit regarder l'horizon et pas ses pieds ! Troisième caractéristique : les moyens financiers qu'on consacre au PLH. Lorsqu'on regarde les moyens mis en place dans les PLH qui sont conçus en France et en Ile-de-France, on constate que les collectivités consacrent entre 15 et 20 € par habitant et par an à leurs politiques de l'habitat. Il y a des extrêmes : de 0 € pour une grande agglomération du sud que je ne citerais pas, jusqu'à 40-50 € pour des villes comme Grenoble, Aix-en-Provence ou Saint-Nazaire. Le quatrième élément, c'est la gouvernance. On peut nourrir les pires craintes sur la mise en œuvre d'un PLH si la gouvernance n'est pas organisée ! Il faut être attentif aux deux dimensions de la gouvernance. La gouvernance technique d'une part, qui vise à préparer et à organiser les actions et à en suivre la mise en œuvre, la gouvernance politique d'autre part qui se concentre sur le maintien du cap, y compris pour l'infléchir.

Il y a un troisième élément de la gouvernance qu'il faut prendre en compte mais il constitue la cinquième condition à remplir : ce sont les partenariats. Une politique de l'habitat ne peut pas se développer sous la seule autorité et dans la dépendance des élus. Il y a beaucoup de partenaires : l'Etat, les professionnels… et globalement tout ceux qui constituent l'assemblée devant laquelle nous sommes aujourd'hui. Il faut travailler avec ces partenaires à l'élaboration du PLH mais il faut aussi continuer à les associer dans la phase de mise en œuvre. Vous êtes tous dans le même bateau et il faut en tirer toutes les conclusions. La question de la gouvernance prise dans un sens large joue donc un grand rôle dans la réussite finale.

Patrick Wolf

Revenons sur la durée… Dans le cas présent, le CDT est une chance car d'une certaine manière il "allonge" la durée de vie du PLH. Car six ans c'est court et d'ailleurs la durée du PLH ne doit pas interdire de se projeter plus loin…

Guy Taïeb

Le PLH c'est un programme. Il doit donc donner, sur six ans, une programmation d'actions mais, en revanche, vous avez raison de dire que les objectifs, la vision du territoire, eux, peuvent aller au-delà… Comme il y a un CDT, Est Ensemble n'a pas le choix : il faut qu'elle regarde loin, au-delà des limites du PLH. Mais même sans CDT, il aurait fallu regarder au-delà des six ans réglementaires.

Patrick Wolf

Est-ce qu'il ne faut pas corriger l'image du diagnostic, souvent présenté comme une première phase très technique et documentaire, voire comme une simple compilation de chiffres et de statistiques ? Or, la phase diagnostic c'est aussi du qualitatif. C'est analyser les blocages ou au contraire les réseaux d'alliances, par exemple… C'est aussi mesurer les désirs et les volontés de faire des uns et des autres.

Guy Taïeb

La réponse est oui. Tout ce que vous venez de dire fait partie du diagnostic. Nous ne travaillons pas qu'avec des chiffres mais avec de l'humain. Nous travaillons avec des gens et les chiffres ne suffiront jamais à traduire les complexités et les nuances d'un territoire. Mais à l'inverse, nous ne pouvons pas travailler uniquement sur du discours. Ce serait également trompeur. Nous avons besoin des deux.

Un exemple : vous prenez un ménage qui vient d'acheter et d'emménager dans un endroit impossible, très éloigné du travail des deux adultes et des équipements de bases… Vous interrogez ce ménage et vous découvrez qu'il est très satisfait de sa situation. Evidemment, il vient d'acheter et de s'engager sur un crédit de 25 ans. Il ne va pas se déjuger tout de suite ! Cela montre bien qu'il faut se méfier du discours. Nous avons donc besoin - aussi - de chiffres, de statistiques…

Patrick Wolf

Sur la très belle carte qui est disposée sur le sol dans cette salle, un peu derrière nous, il y a une représentation de la Communauté d'agglomération d'Est Ensemble mais aussi, dans une couleur un peu dégradée, les contours des communautés voisines. On évite ainsi une représentation cartographique qu'on rencontre souvent : le territoire représenté comme une île, entouré par le vide. Or, ce "mensonge" cartographique est connu et d'ailleurs on entend souvent dire qu'il "faut recoudre les bords des communautés", surtout en zone urbaine dense, parce qu'il a en réalité des continuités géographiques, historiques, culturelles, économiques à assurer et à assumer. Mais concrètement comment fait-on pour coudre les bords des PLH ou des autres outils de programmation territoriale ?

Guy Taïeb

Le fait de faire émerger cette nécessité des coutures relève dans un premier temps des bureaux d'études qui doivent regarder ce qui se passe ailleurs. Ils doivent alerter les élus. Ensuite, il faut que les élus du territoire engagent le dialogue avec leur voisin. La présence aujourd'hui parmi nous de représentants de Plaine Commune augure bien du dialogue à engager. Mais le garant politique et stratégique des nécessaires continuités territoriales, c'est l'Etat, le Conseil régional et le Conseil général. Cet empilement de responsabilités est fait pour éviter "l'effet île" dont vous parliez. Cependant, je trouve qu'on rencontre ce phénomène davantage dans les PLU que dans les PLH. La question que vous posez est néanmoins fondamentale : elle renvoie à l'interdépendance nécessaire des politiques de l'habitat.

Patrick Wolf

Merci Guy Taïeb. je vais maintenant appeler Bruno Mirande, associé-gérant de Guy Taïeb Conseil, GTC en abrégé. Je dis donc au-revoir et à bientôt au fondateur de GTC que certains d'entre vous retrouveront cet après-midi comme animateur d'un des ateliers qui vous est proposé...

9H40 - 10H00
POINTS DE VUE D'EXPERT

"De fortes tensions mais de réelles capacités à répondre aux besoins"

Bruno Mirande, gérant associé de Guy Taïeb Conseil, mandataire du groupement qui a remporté un des deux lots de l'appel d'offres lancé par Est Ensemble pour élaborer le PLH, fait un rapide résumé des premiers enseignements de l'étude lancée trois mois auparavant. Bruno Mirande s'exprime ici également au nom d'Avant-Projet, bureau d'études attributaire du second lot de l'appel d'offres, ciblé sur les questions foncières.

Voici les grandes lignes de ce qui constitue un "pré-diagnostic" du PLH et qui a fourni les principaux thèmes de questionnements des ateliers de l'après-midi de cette Journée….

Patrick Wolf

Je viens de dire au revoir au fondateur de Guy Taïeb Conseil… Et je dis bonjour à un des dirigeants actuels de GTC qui a remporté un des deux appels d'offres lancés par la Commauté d'agglomération Est Ensemble. Je précise toutefois que Bruno Mirande ne s'exprime pas seulement ici au nom du groupement dont il est le mandataire mais également au nom de l'autre groupement qui a remporté l'appel d'offres sur le volet foncier du PLH, j'ai nommé le groupement Avant-Projet… Je profite de cette introduction pour vous présenter Christophe Bastide qui représente Avant-Projet. J'en profite également pour vous présenter Emmanuelle Pernes de la société Urbanis, membre, comme moi-même d'ailleurs, du groupement GTC.

Bruno, avec vous, nous allons voir quels sont les principaux éléments du diagnostic actuels, je dis bien actuels puisqu'il n'est pas terminé.

Bruno Mirande - gérant associé de Guy Taïeb Conseil

Le diagnostic n'est en effet pas terminé mais des points forts se dégagent et ils ont inspiré le CDT, puisque nous avons été associés à sa mise en place ces trois derniers mois.
Je vous propose de regarder avec moi quelques diapositives qui ne visent pas à donner une vision exhaustive de la situation mais qui sont plutôt des "marqueurs" de nos réflexions depuis trois mois.

Premier élément : il existe de forts besoins en logements sur le territoire d'Est Ensemble. Certes, ce territoire recèle des réserves de capacité en matière de création de logements mais aujourd'hui des besoins importants, difficilement satisfaits, existent en matière de logements familiaux, de logements pour les jeunes décohabitants, de logements pour les salariés et de logements pour les personnes âgées.

Quelques chiffres : une forte natalité d'abord, avec 7 000 naissances par an et 1 500 décès. La croissance naturelle est donc élevée, avec des conséquences importantes sur les

besoins en logements familiaux. Les 15 % des 25-34 ans sont encore domiciliés chez leurs parents, alors que la moyenne régionale est de 12 %. Cela signifie que 20 % de ces jeunes qui sont encore chez leurs parents devraient pouvoir disposer de leur propre logement ! Si l'on creuse un peu ces chiffres, on constate que la moitié de ces 15 % de 25-34 ans habitent chez des parents qui sont dans un logement social. Cela illustre la difficulté de proposer aujourd'hui un parcours résidentiel au sein du parc social. La moitié également de ces jeunes sont en CDI, ce qui signifie qu'ils devraient pouvoir accéder à une autonomie en matière de logement.

Ensuite, concernant l'équilibre emploi-habitat, on constate qu'Est Ensemble est un territoire dynamique avec une croissance des emplois qu'on évalue, depuis dix ans, à 2 000 emplois par an. Or, il n'y a que 1 400 logements neufs construits chaque année. Parmi eux, beaucoup de constructions ont été consacrées au renouvellement urbain. La croissante nette des logements est donc inférieure à ce chiffre de 1 400 et l'écart s'est nettement creusé avec les créations d'emplois. Il y a donc une décorrélation entre la dynamique économique et la dynamique résidentielle qui est un facteur de tensions fortes sur le marché du logement. Enfin, le vieillissement de la population implique des besoins nouveaux en matière de logements adaptés ou en se rapprochant des services et des centralités. Nous essayerons, dans les ateliers de cet après-midi et dans la suite de notre mission de caractériser et de quantifier ces besoins en logements adaptés.

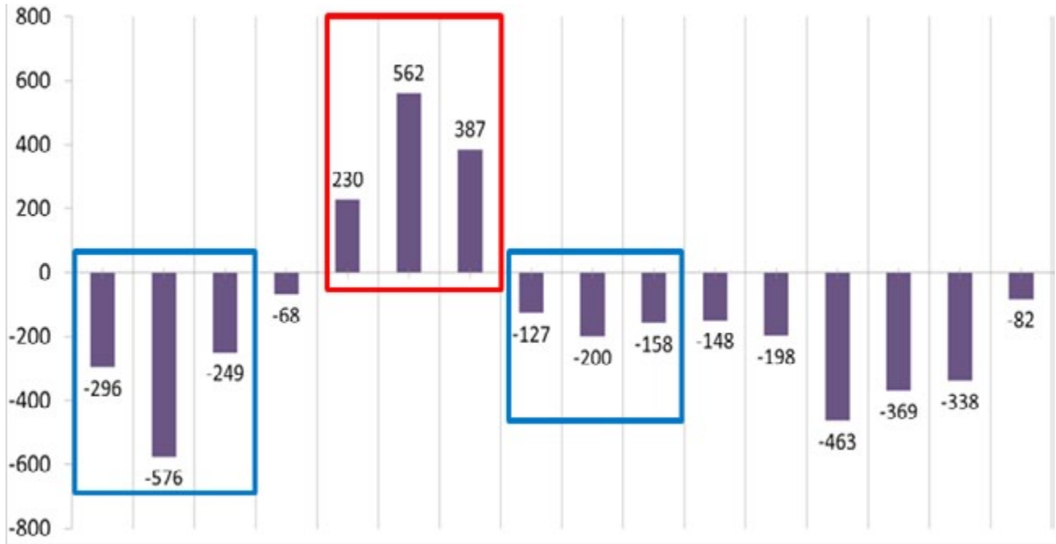
Deuxième élément : la capacité de réponse du territoire à ces besoins. Ces capacités sont importantes et c'est la particularité de ce territoire. On voit bien qu'il y a une possibilité de changement de braquet. Dans les années 2000, le territoire d'Est Ensemble produisait environ 1 200 logements par an et ces trois dernières années, la production avoisine 1 500. D'après les projections communales sur les dix prochaines années, la production s'élèverait plutôt à 2 500 logements par an. Or, dans le CDT, la Communauté d'agglomération a contractualisé avec l'Etat une production de 2 800 logements par an. L'effort supplémentaire à produire est d'environ 300 logements par an.

L'effort à accomplir est d'autant plus important que le niveau de production des années 2000 était très faible : la production de 1 200 logements par an (tous produits confondus) dans le passé a représenté un taux de construction de 3/1000 alors que la moyenne nationale est de 5,5/1000.

Ceci explique la tension sur tous les segments de l'offre. Les territoires limitrophes de Paris sont ceux où les prix dans les reventes sont les plus élevés, dépassant quelquefois 5 000 € le mètre carré, alors que les arrondissements de Paris voisins d'Est Ensemble atteignent au minimum 6 500 € le mètre carré. Les ménages parisiens sont naturellement attirés par cet écart de prix. Pour mémoire, la capacité d'achat des ménages à revenus moyens, proches du PSLA, et qui sont donc à la limite de l'accession à la propriété et du logement social, se situe aux alentours de 3 300 € le mètre carré. A ce prix-là, un ménage peut acheter sur la partie Est du territoire, mais également dans des secteurs proches de Paris, à condition de rechercher des biens moins attractifs ou de moins bonne qualité.

Tous ces éléments (faible construction, accroissement des prix) expliquent plusieurs symptômes de dérégulation du marché : le taux de mobilité dans le parc social est très bas, proche de 6 %, comme ailleurs en Ile-de-France, alors que le niveau national est de 10 %. Cela signifie qu'avec 60 000 logements sociaux sur son territoire, seulement 3 500 logements sont attribués par an. Enfin, compte tenu de l'augmentation des prix mais aussi de l'augmentation des besoins en logements familiaux, on trouve logiquement un fort taux de sur-occupation des logements, avoisinant 6 %, ce qui est très supérieur à la moyenne nationale.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009



Traitements GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009

A l'aide des graphiques, je voudrais attirer votre attention sur trois points : les évolutions démographiques, la précarité de la population et les potentiels fonciers.

Comme en témoigne le solde migratoire par tranches d'âge, c'est-à-dire les entrées et les sorties aux grandes étapes de la vie, le territoire est attractif pour les 20-34 ans, ce qui s'explique très bien puisque son parc locatif représente les 2/3 du parc des résidences principales.

En attirant des jeunes, le territoire d'Est Ensemble entretient le dynamisme de la natalité. En revanche, on constate qu'il y a beaucoup plus de difficultés pour les 35-49 ans. Le solde migratoire est plutôt négatif mais il masque un chassé-croisé très important d'arrivées et de départs. Il y a par exemple 5 000 ménages qui étaient entrés sur le territoire et qui y sont devenus propriétaires alors qu'on trouve 7 000 ménages qui sont sortis du territoire pour devenir propriétaire ailleurs. On retrouve l'effet de ce chassé-croisé dans le déficit migratoire des moins de 15 ans. On aperçoit nettement le départ des familles avec enfants, c'est-à-dire des familles constituées. Ceux qui ont un peu plus de moyens pour accéder à un logement plus grand partent l'acheter en dehors d'Est Ensemble, souvent pas très loin en Seine-Saint-Denis.

Le marché et les prix créent des ruptures et repoussent ces frontières sur des secteurs plus larges que les limites d'Est Ensemble. Même les parties les plus à l'Est de la Seine-Saint-Denis sont touchées par ce phénomène : ce sont les habitants d'Aulnay ou de Sevran qui franchissent à leur tour la « frontière » pour aller vers la Seine-et-Marne y trouver des prix plus bas alors que d'autres ménages prendront leur place parce qu'ils auront des capacités d'achat supérieures…

Du point de vue de la structure du parc de logements et de la production, le territoire d'Est Ensemble a très peu d'offres en accession à la propriété dans le parc existant, puisque la part des propriétaires occupants est de 34 %, soit un taux très bas, y compris par rapport au département. L'offre est donc largement locative. Il existe également fort peu de grands logements, c'est à dire des T4 et plus, qui correspondraient à l'offre familiale qui fait justement défaut : il y en a 29 % dans le stock sur le territoire d'Est Ensemble contre 36 % en moyenne en Seine-Saint-Denis, alors que le département est lui-même nettement en-dessous de la moyenne régionale. Enfin, le taux de propriétaires est nettement inférieur à celui de Paris.

Tout cela illustre la difficulté de répondre aux souhaits d'accession à la propriété.

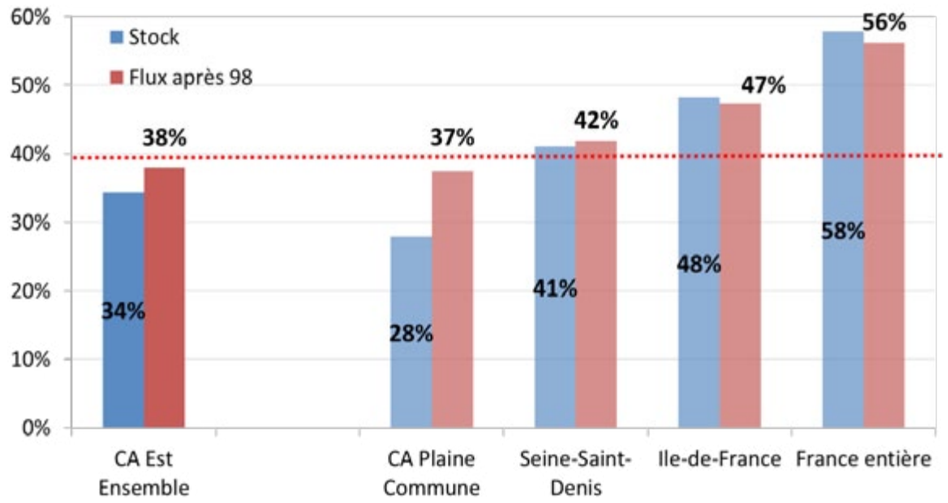
Au cours des dix dernières années, la nouvelle production amorce la diversification de l'offre. Il y a un peu plus de logements en accession et un peu plus de T4. Mais ce n'est qu'une amorce, qui reste faible par rapport aux dynamiques sur le reste de la Seine-Saint-Denis et en Ile-de-France, et demeure timide au regard du faible niveau de construction. Les conditions de faisabilité et de commercialisation sont aujourd'hui un peu plus difficiles, compte tenu de l'augmentation sensible des prix du foncier. C'est un vrai challenge qui est lancé à Est Ensemble.

A propos de la situation socio-économique des ménages, le territoire d'Est Ensemble est précarisé et cette précarité est plus marquée qu'en moyenne dans le département. Le taux de chômage est supérieur à celui du 93, les ménages les plus pauvres (les 20 % les plus pauvres correspondent au "second décile") touchent moins de 6 629 € par unité de consommation contre 6 852 € en moyenne en Seine-Saint-Denis. Le revenu médian des moins de 30 ans et des personnes âgées est également inférieur à la moyenne départementale… Enfin, plus de 43 % des ménages sont éligibles au PLAI, et les taux passent à 75 % pour le PLUS et à plus de 80 % pour le PLS.

De ce point de vue, le territoire d'Est Ensemble est un territoire composite. Nous avons cartographié ce territoire à partir d'une typologie de quartiers, qui a été mise au point à l'échelle francilienne, et qui permet de catégoriser neuf groupes sur le territoire d'Est Ensemble : des quartiers à dominante HLM, des quartiers mixtes avec du collectif et de l'individuel et avec de l'accession et des quartiers purement pavillonnaires, etc. Ces quartiers sont classés ensuite en fonction des caractéristiques socio-économiques des ménages. Les quartiers les plus précarisés sont ceux où on trouve à la fois des faibles revenus, des familles monoparentales, des familles nombreuses et une part importante de population immigrée. Ce sont des quartiers où l'on trouve soit une dominante HLM soit une dominante parc privé, avec notamment des copropriétés très dégradées. Ces quartiers précarisés abritent 34 % de la population de l'agglomération. Ces quartiers bénéficient de nombreuses interventions : interventions ANRU, très ciblées sur les quartiers qui posent le plus de problèmes, périmètre de PNRQAD…

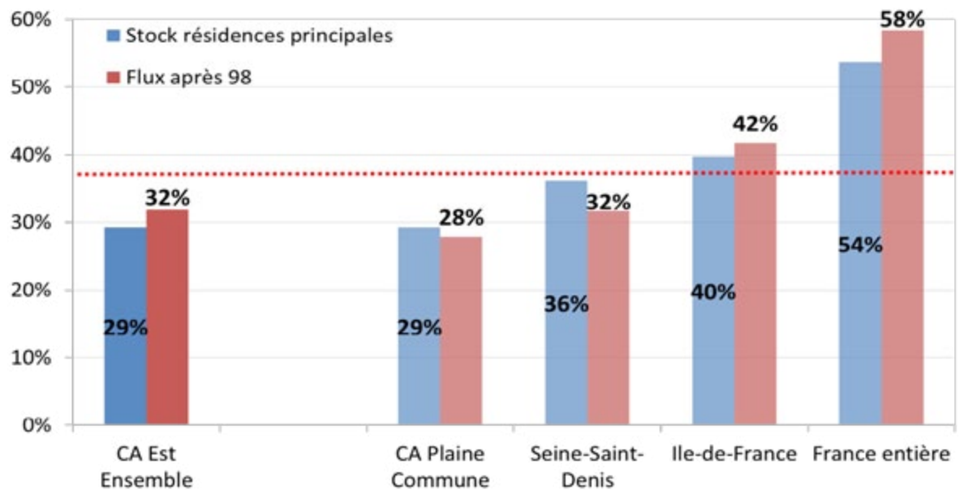
C'est une politique qui doit être poursuivie dans la durée. Le parc de logements de l'agglomération, construit avant-guerre et dans les années 60 et 70, est relativement important. Comme l'a indiqué M. Champion, il existe donc une forte précarité énergétique et un enjeu particulier dans ce domaine. Environ 24 000 ménages, pour moitié dans le parc social et pour moitié dans le parc privé, sont exposés à cette précarité. Ce chiffre demande à être affiné car il ne prend pas en compte les comportements des ménages ni les politiques de réhabilitation qui ont été menées mais il prend en compte les niveaux de revenus et les typologies de bâti les plus vulnérables.

Stock et flux de construction de propriétaires occupants



Source : MEEDM, FILOCOM 2011, selon DGFIP

Stock et flux de construction de T4 et plus



Source : MEEDM, FILOCOM 2011, selon DGFIP

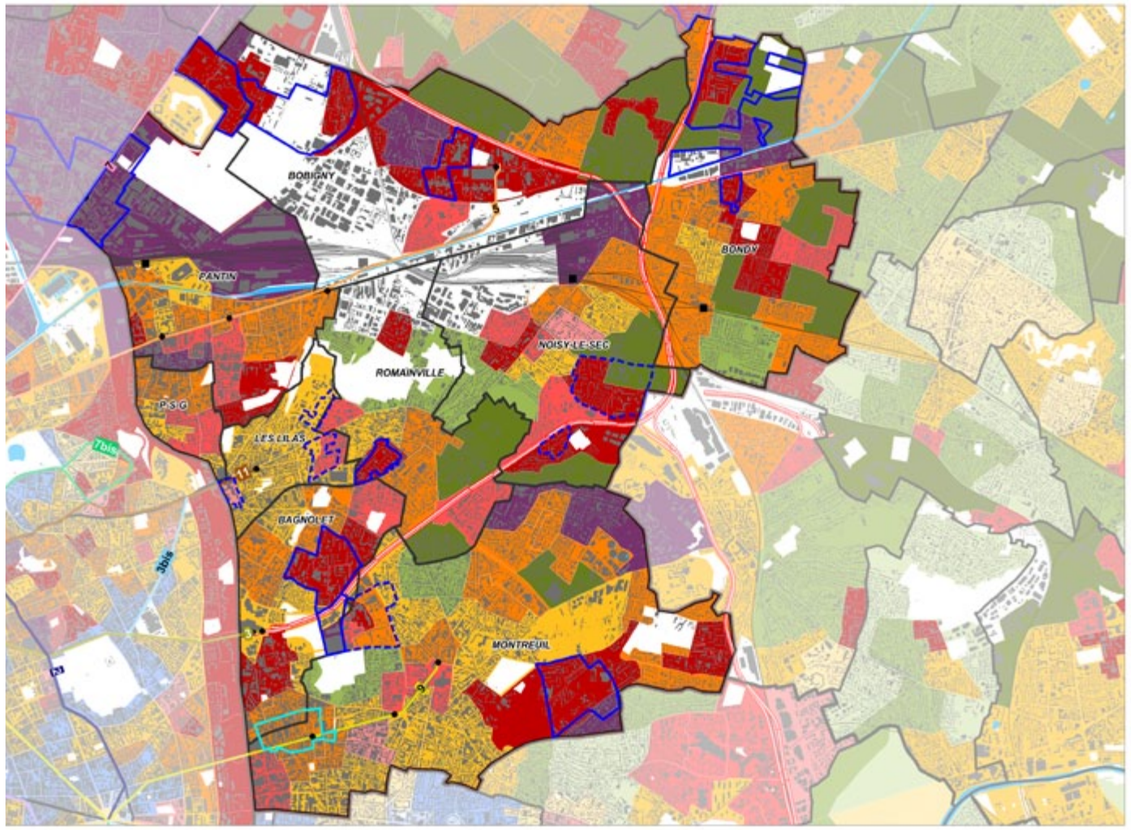
Dernier point : les potentialités foncières… Repérer ces potentiels représente un travail de longue haleine mené par les bureaux d'études qui va durer jusqu'à l'automne. Ce travail s'effectue à la parcelle, particulièrement sur les quartiers stratégiques. Ces quartiers stratégiques, de manière générale, sont ceux qui se trouvent à proximité des transports en commun. Il y a aujourd'hui 1 200 ha qui sont situés à proximité directe de ces réseaux de transport, soit 37 % du territoire. Par proximité, nous entendons un rayon d'environ 500 m autour du tramway, du métro ou du RER… Demain, en prenant en compte les projets de nouvelles dessertes par des transports collectifs lourds avec les prolongements des lignes existantes et le métro du Grand Paris, ce seront 2 000 ha qui seront à proximité de ces réseaux, soit 60 % du territoire.

Ces premiers éléments de diagnostic montrent à l'évidence qu'il y a nécessité de reconstruire un véritable parcours résidentiel. Il y a des ruptures dans ce parcours, et des blocages qui font que des ménages partent, quand ils en ont les moyens, ou demeurent, en situation de sur-occupation préoccupante et/ou de mal logement. Il y a également une nécessité de construire une offre à prix abordable et de qualité, de résorber les précarités liées au logement - précarité énergétique et concentration de familles en difficultés dans certains secteurs -, d'améliorer les conditions de vie dans le parc existant, en veillant à l'équilibre social et à l'adaptation des logements à venir - notamment en tenant compte du vieillissement de la population. Enfin, il y a un enjeu autour de l'innovation et de l'optimisation des outils. Nous sommes sur un territoire qui a beaucoup innové, tenté et testé des solutions alternatives, notamment dans le domaine du logement participatif… Il s'agit donc d'un territoire qui recèle beaucoup de promesses… mais qui demandent à être confirmées.

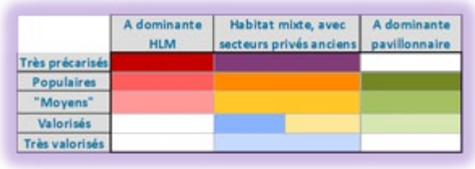
Patrick Wolf

Nous retrouverons ces éléments dans les dix ateliers de cet après-midi. Dix ateliers regroupés en cinq thèmes…

Typologie des quartiers d'Est Ensemble



Source : GTC, 2013



10H00 - 12H00
TABLE RONDE

Pourquoi notre territoire vous intéresse ?

Le Contrat de développement territorial et le Programme local de l'habitat d'Est Ensemble suscitent l'intérêt de nombreux acteurs - partenaires, voisins ou "associés" - de la jeune communauté d'agglomération. La Journée des professionnels de l'habitat a réuni plusieurs de ces personnalités auxquelles l'animateur a posé deux grandes catégories de question : "pourquoi vous intéressez-vous à nous ? " et "qu'attendez-vous de nous ?". Comme toutes les personnalités contactées ont accepté immédiatement de venir participer à cette table ronde, la JPH avait déjà une partie de la réponse à la première question… mais au-delà de la convivialité des propos, ce sont des motifs multiples qui s'expriment ici. Cette diversité des attentes et des enjeux est à la fois passionnante et motivante et à la fois… exigeante pour Est Ensemble.

Gilles Bouvelot
Directeur général de l'EPFIF

Claude Dilain
Sénateur de Seine-Saint-Denis

Stéphane Peu
Vice-président de Plaine Commune
Président de Plaine Commune habitat

Christophe Rabault
Directeur de l'AORIF-USH

Bernard Reichen
Architecte-urbaniste (Reichen & Robert)

Sylvine Thomassin
Vice-présidente du Conseil général de la Seine-Saint-Denis
Maire de Bondy

Isabelle Vallentin
Directrice générale de Séquano Aménagement

Patrick Wolf

Cette table ronde est consacrée à une discussion autour d'une question, comme indiqué sur le programme, et cette question est : "En quoi notre territoire vous intéresse ?"

Notre territoire, c'est évidemment celui d'Est Ensemble ! Je vais vous présenter maintenant tous nos invités, tous ceux à qui nous allons poser cette question…Je commence par vous Claude Dilain, sénateur de Seine-Saint-Denis, pour vous remercier tout particulièrement d'être avec nous aujourd'hui. Tout près de moi, je salue Bernard Reichen, urbaniste-architecte, grand prix de l'urbanisme 2005, qui s'est fait connaître notamment par son travail sur la reconversion des friches industrielles et qui intervient aujourd'hui sur le territoire d'Est Ensemble. Nous attendons de vous, Bernard Reichen, un regard distancié sur nos débats. A côté de Bernard Reichen se trouve Gilles Bouvelot, le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'EPFIF… Vous êtes très attendu Gilles Bouvelot, dans ce débat, car vous détenez les clés d'une partie des ressources foncières qui vont rendre possible ou non les projets d'habitat. A côté de Gilles Bouvelot, Isabelle Vallentin, directrice générale de Séquano Aménagement. Mme Vallentin, votre société est déjà très présente sur le territoire d'Est Ensemble comme d'ailleurs dans le reste de l'Ile-de-France : vous pourrez donc nous dire ce qui vous attire ici puisque vous êtes très sollicitée… Claude Dilain, je vous ai déjà présenté mais j'ajoute que vous êtes également vice-président de la commission sénatoriale pour le contrôle de l'application des lois. Ensuite, je salue Christophe Rabault, directeur de l'AORIF-USH, qui représente donc le logement social et le réseau des opérateurs du logement social en Ile-de-France. Je termine par Stéphane Peu qui participe en voisin à ce débat puisqu'il est vice-président de la Communauté d'agglomération Plaine Commune. Nous tenions à ce que nos débats prennent en compte l'action de nos voisins. C'est un sujet que nous avons déjà abordé avec Guy Taïeb tout à l'heure. Nous y reviendrons. A côté de Stéphane Peu, Sylvine Thomassin, vice-présidente du Conseil général de la Seine-Saint-Denis, maire de Bondy nous rejoindra un peu plus tard.

Gilles Bouvelot, je commence par vous. Avant de rentrer dans la question centrale de ce débat, pouvez-vous nous donner quelques chiffres…

Gilles Bouvelot

Volontiers. Nous avons déjà signé des conventions avec 8 communes sur les 9 que compte l'agglomération. Et nous discutons avec la 9e… Dès la création de l'EPFIF en 2007, nous avons signé des conventions ici. Cela remonte donc à une époque où l'agglomération n'existait pas encore. Nous avons, par ailleurs, depuis la création de l'agglomération, étendu ces conventions. Nos engagements financiers sur Est Ensemble s'élèvent à environ 200 millions €, soit 15 % de nos engagements totaux sur les cinq départements d'Ile-de-France où nous intervenons. Ce montant et cette part sont très proches de nos engagements avec Plaine Commune. Le montant total de nos engagements financiers s'élève donc à 1,5 milliard € sur les cinq départements où nous intervenons.

Patrick Wolf

Nous avons bien compris que ce territoire vous intéressait. Quand nous avons échangé ensemble à propos de cette table ronde, vous m'avez dit : c'est un territoire complexe et il nous oblige à mobiliser tout notre savoir-faire… C'est cela qui vous séduit ici ?

Gilles Bouvelot

Oui, bien sûr. Et je confirme ce que je vous ai dit : c'est effectivement un territoire complexe et diversifié. Sur quelques kilomètres, on trouve ici un gradient de questions qui ne sont pas du tout les mêmes. Derrière le périphérique, on trouve des enjeux de forte régulation, puis lorsqu'on avance vers l'est et que l'on monte, car il y a des aspects topographiques, on trouve des territoires d'anticipation. Il y a donc, selon moi un double enjeu : régulation et anticipation, souvent combiné d'ailleurs et sur des tissus très diversifiés. Ici, dans l'opération de la ZAC de l'Horloge, nous sommes situés sur un espace de grande mutation dans le cadre d'une opération d'aménagement majeure. Mais nous avons aussi des quartiers anciens, avec une structure de faubourg industriel, mixant habitat et activités où d'importantes opérations ponctuelles sont à envisager impliquant un dialogue et de la concertation avec tous les partenaires, foncier, propriétaires, collectivités, opérateurs… Et puis il y a les dents creuses, le long des rues, qui représentent un gisement important. Cette situation finalement très riche, nous amène à déployer la totalité des outils de l'action foncière, voire à en imaginer de nouveaux.

Patrick Wolf

Il y a aussi des friches complexes à gérer, mélangées à du tissu pavillonnaire…

Gilles Bouvelot

Il y a quinze ans, quand on cherchait du foncier, par exemple dans les PLH, on regardait essentiellement les friches car il y en avait beaucoup. Aujourd'hui, la situation est devenue en effet plus complexe. On trouve des semi-friches, des tissus d'entrepôts, partiellement occupés, et peu denses avec des zones occupées interstitielles. Il y a donc des enjeux de relocalisation ou de maintien des activités sur place. Si on se contente de faire des éco-quartiers, avec des logements et des bureaux, on sera passé à côté de quelque chose qui s'appelle l'équilibre des territoires. Dans l'anticipation foncière, on a donc aussi des enjeux de relocalisation ou de maintien des activités, de gestion non seulement des populations mais aussi des entreprises.

Patrick Wolf

Isabelle Vallentin, vous aussi, vous êtes présente sur presque tous les territoires d'Est Ensemble… Votre première réaction lorsque nous avons évoqué la rencontre d'aujourd'hui a été de dire : je vais interroger mes équipes locales. Que vous ont-elles dit ?

Isabelle Vallentin

Nous avons une dizaine de personnes, chefs de projet ou responsables de projet, qui travaillent sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Et certains y vivent ! Nous avons donc un regard très concerné sur ce territoire. Quand nous avons travaillé sur cette table ronde, je me suis dit que j'allais leur demander ce qui les passionnait ici. Il y a plusieurs types de réponses : d'abord, il y a la diversité géographique et topographique des lieux. Le CDT souligne cette diversité en "classant" en trois zones ce territoire, le faubourg, le plateau et la plaine de l'Ourcq. C'est vrai que cette diversité est structurante pour réfléchir à l'avenir de ce territoire. Le deuxième type de réponse est lié au cosmopolitisme et à l'énergie produite par ce brassage de population. C'est un territoire doué d'une véritable force vitale qui incite à l'innovation. La troisième réponse concerne la dynamique qui s'est créée autour du développement des transports collectifs. Cette dynamique est antérieure à l'émergence du Grand Paris. La ligne 11 et la tangentielle sont des projets que les élus ont porté pendant de longues années.

Aujourd'hui, le Grand Paris vient ajouter une dimension supplémentaire aux projets de transports et renforce cette thématique. Voilà, ce sont donc ces trois particularités du territoire qui intéressent particulièrement nos équipes…

En ce qui me concerne, à titre personnel, ce que je trouve passionnant, c'est la dimension métropolitaine de ce territoire. La "fabrique" du Grand Paris, pour reprendre l'expression du président Gérard Cosme et du vice-président Jacques Champion, ce n'est pas seulement du marketing territorial ou une image publicitaire. C'est une réalité. Pendant longtemps, ce fut un territoire meurtri qui accueillait les activités que la capitale ne voulait pas. Mais il est une partie de la métropole et le travail qui est engagé, de reconstruction, de recouture du tissu urbain est passionnant car il révèle le potentiel caché de ce territoire. Ce sont clairement ces raisons qui expliquent l'engagement de Séquano Aménagement aux côtés des élus.

Patrick Wolf

Vous étiez ici même la semaine dernière pour le lancement du CDT et vous m'avez dit : "Au cours de cette réunion, j'ai senti que quelque chose se passait…" Que s'est-il passé ?

Isabelle Vallentin

Très clairement, la présentation du CDT pour un acteur local comme nous, c'était un acte très fort, comme une deuxième naissance. Ce CDT a vocation à être le ciment de toutes les actions à venir pour les professionnels que nous sommes. A travers la présentation qui a été faite la semaine dernière sur les grands axes du CDT, on a senti une cohérence, une volonté, une clarté… Les critères de réussite évoqués tout à l'heure par Guy Taïeb nous ont semblé être réunis. Même les conditions de production de ce CDT qui a été construit en un temps record par l'équipe d'Est Ensemble viennent ajouter à ce sentiment qu'une dynamique très forte est en train de naître sur ce territoire.

Patrick Wolf

Il y a une question que je ne vous poserai pas car la réponse pourrait éventuellement m'angoisser, c'est : j'espère que vous allez aussi ressentir quelque chose aujourd'hui ! Vous nous le direz plus tard si vous en avez envie mais rien ne vous y oblige…

Christophe Rabault… Vous êtes le directeur de l'AORIF-USH, et avant de vous poser la même question qu'à vos autres collègues de cette table ronde, je voudrais faire un petit détour : je crois que vous êtes en phase de réorganisation et que, dans votre nouveau dispositif, vous avez mis en avant la qualité des relations entre votre organisation et les établissements publics de coopération intercommunale, donc avec Est Ensemble, EPCI parmi d'autres… Pouvez-vous nous en dire un peu sur cette réorganisation ?

Christophe Rabault

L'action sur l'habitat doit s'inscrire au plus près des territoires. Nous adaptons notre organisation professionnelle car nous avons la volonté de porter notre action vers les territoires et de développer un projet territorial. C'est d'autant plus important que les territoires d'Ile-de-France constituent des réseaux très complexes, aussi bien du côté des collectivités publiques que du côté des opérateurs. La question de la gouvernance, évoquée tout à l'heure par Guy Taïeb, dans ce contexte de complexité, devient essentielle. C'est pourquoi nous cherchons à développer notre action d'accompagnement et de présence dans les démarches territoriales des EPCI.

Nous avons la conviction qu'il faut renforcer d'une part le chaînage entre les politiques d'habitat mais aussi avec les autres leviers que sont les politiques d'aménagement et les politiques d'urbanisme. Et je crois qu'il y a un gros travail à faire en la matière. Il faut d'autre part, que nous puissions disposer d'une visibilité suffisante - sur la durée et sur des échelles de territoire pertinentes - sur les politiques d'aide et d'accompagnement de l'investissement en matière de logement social. C'est indispensable compte tenu de la structure de financement du logement HLM. Enfin, troisième point important pour nous, ce sont les politiques d'accès au logement. Il y a aujourd'hui un projet de loi porté par la ministre de l'égalité des territoires et du logement, Cécile Duflot, qui tend à renforcer le poids et le rôle des EPCI en la matière. Donc, tous ces éléments nous conduisent à être très volontaires pour participer à des travaux comme ceux que lance un EPCI comme Est Ensemble et à apporter notre contribution.

Patrick Wolf

Vous avez finalement répondu aussi à l'autre question… Est Ensemble vous intéresse !

Christophe Rabault

Absolument ! Je peux détailler les raisons de cet intérêt pour compléter les raisons contextuelles que j'ai évoquées. Première raison : avec 400 000 habitants, c'est une des plus importantes communauté d'agglomération d'Ile-de-France. En outre, sa position géographique est également stratégique, en raison de la proximité de Paris mais aussi en raison des réserves foncières disponibles. Sur ce territoire enfin, le CDT affiche de grandes ambitions en matière de développement de l'habitat. Deuxième raison : Est Ensemble bénéficie déjà d'une forte présence des opérateurs HLM, avec 51 organismes présents qui gèrent plus de 66 000 logements. Les opérateurs locaux jouent un rôle important puisqu'ils gèrent 30 % de ce parc. Troisième raison : le moment est historique. Est Ensemble se constitue - et se constitue vite - avec un projet politique, un CDT ambitieux et maintenant un PLH. Cette combinaison du CDT et du PLH qui est lancée dans le cadre d'une volonté politique affirmée de développement, et notamment du développement de l'habitat, nous intéresse beaucoup.

Concernant le PLH, nous souhaitons y contribuer collectivement, en accompagnement et dans le respect des stratégies propres des opérateurs locaux. Je crois que la façon dont nous avons travaillé collectivement sur le territoire de Plaine Commune témoigne de cette capacité de construire à la fois une parole et des actions collectives et à la fois de respecter les initiatives et les actions des opérateurs présents sur le territoire.

Patrick Wolf

Avant de revenir vers Gilles Bouvelot, Isabelle Vallentin et vous, Christophe Rabault, pour aborder une autre question, je vais me tourner vers Claude Dilain pour aborder un sujet particulier dans notre débat d'aujourd'hui - sujet particulier mais très préoccupant -, celui des copropriétés et tout spécialement des copropriétés dégradées. Claude Dilain, vous avez beaucoup travaillé sur ce sujet… et notamment sur deux copropriétés qui sont celles du Chêne pointu et de La Forestière. Votre expérience nous intéresse et particulièrement le bilan que vous avez tiré des actions menées dans ces deux copropriétés, actions d'ailleurs très diversifiées…

Claude Dilain

La question des copropriétés dégradées soulève des problèmes qui sont d'actualité mais qui sont aussi devant nous. Beaucoup de copropriétés, pas seulement à Clichy-sous-Bois, mais un peu partout, y compris à Est Ensemble, qui ne faisaient pas du tout parler d'elles sont en

situation de plomber sérieusement les territoires. On croyait le problème limité à quelques particularités, or il prend des proportions plus importantes. D'ailleurs, dans la loi dite "Duflot 2" ou "Accès au logement et urbanisme rénové", dite "Alur", il y a tout un titre sur les copropriétés afin de donner aux pouvoirs publics les possibilités d'intervenir plus efficacement. Ce que je retiens de ce que j'ai vu pour les deux copropriétés dont vous parlez, c'est qu'une copropriété est un objet extrêmement fragile. Il est vrai que les expériences que j'ai vécues comme maire de Clichy-sous-Bois m'ont marqué et que je suis très inquiet de voir des bailleurs sociaux vendre des logements à des gens qui peuvent être considérés comme des bons copropriétaires à l'instant T mais qui peuvent ne plus l'être assez rapidement. Je tire donc souvent la sonnette d'alarme et je considère qu'il faut entourer ces ventes de beaucoup de filets de sauvegarde.

Dans une copropriété, les risques de dérives sont nombreux. Il faut anticiper la copropriété dès la conception et s'interdire certaines choses. Par exemple, une copropriété qui dépasse 50-60 lots, cela devient impossible. C'est un bateau qui continue d'avancer même quand vous avez coupé les moteurs et qui se transforme vite en Titanic. Deuxième dérive : l'information des acquéreurs. La loi va améliorer ce point car jusqu'à présent un acquéreur pouvait acheter de bonne foi en ignorant tout du niveau des charges. J'ai vu un jeune couple qui a acheté un lot sur la base d'un remboursement de 500 € par mois, sauf qu'il y a aussi 500 € de charges : ce qui pouvait passer de justesse avec 1500 € par mois, ne passe plus !

Je ne veux pas rentrer ensuite dans les détails techniques car la chaine de gestion est très compliquée et je monopoliserai la parole jusqu'à ce soir. Mais mon expérience dans les deux copropriétés que vous avez citées et mes expériences plus récentes m'ont convaincu que les copropriétés constituent dans beaucoup de territoires de véritables bombes à retardement.

Patrick Wolf

Les ateliers pourront entrer dans des éléments davantage techniques cet après-midi. Nous voulions que ce sujet soit abordé ce matin, car le futur PLH d'Est Ensemble doit intégrer la menace à laquelle vous faites allusion…

Claude Dilain

Mais vous pouvez aussi me demander, puisque je suis sénateur de Seine-Saint-Denis, pourquoi je m'intéresse à Est Ensemble…

Patrick Wolf

Je ne peux d'autant moins vous le refusez que je m'apprêtais à le faire… Je vous en prie !

Claude Dilain

Ce qui m'intéresse c'est que nous voyons se créer et se développer sous nos yeux une nouvelle intercommunalité dans la petite couronne. Or, ces créations posent des problèmes majeurs qui ne sont pas encore résolus complètement et qu'une loi aidera peut être à résoudre. Des problèmes majeurs pourquoi ? D'abord, parce que nous n'avons pas achevé la carte de l'intercommunalité en petite couronne. Il reste beaucoup de communes qui restent seules, d'une part. D'autre part, certaines intercommunalités sont constituées de riches qui se sont mariés ensemble, obligeant les pauvres à faire de même, et créant ainsi des déséquilibres. Ce n'est évidemment pas le cas d'Est Ensemble. Lorsque nous avons créé, avec le maire de Montfermeil, la communauté d'agglomération de Clichy-Montfermeil, nous n'avons pas trouvé beaucoup de candidats pour se joindre à nos deux pauvres communes...

A Est Ensemble, je m'intéresse à la façon dont un territoire peut s'organiser à la fois pour augmenter son rayonnement, développer ses synergies et à la fois structurer ses solidarités. Dans mon esprit, ces deux axes ne doivent pas être antagonistes : ils doivent être complémentaires et associés. J'ajoute que ce double défi doit être relevé dans un territoire où une partie des communes regarde Paris de tout près, par-dessus le périphérique, alors que d'autres pénètrent assez profondément dans le département. La façon dont un tel territoire peut rechercher et trouver des synergies et des solidarités est, à mes yeux, digne du plus grand intérêt.

Patrick Wolf

Sylvine Thomassin, c'est plutôt à la vice-présidente du Conseil général de la Seine-Saint-Denis et moins à la maire de Bondy que je m'adresse en vous demandant à votre tour ce qui vous intéresse ici… Et comme j'ai vu quelques signes de complicité entre vous et Claude Dilain lorsqu'il parlait des copropriétés, je suppose aussi que vous avez des choses à nous dire sur ce sujet aussi…

Sylvine Thomassin

Je vais essayer de vous répondre du point de vue de la Seine-Saint-Denis même si je ne peux pas me couper si facilement en deux… Cependant, en ce moment, je passe beaucoup de temps chez Plaine Commune, mon voisin dans tous les sens du terme *(Sylvine Thomassin est assise à côté de Stéphane Peu),* car il y a beaucoup d'inaugurations et tant mieux.

Le Conseil général essaye d'accompagner la construction de logements même si les conditions économiques actuelles freinent un peu cet élan décidé il y a quelques années. Est Ensemble, c'est forcément passionnant - abstraction faite de Bondy - parce que neuf maires de sensibilités différentes, dont certains pourraient se tourner vers Paris ou vers Vincennes, comme Montreuil, ont décidé de se marier. Et ils l'ont décidé parce qu'ils avaient la même envie, le même goût pour ce territoire et son avenir. Depuis plus de trois ans, depuis ce 1er janvier 2010, et pendant tout le processus de création de la communauté, et alors même que certains maires ont changé, cette envie ne s'est pas émoussée. La "Fabrique" s'est presque imposée toute seule. Nous voulions une identité forte. Nous avions regardé du côté de Plaine Commune - tout le monde regarde toujours du côté de Plaine Commune ! - territoire de la culture et de la création… Nous en avons un peu nous aussi de la culture et de la création mais nous aurions trouvé artificiel de nous positionner ainsi alors qu'il y avait d'autres enjeux que nous avions envie d'embrasser sur ce territoire. Par exemple, nous avons de l'éco-construction, de l'artisanat d'art, des biotechnologies et nous avons décidé d'ouvrir les fenêtres, les intelligences et de nous associer plutôt à cette idée de fabrique, de fabrique d'un futur possible. Bien entendu, le Conseil général a regardé tout cela avec beaucoup d'intérêt.

Nous avons donc envie d'une ville mixte, intense et durable. Pour les questions d'habitat, malgré quelques petites divergences, nous sommes globalement en phase. Je suis pour ma part très favorable au logement social et nous ne devons pas oublier qu'il touche l'essentiel de nos populations. Anne Hidalgo me disait l'autre jour que 80 % des Parisiens étaient éligibles au logement social, sans doute davantage en PLS qu'en PLAI, en ce qui concerne Paris. Je vois aussi que la qualité des constructions progressent et que le logement social sait produire des offres de grande qualité. Enfin, je tiens aussi à dire que je suis très attachée à la "fabrique des savoirs". Ailleurs on parle de transports, de logements, d'urbanisme. C'est bien. C'est indispensable et nous le faisons aussi. Mais les "savoirs", c'est un sujet peu traité ailleurs : cela signifie un goût historique pour la culture et les savoirs populaires qui est inscrit dans l'histoire de la Seine-Saint-Denis. Ainsi nous renouons avec notre passé. La première université populaire a été créée à Montreuil, avant d'essaimer, avec les ouvriers du meuble, vers le faubourg Saint-Antoine, et cela fait partie de notre histoire… de notre supplément d'âme.

Patrick Wolf

Les copropriétés ?

Sylvine Thomassin

J'approuve tout ce qu'a dit Claude Dilain. On n'en finirait pas de raconter toutes les difficultés qui s'empilent sans fin dans certaines copropriétés dégradées. Moi-même, je suis copropriétaire et j'ai senti il y a quelques mois, pour la première fois, des signes de fragilité dans cette copropriété de 40 logements. Je crois que l'on a trop dit dans ce pays que la finalité des finalités c'est d'être propriétaire. Cela a marqué les esprits. Mais peut être que ce n'est pas une finalité et qu'il faut changer nos points de vue…

Patrick Wolf

Stéphane Peu, comme vous avez pu le constater, nous avons "préparé" votre contribution. Nous avons dit qu'il fallait faire attention à la couture des PLH d'une communauté à l'autre, qu'il ne fallait pas considérer le territoire d'un EPCI comme une île, entouré par rien, qu'il fallait trouver des synergies et des coopérations avec les voisins. Eh bien, votre présence ici témoigne qu'Est Ensemble met ses actes en accord avec les propos tenus. Vous êtes ici le représentant de la communauté voisine, celle de Plaine Commune. Etes-vous sensible au fait d'être invité ici, en tant que voisin, pour partager une réflexion sur le PLH ?

Stéphane Peu

Bien sûr ! Je suis sensible à cette invitation. Enfin, vous savez, je viens quand même souvent ! Et souvent d'ailleurs pour parler d'habitat… puisque c'est ma spécialité. Nous nous voyons car nous sommes voisins et aussi parce que nous sommes très proches en terme de démographie. Avec chacune un peu plus de 400 000 habitants, nous avons un poids certain dans le débat métropolitain.

S'agissant de l'habitat, je regarde avec intérêt ce que fait Est Ensemble, parce que nous avons tous à affronter l'angoissante question de la pénurie dramatique de logements en Ile-de-France. En 2013, nous sommes en train de vivre la pire année depuis cinquante ans pour la production de logements. Nous devons donc tous nous demander si le fait d'être dans une intercommunalité facilite ou non la réponse à ce défi. C'est pour moi la seule question qui vaille. Puisque Plaine Commune possède une petite antériorité et bénéficie donc d'un peu de recul pour évaluer s'il y a ou non une efficacité supérieure de l'intercommunalité, je peux répondre que "oui" l'intercommunalité peut relever ce défi. Oui, parce qu'il y a un PLH commun, oui parce qu'il y a un office HLM communautaire plus fort, oui parce que cela nous a permis d'être plus offensif pour créer des outils innovants, d'être retenus sur deux projets pour des PNRQAD, d'initier avec la ville de Paris la création d'un outil métropolitain spécialisé sur l'intervention contre l'habitat insalubre qui s'appelle la SOREQA… Et je ne crois pas, si nous n'avions pas été en communauté d'agglomération, que nous aurions pu construire cet outil avec Paris… Je dis oui encore car nous créons avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la Caisse des Dépôts et Consignations et notre SEM une société foncière pour porter des dossiers sur vingt ans. Statutairement, l'EPFIF ne peut pas faire des portages au-delà de sept ans, ce qui est raisonnable mais pas toujours suffisant quand on connaît les délais de l'aménagement, notamment en Ile-de-France. Or, quinze-vingt ans c'est justement la durée des Contrats de développement territoriaux et de la mise en œuvre du réseau de transport du Grand Paris.

J'en viens ainsi à ce qui est, à mon avis, l'autre grande question à laquelle une communauté d'agglomération est confrontée : est-ce que l'intercommunalité nous donne plus de moyens pour

orienter et réguler le marché, faire valoir les choix politiques dans une métropole extrêmement spéculative, avec un marché agressif, avec des pouvoirs publics qui ont la force et les moyens de la régulation ?
Or, que voit-on ? Un Etat qui s'affaiblit peu à peu : il n'y a plus grand monde aujourd'hui à la préfecture de Seine-Saint-Denis pour parler logement et aménagement et la préfecture de région n'a plus les moyens du contrôle. Quand vous avez un Etat aussi faible, si vous avez des communes incapables de coopérer et de s'unir, alors c'est la jungle. Donc, pour réguler le marché, pour anticiper la maîtrise publique du foncier, pour produire du logement, pour être au rendez-vous d'une exigence politique majeure qui est de résorber la pénurie de logements, je crois que l'existence de deux grandes communautés d'agglomération qui forment la première couronne de la Seine-Saint-Denis est une vraie chance, et qu'il n'y a que des intérêts convergents entre Est Ensemble et Plaine Commune.

Patrick Wolf

Guy Taïeb disait tout à l'heure que c'était le rôle de l'Etat de "coudre" ensemble les "bords" des PLH… Vous dites que c'est aussi le rôle des acteurs de terrain…

Stéphane Peu

Oui, lorsque l'Etat est défaillant. Vous savez, la question du logement est toujours la question la plus clivante. En Ile-de-France, on arrive à se mettre d'accord sur les transports et sur de nombreux sujets mais dès qu'on aborde les questions de logement, les relations se tendent.
La preuve ? A Paris Métropole, nous nous sommes mis d'accord sur tout à l'unanimité, sauf sur le logement. C'est la question la plus politique car il faut contredire des tendances lourdes qui sont à l'œuvre sur l'Ile-de-France depuis une vingtaine d'années. Tendances qui ont fait dire à Jean-Pierre Chevènement qu'un véritable "apartheid urbain" était en train de se créer en Ile-de-France. Le mot est peut-être fort mais on voit bien que le séparatisme social et spatial s'accroît d'année en année. Sur le logement, les clivages sont si importants qu'il faut créer une alliance entre la gouvernance de terrain que sont les villes réunies entre elles par les communautés d'agglomération et un Etat qui doit redevenir prescripteur et plus fort sur la région. Sans cela, je crois que nous n'arriverons pas à surmonter les difficultés.

Patrick Wolf

Merci Stéphane Peu… Maintenant que vous nous avez tous confirmé qu'Est Ensemble vous intéressait, chacun de votre point de vue, j'en viens à une autre interrogation. Gilles Bouvelot, qu'est-ce que vous attendez d'Est Ensemble ?

Gilles Bouvelot

Une politique foncière c'est d'abord, je crois, une question de gestion du temps. Elle doit permettre d'articuler le temps long de la fabrique de la ville qui est celui des collectivités et le temps court qui est celui des opérateurs. La politique foncière n'existe que si elle est corrélée à une politique de l'aménagement du territoire et à une politique de l'habitat. Ainsi, en ce moment, Est Ensemble est en train de coordonner les grandes opérations d'aménagement, notamment le long du canal de l'Ourcq, c'est ma première attente. Deuxième attente, davantage centrée sur l'habitat : un plan stratégique foncier. Ce que fait Est Ensemble, avec le CDT et avec le PLH, va permettre d'aller vers un plan stratégique foncier tel que nous le pratiquons ailleurs, par exemple à Plaine Commune. Il permet d'articuler toutes les modalités d'intervention, tous les outils et les temps différents que j'évoquais avant, y compris le temps très long qui est celui de l'anticipation. Il y a quelque chose qui ressemble déjà à un plan stratégique foncier dans les mesures d'accompagnement des travaux de la ligne 11.

J'espère donc que les travaux du PLH vont permettre d'aller davantage encore dans ce sens. Il y a pour toutes les communes en bordure de Paris - parfois il s'agit de parties de communes - des problématiques identiques liées à l'extrême tension sur les prix du foncier. La politique de régulation qui existe déjà dans ces communes doit être bien pensée à une échelle large, car on est sur les mêmes phénomènes, le même bâti et aussi les mêmes opérateurs, les mêmes bailleurs sociaux et les mêmes coûts fonciers. Voilà deux aspects forts que la démarche engagée va contribuer à améliorer.

Patrick Wolf

Et vous, Isabelle Vallentin, qu'attendez-vous d'Est Ensemble ?

Isabelle Vallentin

Une politique d'aménagement, comme cela a été dit, ne se construit pas en mettant côte à côte des opérations. Les aménageurs ne construisent pas que des mètres carrés : ils ont besoin d'avoir la vision globale de la collectivité car ils sont préoccupés par la manière dont la ville de demain va vivre, avec ses logements, ses espaces publics, ses équipements, ses activités. Nous avons besoin d'avoir des contacts avec une équipe transversale d'Est Ensemble avec laquelle travailler dans un esprit partenarial. Le temps où les acteurs travaillaient les uns à la suite des autres sans communiquer est révolu.

Patrick Wolf

Vous voulez donc un acteur fort et vous voulez éviter les dialogues uniquement bilatéraux avec les communes pour tout ce qui concerne la stratégie générale ?

Isabelle Vallentin

Oui. Et c'est d'ailleurs ce qui est en train de se passer. Vous me demandiez tout à l'heure si je ressentais une évolution positive à propos du PLH dans la continuité de ce que je ressentais pour le CDT. Nous sommes au cœur du sujet ! Ce qui est en train de se passer pour le CDT et le PLH est absolument essentiel.

Patrick Wolf

Est-ce que malgré sa jeunesse, la Communauté d'agglomération est arrivée au bon niveau de maturité ?

Isabelle Vallentin

Nous sommes aux côtés des communes qui constituent la Communauté d'agglomération Est Ensemble depuis de nombreuses années et nous avons vu la communauté naître et se bâtir progressivement. Nous avons donc une vision sur la durée des évolutions de cette communauté. Tout à l'heure, Sylvine Thomassin a raconté les débats qui ont été à l'œuvre. Construire une communauté d'agglomération, cela prend du temps et il est normal que cela prenne du temps. Plaine Commune qui a de l'antériorité est passé aussi par là… Mais finalement, compte tenu de la complexité d'une telle construction, je trouve qu'Est Ensemble progresse très vite.

Patrick Wolf

Christophe Rabault, les attentes des bailleurs sociaux ?

Christophe Rabault

Mes attentes sont exactement liées à la journée d'aujourd'hui : qu'elle fasse un bon PLH, un vrai PLH opérationnel. Aujourd'hui, le CDT donne une ambition politique à long terme et ensuite, sur le champ de l'habitat, le PLH doit définir des actions précises. Opérationnel, dans mon esprit, cela signifie que non seulement le PLH doit définir les actions à mener mais aussi les territorialiser. Comme nous avons largement évoqué l'articulation entre le foncier et l'habitat, articulation essentielle pour une politique d'habitat social, cela m'amène logiquement à demander à Est Ensemble quelles sont ses perspectives d'évolution vers un PLU intercommunal ? Est-ce que cette question a déjà été abordée et quelles tendances se dégagent au sein de la communauté ?

Dans notre domaine, nous devons également investir. Pour cela, nous devons avoir de la visibilité, à la fois sur l'implication financière de la communauté - Guy Taïeb a justement rappelé qu'il n'y avait pas de politique de l'habitat sans moyens financiers associés à cette politique - et à la fois sur des critères précis notamment en matière d'éco-conditionnalité et de développement durable. Je dis cela car il est important de trouver de bons équilibres en matière d'investissement. Le bon équilibre s'exprime in fine à travers un niveau de charge acceptable pour les locataires des logements sociaux. La bonne intégration et la bonne compréhension des objectifs environnementaux, des niveaux d'investissements et des conséquences en termes de charges seront des sujets très importants à travailler dans le cadre du PLH.

Enfin, il y a la question de l'accès au logement. Avec la nouvelle loi évoquée tout à l'heure, les collectivités vont avoir un pouvoir renforcé pour construire une politique d'accès au logement qui réponde à toute la diversité de la demande. C'est un enjeu essentiel pour nous en terme d'équilibre social des territoires, pour les ensembles immobiliers que nous gérons et globalement pour le bien vivre ensemble.

Patrick Wolf

Stéphane Peu, qu'attendez-vous de votre voisin que vous ne nous ayez pas encore dit… Car vous avez déjà dit beaucoup de choses à ce sujet, forts agréables d'ailleurs…

Stéphane Peu

De la bonne humeur !

Patrick Wolf

Qui existe déjà !

Stéphane Peu

Mais oui ! Plus sérieusement, j'attends qu'avec Est Ensemble et d'autres, nous montrions que la Seine-Saint-Denis peut être exemplaire en Ile-de-France et ailleurs, sur des sujets importants comme la résorption de l'habitat insalubre, la production HLM, le développement de l'habitat participatif et coopératif, l'accession sociale à la propriété.

Comme nous sommes des communautés puissantes, je crois qu'on nous attend pour défricher des pistes et montrer le chemin de ce que peut être l'action publique. Dans les années 70, on a considéré que l'effort de reconstruction d'après-guerre, formidablement soutenu par l'Etat, pouvait désormais être porté par le marché. Plus de trente ans après, on s'aperçoit que c'est une calamité. On retrouve un niveau de pénurie qui s'approche, toute proportion gardée, de celui qui avait motivé l'appel de l'abbé Pierre en 1954. Le logement ne peut donc pas être considéré du seul point de vue du marché. Celui-ci a sa place mais il ne peut pas être le moteur de la réponse à la demande sociale. Il faut de l'intervention publique. Je crois que ce département et nos deux communautés sont techniquement et politiquement aptes à montrer la voie dans ce domaine et à combattre le mal logement sous toutes ses formes modernes : des jeunes qui ne peuvent pas s'autonomiser donc se responsabiliser, des familles qui vivent en sur-occupation, des gamins qui ne peuvent pas étudier dans de bonnes conditions… Ce ne sont plus les bidonvilles des années 50-60 mais ce sont toujours de grandes souffrances.

Patrick Wolf

Montrer le chemin… C'est un rôle de précurseur ?

Isabelle Vallentin

Oui, car nous sommes toujours confrontés aux problèmes, en Seine-Saint-Denis, dix ans avant tout le monde. On ne peut jamais photocopier un modèle pour répondre à nos difficultés. C'est pourquoi il n'y nulle arrogance dans mon affirmation - modeste - selon laquelle nous pouvons montrer des voies nouvelles. C'est un peu fatiguant parfois, mais passionnant !

Patrick Wolf

Sylvine Thomassin, à vous de formuler vos attentes…

Sylvine Thomassin

Je partage à 100 % ce que vient de dire Stéphane. Nous sommes devenus génétiquement aptes à transformer nos faiblesses en forces. J'ai envie qu'Est Ensemble soit capable d'apporter l'ouverture à nos habitants. Les élus ont montré la voie car créer Est Ensemble signifie accepter de perdre une partie de son pouvoir communal. C'est l'anti-Clochemerle. Je crois d'ailleurs que l'office foncier intercommunal évoqué tout à l'heure, il faudra y aller… Nos habitants regardent non seulement leur ville mais aussi leur quartier et ils ont du mal à s'ouvrir au-delà. Tout à coup, on leur ouvre un nouveau territoire, immense par rapport à leurs habitudes de vie. Il faut apprendre à mailler et à tricoter ce territoire dans la tête de nos habitants pour qu'ils imaginent un futur possible ailleurs, dans cette ville élargie. Avec les équipements culturels le long du canal de l'Ourcq, j'espère que nous allons rendre de la mobilité à nos habitants, grâce à une navette, et du pouvoir sur leur propre vie. C'est ça que j'attends d'Est Ensemble.

Patrick Wolf

Bernard Reichen, c'est terrible d'être ainsi sollicité, à la fin d'une table ronde, pour apporter un point de vue distancié… Mais je vous ai mis volontairement en situation d'écoute, vous qui êtes, en tant qu'urbaniste, à la fois en situation d'interpréter des territoires et à la fois en situation de les faire évoluer. Je rappelle que vous êtes lauréat du Grand prix de l'urbanisme et que vous intervenez sur ce territoire… J'hésite un peu à vous demander ce qui vous intéresse sur ce territoire puisque je sais que tant de choses vous intéresse et que je ne vois pas pourquoi ce qui se passe ici ne vous intéresserait pas…

Bernard Reichen

Oui, d'autant que la question est particulièrement ambiguë dans mon cas puisque l'urbanisme, comme l'architecture, est un art de commandes…

Patrick Wolf

Absolument… A ce titre, vous vous devez d'être intéressé. Je vais plutôt vous demander, à travers tout ce que vous avez entendu, autour de cette table ronde, quel territoire se dessine demain pour Est Ensemble ?

Bernard Reichen

D'abord, je vais me mettre du côté de l'espace. Ce n'est pas un désintérêt pour les autres questions mais c'est principalement mon angle de vue. En outre, il se trouve que notre agence est née de la question de la reconversion du patrimoine industriel. Dans notre métier, on ne prend pas toujours conscience de ce que représente pour la suite la première commande. Mais il est sûr qu'en transformant à Lille, l'usine Le Blan en logements, nous avons réinventé un genre… Surtout, nous avons mis le doigt dans un processus de mutation qui, à l'époque, était concentré sur l'évolution de patrimoine industriel. Et je ne pouvais imaginer alors l'importance de la mutation qui s'engageait. Et puis on a abordé ensuite le territoire d'Est Ensemble par ses franges, avec d'abord la grande aventure de la Villette et de sa grande halle. La Villette devrait d'ailleurs faire partie d'Est Ensemble… car le lien qui s'est créé autour de cet aménagement est significatif. Ensuite, sur Plaine Commune, cela a été le traitement du "canal historique" si je puis dire, qui est à l'origine du traitement de ce territoire.

Après, il y a un acte dont je suis extrêmement fier, c'est d'avoir réussi à faire passer le tramway de l'autre côté du périphérique. Cela a été une terrible bataille mais je pense que cette bataille a permis de fabriquer, dans un lieu unique de ce territoire, un lien qui ne passe pas seulement par Paris mais qui venait côtoyer le territoire de Pantin. Pendant ces années, on est passé de la reconversion des bâtiments à celle des territoires puis à celle de la mutation de ces territoires, puis à une logique de développement durable. Et puis maintenant nous allons, avec le tramway, aller jusqu'à la porte d'Asnières, et je pense que c'est un acte important car le tramway va jouer un rôle de connecteur des territoires sur tout son itinéraire.

Cela m'amène à ce qui est au centre de notre travail aujourd'hui, à savoir la question de la connexion. Nous allons vers une ville "nature", premier acte, puis une ville "connectée", deuxième acte, et une ville économe, troisième acte. Cela explique pourquoi nous travaillons de plus en plus sur des polarités reliées et connectées entre elles. La première des connexions, c'est la connexion politique : un projet à coté d'un autre n'a jamais fabriqué de la ville. Pour fabriquer de la ville, il faut des projets connectés à d'autres projets ! Nous travaillons à la fois par points et par réseaux. Le travail sur le quartier de l'Horloge, le quartier où nous sommes aujourd'hui, constitue ainsi une articulation majeure depuis le canal jusqu'au haut de Romainville. Ce quartier va créer du lien et du sens pour tout ce territoire. Depuis la Villette, nous avons ainsi continué à créer des points d'intérêt comme les Moulins de Pantin ou plus récemment la cité du cinéma.

Je crois globalement que ce territoire a besoin de lieux qui donnent du sens à ces relations issues de son passé industriel. Mais ce passé en a fait aussi ce que j'appelle un territoire "encombré", avec une pré-urbanisation extrêmement aléatoire et diversifiée. La pire des choses, ce serait de banaliser ce territoire en y développant ce que j'appelle un urbanisme "analogique", c'est-à-dire en essayant de faire maintenant et à cet endroit ce que l'on aurait pu y faire il y a trente ans ou quarante ans. Je pense que ce territoire est un territoire jeune, non stabilisé, et c'est ce qui fait son avenir et son charme, à condition de le traiter avec une grande souplesse et une grande diversité de lieux.

Patrick Wolf

On a évoqué tout à l'heure le temps long, le temps court et le temps moyen de la fabrication de la ville. Avec le CDT, on est plutôt sur du temps long mais même le temps long exerce une pression sur le temps plus court du PLH et crée un effet d'urgence. Comment fait-on pour gérer à la fois le temps long et l'urgence ?

Bernard Reichen

Le temps de la ville aujourd'hui, c'est l'urgence et le long terme. Les temps intermédiaires se sont effacés. Il faut produire du sens et des actions et les relier entre elles pour créer de la cohérence sur le long terme. L'avantage d'un tramway et d'un réseau de transport, c'est qu'il s'agit du premier outil qui associe services et sociabilité. On sort du monde de la voiture pour passer dans un autre univers où l'on régule la ville par la vitesse. Cette question du temps, on l'abordait il y a vingt ans en construisant de vastes plans urbains. Et on disait : "On va les phaser !".

Tout cela a volé en éclat ! Cela n'existe plus… On est obligé de procéder par liens et par lieux, de développer des objets finis qui sont ensuite mis en réseau.

On dit "c'est une évolution de l'urbanisme !" Je crois surtout que c'est une évolution de la société. On peut partir d'un principe simple qui consiste à dire : physiquement, la ville de demain existe aujourd'hui. Ensuite, on peut distinguer entre ce qui est stabilisé et ce qui ne l'est pas. Par contre, ce qui n'existe pas encore c'est la façon de vivre cette ville de demain. Dès qu'on met à disposition des habitants un outil comme un tramway, un Vélib ou une Autolib, si cela croise une façon de vivre de notre époque, cela marche à tous les coups… Je crois donc qu'il faut travailler les mises en réseaux et analyser la façon de vivre des habitants et y accorder autant d'importance qu'à l'analyse du territoire. Le grand plan historique a disparu et je ne crois pas que cela soit une véritable perte : on travaille autrement pour une population qui est elle-même différente…

Patrick Wolf

La ville connectée, cela veut dire aussi que la problématique logement-habitat devient une problématique centrale pour la ville de demain ?

Bernard Reichen

Le logement et l'habitat c'est en effet essentiel mais dans des formes de mixité qu'il faut peut être réinventer. Mixité sociale mais pas seulement, mixité fonctionnelle aussi. Je préfère parler de "proximité élargie". Nous sommes passés d'une époque où les gens vivaient autour de la voiture avec l'obsession de la vitesse à une époque où ils ont appris à mieux maîtriser le temps grâce au tramway, au vélo ou à la marche à pied. On dessine des tramways qui ont des allures de TGV mais avec une vitesse commerciale de 20 km/h. L'arrière-pensée de la vitesse est donc toujours là mais il y a aussi l'arrière-pensée de la maîtrise du temps. On part de chez soi et on accomplit chaque jour une boucle de mobilité dans une "ville à la carte". La ville à la carte, c'est une ville qui est déterminée par les besoins, par les déplacements, par l'imaginaire. On sort d'un système pendulaire pour entrer dans une autre répartition du temps : mais quelle est l'offre urbaine que l'on donne dans cette proximité ?

C'est une offre urbaine qui ne se limite pas aux limites d'une commune ! Ce serait trop bête et trop simple. En fait, à l'intérieur d'un territoire ou d'un bassin de vie, on a tout un ensemble de mouvements qui se créent et qui déterminent les proximités d'aujourd'hui. Quand je parle de proximités, il y a la proximité réelle mais aussi la proximité virtuelle dont on ne connaît pas

encore bien toutes les questions.... Moi, je pars du principe qu'on est dans les maladies de jeunesse d'une époque et que ce monde virtuel va, à un moment, renforcer le réel. Ce qui va être globalisé, c'est le monde dans lequel fonctionnent les habitants mais ils éprouveront un besoin énorme d'ancrage, de local, de proximité. Il faut donc faire émerger une diversité de ces lieux d'ancrage dont on ne sait pas comment les gens les utilisent… J'ai remarqué une chose à propos des tramways : on a fabriqué le principe d'une ville recomposée dans le temps : on ne sait pas trop ce que font les gens mais on sait que c'est rempli tout le temps. Je pose l'hypothèse que la ville recomposée est une métaphore de la famille recomposée. La famille recomposée doit satisfaire quels besoins ? Elle a besoin de vivre sur un territoire pertinent et de simplifier les actes de la vie quotidienne. Elle n'éprouve pas le besoin de vivre toute ensemble au même endroit ! Si on créé des territoires bien connectés avec des lieux diversifiés et une offre de services cohérente, cela va marcher ! Dans les années 70, l'espace a changé plus vite que la société. Aujourd'hui, la société change plus vite que l'espace… C'est donc la qualité de ces espaces mis en réseau qu'il faut penser à travers les projets.

Patrick wolf

Cela peut se traduire dans un PLH ?

Bernard Reichen

On rentre dans une logique systémique. Tout système, pour avoir des chances de survie, doit intégrer dans sa conception ses principes correctifs. Un système qui ne se corrige pas est mort. Par exemple, on peut très bien décider de protéger la vie résidentielle là où elle est stable et bien organisée et décider ailleurs de superposer les fonctions pour créer d'autres formes de mixité. Ma crainte, je vous le dis, serait que le développement durable se retransforme en modèle et qu'on systématise un modèle vertueux qui sera très difficile de contrarier par le fait même qu'il est vertueux. Sortons de l'idée de modèle et fabriquons des lieux contextualisés, ancrés dans leur histoire, et adaptés aux attentes des gens d'aujourd'hui.

Patrick wolf

Ce n'est pas gagné. La systématisation est une maladie nationale…

Bernard Reichen

C'est bien pour cela que je le dis ! C'est effectivement une maladie nationale. La ville durable n'est pas la ville idéale. On a déjà essayé une fois, on ne va pas recommencer tout de suite ! La ville idéale, c'est une ville facile à vivre, facile à mettre en réseau et à l'intérieur de laquelle les gens peuvent trouver des espaces de liberté et maîtriser leur temps.

Patrick wolf

Merci beaucoup Bernard Reichen. Claude Dilain, je me retourne vers vous, à l'issue de cette table ronde pour en tirer rapidement un bilan…

Claude Dilain

Quelques mots pour dire que je partage les analyses sur ce qui a été le fil rouge de cette table ronde : c'est l'inquiétude face à la carence de logements en Ile-de-France. Comment faire pour faire sauter les nombreux verrous qui empêchent la construction de logements ? Il y a le foncier, les procédures terribles ou abusives, l'aide à la pierre insuffisante mais il y a aussi l'égoïsme de certains territoires…

La situation est dramatique et nous ne pouvons plus nous contenter de nos vieux schémas sur la construction de logements. Sinon, cela donne ce que Stéphane a très bien décrit et avec toutes les conséquences inquiétantes qu'il a développées. Nous sommes à la fin d'un cycle : ou nous acceptons l'idée d'aller à la catastrophe ou nous adoptons des schémas intellectuels nouveaux, même au risque de heurter… Je pense notamment au PLU intercommunal. Je ne vous dis pas ce que cette forme de PLU provoque au Sénat ! Néanmoins, je ne vois pas comment on peut faire autrement. Bien sûr, il faudra un PLU intercommunal, qui est d'ailleurs dans la loi à l'entrée du Parlement. J'espère qu'il le sera toujours à la sortie !

Patrick Wolf

Merci Claude Dilain.

16H30 - 17H30
RESTITUTION DES ATELIERS PAR LES ÉLUS TÉMOINS

Neuf élus-témoins racontent ce qu'ils retiennent de leurs ateliers...

Patrick Wolf

Je vous propose maintenant d'écouter les retours des élus témoins qui ont participé à chacun des dix ateliers de cet après-midi. Nous vous avons demandé à tous vos principales impressions, sachant qu'un compte-rendu plus complet sera élaboré à partir des solutions trouvées et examinées en ateliers et qui ont été enregistrées par nos rapporteurs.

Gérard Savat - premier vice-président d'Est Ensemble délégué à l'aménagement de l'espace, premier adjoint au maire de Pantin

Atelier "Comment développer l'offre foncière tout en maîtrisant les coûts ?"

Ma première impression - très vite dissipée - a d'abord été de rentrer dans une salle d'examen. Compte tenu du formalisme et de la rigueur dans la méthode que vous avez imposée, j'ai eu peur, mais je vous rassure, cela s'est en réalité très bien passé et cette méthode nous a permis de discuter de façon efficace dans un climat très convivial. La production a été intéressante et riche, studieuse mais aussi assez technique car les outils de la méthode foncière impliquent de suivre des pistes variées qui concernent les procédures, les règlements d'urbanisme ou la planification urbaine… Ce que je tire de cet atelier c'est l'intérêt d'une confrontation entre les professionnels et les collectivités, c'est-à-dire entre les prescripteurs et les utilisateurs. Les retours d'expérience des uns et des autres sont très enrichissants. J'en conclus qu'il faut certes clarifier certains sujets, notamment les règles d'urbanisme à mettre en œuvre, mais aussi clarifier les règles du jeu entre les acteurs de l'aménagement, de la construction ou du logement, notamment dans le domaine des PLU et de l'harmonisation de nos politiques. Il y a un réel besoin de cohérence à conforter.

Claude Ermogéni - conseiller communautaire d'Est Ensemble délégué aux affaires foncières et domaniales, adjoint au maire des Lilas

Atelier "Comment développer l'offre en accession abordable ?"

Nous étions quatorze participants sur dix-huit prévus, donc une bonne participation sur un sujet qui est assez nouveau pour une majorité d'entre nous. Nous avons été plutôt productifs puisque nous avons produit vingt-huit propositions. Nous en avons retenu quatre pour les approfondir. J'ai eu la même impression que Gérard Savat au début, parce que pendant vingt minutes nous n'avons pas entendu une mouche voler : tout le monde écrivait ! Ensuite, dans le débat, même lorsque nous n'étions pas d'accord, nous nous sommes écoutés et nous nous sommes respectés. Ce sont des expériences qu'il faudra renouveler lorsque nous aurons avancé sur les pistes que nous avons dégagées aujourd'hui.

Ali Zahi - vice-président d'Est Ensemble délégué au développement économique, conseiller municipal de Bondy

Atelier "Comment développer une offre en direction des jeunes ménages ?"

L'atelier était, comme ceux de mes collègues, très intéressant même si j'ai ressenti parfois un peu de frustration car, évidemment, chaque fois que quelqu'un avançait une idée nous avons envie de réagir, pour contester, approuver, compléter… Mais nos animateurs ont bien mené leur barque ! L'atelier était bien équilibré entre les professionnels, les investisseurs et les représentants institutionnels, offices publics de l'habitat et collectivités notamment. Nous avions donc une palette très large en matière de réflexions et de propositions. Globalement, je suis arrivé dans cet atelier avec des questions et je suis sorti avec encore plus de questions ! J'espère que le PLH nous apportera les réponses.

Waly Yatera - conseiller communautaire d'Est Ensemble, adjoint au maire de Bobigny

Atelier "Comment mieux répondre aux problématiques d'hébergement et d'urgence ?"

La première chose qui nous a interpellé dans notre atelier, c'est le constat sur la situation actuelle : 450 places pour plus de 3 500 demandes ! Ensuite, dans nos discussions, quatre thèmes sont fortement ressortis parmi les 34 propositions formulées par les participants : comment faire pour rendre le logement abordable pour tous ? Comment contribuer aux différentes stratégies territoriales ? Comment accompagner financièrement les personnes ? Comment améliorer le fonctionnement de ce qui existe car on constate des lacunes ? L'ambiance dans l'atelier était très bonne et nous aurions pu continuer à discuter encore des heures sur notre sujet…

Daniel Mosmant - conseiller communautaire d'Est Ensemble, adjoint au maire de Montreuil

Atelier "Enjeux sociaux, urbains et d'image : comment traiter durablement les quartiers les plus fragilisés ?"

Je ne sais pas si nous avions de la mixité sociale dans notre atelier mais en tout cas, nous avions de la mixité fonctionnelle puisque les participants allaient d'un représentant de l'ARC, l'Association des responsables de copropriétés, à des SEM ou des SPLA, spécialisés dans l'habitat et l'aménagement. Donc des participants très intéressants et diversifiés. Au début, j'ai cru que nous allions partir uniquement sur les programmes privés et les copropriétés dégradées et puis, curieusement, après avoir relu les 35 points que nous avions identifiés dans un premier temps, nous sommes partis sur tout à fait autre chose et nous avons eu une discussion qui s'est élaborée petit à petit. C'était difficile de rester dans les interrogations lorsque nous avons défini les trois ou quatre thèmes que nous jugions prioritaires mais nous avions envie de parler. Aussi avons-nous discuté d'aménagement du territoire et de déficit de cet aménagement, de nécessité de combiner ensemble les questions de transport, d'emploi et d'habitat.

Ce qui m'a frappé c'est que nous étions tous extrêmement humbles face à ces problématiques : nous sommes tous conscients des difficultés de les appréhender et des enjeux qu'elles représentent pour les habitants et les usagers de nos villes. Avec cette humilité, j'ai ressenti un fort désir de consensus, les deux étant inséparables.Est-ce qu'il ne faut pas corriger l'image du diagnostic, souvent présenté comme une première phase très technique et documentaire, voire

comme une simple compilation de chiffres et de statistiques ? Or, la phase diagnostic c'est aussi du qualitatif. C'est analyser les blocages ou au contraire les réseaux d'alliances, par exemple… C'est aussi mesurer les désirs et les volontés de faire des uns et des autres.

Philippe Lebeau - vice-président d'Est Ensemble délégué à l'environnement, l'écologie et les écoquartiers, adjoint au maire de Pantin

Atelier "Comment lutter contre la précarité énergétique ?"

Seule la moitié des personnes prévues étaient présentes mais nous avons été très productifs, avec un résultat de 14 thématiques abordées. Ce qui est remonté très fort de cet atelier, c'est la nécessité de travailler sur un guichet unique pour traiter de la précarité énergétique afin d'assurer à la fois une aide aux personnes pour qu'elles aient accès à un certain nombre de ressources et à la fois aux professionnels. On ressent une sorte de frontière artificielle - je grossis un peu le trait pour la clarté du propos - entre des professionnels de l'aménagement et de l'habitat d'une part et des professionnels du social et de l'accompagnement d'autre part. On voit bien que permettre à ces personnes de se rencontrer, de se connaître et d'échanger ferait franchir un grand pas pour construire des réponses qui ne peuvent être que globales. Certes une journée comme aujourd'hui constitue déjà un pas. Mais pour franchir une nouvelle étape, plus opérationnelle, plus quotidienne, un tel dispositif - avec d'autres dont nous avons débattu dans l'atelier - serait une bonne chose. On voit bien la nécessité de développer un traitement global en améliorant la compréhension mutuelle : dans l'atelier, c'est par exemple un professionnel du traitement social qui parle de CCAS à un aménageur, lequel lui demande : "Qu'est-ce que c'est un CCAS ?". Et à l'inverse, c'est un aménageur qui parle de DPE à un spécialiste de l'accompagnement qui ne sait pas ce qu'est un "diagnostic de performance énergétique". Quant à l'ambiance de l'atelier, elle était plutôt conviviale…

Alain Périès - conseiller communautaire d'Est Ensemble délégué à l'habitat indigne, adjoint au maire de Pantin

Atelier "Comment éradiquer l'habitat indécent et indigne ?"

Au départ, nous étions dans une situation studieuse et réfléchie. Très studieuse même puisque nous avons terminé notre premier travail avec près de 40 propositions. Nous devons être les gagnants… Les quatre sujets qui sont sortis en priorité - mais j'ai bien noté que toutes les propositions seront explorées - ne m'ont pas étonné. La construction d'une offre adaptée, la meilleure connaissance de ce qu'est l'habitat indigne, la mobilisation de moyens financiers et l'expression de la volonté politique : telles sont ces quatre priorités. Moi je voudrais en complément insister sur deux points. Le premier, c'est la question de l'échelle. Est-ce qu'Est Ensemble est la bonne échelle pour traiter du sujet ? Oui et non, parce que demeurent de nombreux problèmes qui relèvent de la mobilisation de la Région et du Département. Le deuxième, c'est une certaine frustration car nous n'avons pas eu assez de temps de débat. Je regrette aussi de ne pas savoir qui était qui dans mon atelier… On a sans cesse remis à plus tard le tour de table. Heureusement, notre groupe était assez homogène et il n'y a pas eu d'opinions très divergentes…

Marc Lardreault - président de l'OPH de Bagnolet

Atelier "Comment équilibrer le peuplement du parc social ?"

Comme l'ensemble des intervenants, je dois dire que les échanges ont été extrêmement intéressants et nous avons produit beaucoup de propositions. La volonté et la nécessité de développer une stratégie d'équilibrage du peuplement du parc social ont été confirmées par notre groupe. Mais nous ne nous sommes pas cachés les difficultés dues notamment au manque de logements et à la faible rotation des logements existants. Quatre axes majeurs sont ressortis de nos échanges : le premier consiste à définir et mettre en œuvre des indicateurs pour une politique d'attribution partagée entre les bailleurs et les collectivités, mais aussi Action logement, le deuxième axe consiste à améliorer l'attractivité des quartiers un peu stigmatisés en amenant des transports, des commerces et davantage de sécurité, le troisième axe consiste enfin à adapter les quittances de loyer aux enjeux de mixité sociale, notamment par la non-application sur le territoire d'Est Ensemble du sur-loyer, et le quatrième axe vise à favoriser les programmes de logements mixtes, accession, accession sociale et logement social…

Patrick Wolf

L'élu-témoin de l'atelier que j'animais étant souffrant, nous n'aurons pas de ressentis sur cet atelier très intime puisqu'il regroupait huit personnes. Je me tourne maintenant vers Jacques Champion qui va, dans un même souffle, nous faire part de ses impressions sur l'atelier dont il était l'élu-témoin et conclure, en tant que "Monsieur PLH" d'Est Ensemble, cette première journée de rencontre…

Jacques Champion - vice-président d'Est Ensemble délégué à l'habitat, adjoint au maire de Romainville

Atelier "Comment promouvoir les conceptions et les formes innovantes d'habitat ?"

Sur la méthodologie, il y a eu dans mon atelier des incompréhensions. Cela n'a pas empêché notre groupe de produire 44 propositions et la deuxième partie, celle des échanges, a bien fonctionné. Nous nous sommes concentrés sur quatre éléments. Premier élément : l'innovation a un coût. Est-ce vraiment un coût ? Ou est-ce de l'investissement ? Nous pensons que c'est une dépense nécessaire pour que demain elle se transforme en économie d'usage. Deuxième élément : est-ce qu'il faut faire du développement durable ou du temporaire ? Réponse : il faut faire du durable mais aussi de l'évolutif qui va laisser ouverte la porte du temporaire… Ensuite, la question de la mixité des publics et des fonctions - question très intéressante, vous vous en doutez ! - nous ramène à la vie d'aujourd'hui et à la nécessité de travailler beaucoup, avant, pendant et après les projets pour arriver à créer de la mixité et à tisser du lien social. Dernier élément : l'innovation doit pouvoir bénéficier du soutien industriel (à travers des processus industriels) qui lui manque le plus souvent pour se développer. J'ajoute que nous avons produit des idées très riches que les bureaux d'étude vont pouvoir exploiter.

17H30
CONCLUSION

Jacques Champion : "Ce n'est pas un au revoir, c'est un à bientôt..."

Patrick Wolf

Jacques Champion, cette journée des professionnels de l'habitat se termine. Nous vous écoutons pour la conclusion de nos travaux.

Jacques Champion

Notre objectif de construire 45 000 logements sur quinze ans n'est pas une mince affaire ! C'est pour cela que nous avons voulu, avec le président de notre communauté et avec les élus, organiser ces premiers ateliers afin d'engager une participation active de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'acte de production de logements et dans l'amélioration des conditions d'habitat de notre population. L'appropriation des élus ne suffira pas si nous voulons atteindre nos objectifs, nous avons besoin de l'appropriation de tous. Et il ne s'agit pas seulement de logements mais aussi de tout ce qui va avec : espaces publics, équipements, l'activité économique et même l'activité agricole.

Nous n'avons pas envie de construire un PLH mécanique ou mécaniste mais de tirer les leçons de ce qui s'est fait ailleurs et d'associer tous les acteurs.

Je tiens à remercier tous les participants à notre séance plénière de ce matin et ceux qui nous ont accompagné toute la journée en participant à nos ateliers. Ceci est un début et cette JPH préfigure de futurs ateliers. Il y aura d'autre rendez-vous et nous nous retrouverons, notamment lorsqu'il s'agira de construire le programme d'actions du PLH.

Je veux remercier tous les élus qui nous ont accompagnés aujourd'hui et notamment les élus témoins des ateliers qui sont autour de moi ce soir.

Je veux remercier les équipes des bureaux d'études qui nous accompagnent et aussi les équipes d'Est Ensemble : en particulier Emilie Baconnier, et aussi Claire Gheerbrant, Elodie Pommier, Emilie Vannier, Nicolas Viennot et Jean-Baptiste Moisan pour leur participation active dans les ateliers, sans oublier Nadia Ouafi et notre stagiaire Héloïse Bruneau. Merci aussi à la direction des moyens généraux. Un grand merci à Elise Prudhomme, notre directrice Habitat et Renouvellement urbain. J'ai gardé pour la fin un merci tout particulier à Frédérique Pieuchot, responsable du pôle études, partenariats et renouvellement urbain et qui est en charge du PLH d'Est Ensemble. Un grand merci à vous Frédérique, et à votre équipe.

Je ne vous dis pas "au revoir" mais "à très bientôt".

Annexes

Cinq thèmes, dix questions, trois cents idées et quarante propositions…

L'après-midi du 28 juin, près de 150 invités se sont retrouvés au sein de dix ateliers pour débattre des pistes de réflexion à explorer afin d'enrichir le diagnostic du PLH. Ces dix ateliers, tous introduits par une question, était regroupés en cinq grands thèmes. Production riche puisque près de 300 idées et suggestions sont sorties de ces réflexions. Une cinquantaine de propositions se sont dégagées, analysées en terme de menaces à déjouer et d'opportunités à saisir… Voici un résumé, forcément réducteur, de ce travail qui a été restitué de façon exhaustive aux acteurs des ateliers. Il inspire aujourd'hui les conclusions de la phase diagnostic et dessine des pistes pour la définition des futures orientations du PLH.

Thème 1 : Le nécessaire développement d'une offre à prix abordable

Atelier 1.1
Comment développer l'offre foncière tout en maîtrisant les coûts ?
Elu témoin : Gérard Savat, vice-président d'Est Ensemble délégué à l'aménagement de l'espace, adjoint au maire de Pantin
Animateur : Christophe Bastide (Avant-Projet)
Rapporteur : Nicolas Viennot (Est Ensemble)

Atelier 1.2
Comment développer l'acession sociale ?
Elu témoin : Claude Ermogeni, conseiller communautaire délégué aux affaires foncières et domaniales, adjoint au maire des Lilas
Animateur : Guy Taïeb (Guy Taïeb Conseil)
Rapporteur : Frédérique Pieuchot (Est Ensemble)

Thème 2 : La reconstitution d'un parcours résidentiel complet

Atelier 2.1
Comment développer une offre en direction des jeunes ménages ?
Elu témoin : Ali Zahi, vice-président chargé du développement économique, conseiller municipal de Bondy
Animateur : Mélissa Chazerand (GTC)
Rapporteur : Pauline Marois (GTC)

Atelier 2.2
Comment mieux répondre aux problématiques d'hébergement et d'urgence ?
Elu témoin : Waly Yatera, conseiller communautaire, adjoint au maire de Bobigny
Animateur : Jean-Marie Cipolat (GTC)
Rapporteur : Anne Lequien (Urbanis)

Thème 3 : L'optimisation des outils et l'innovation

Atelier 3.1
Comment promouvoir les conceptions et les formes innovantes d'habitat ?
Elu témoin : Jacques Champion, vice-président d'Est Ensemble chargé de l'habitat, adjoint au maire de Romainville
Animateur : Thierry Portal (PW2C)
Rapporteur : Emilie Baconnier (Est Ensemble)

Atelier 3.2
Enjeux sociaux, urbains et d'image : comment traiter durablement les quartiers les plus fragilisés ?
Elu témoin : Daniel Mosmant, conseiller communautaire d'Est Ensemble, adjoint au maire de Montreuil
Animateur : Franck Gnonlonfoun (GTC)
Rapporteur : Claire Gheerbrant (Est Ensemble)

Thème 4 : La résorption des précarités liées au logement

Atelier 4.1
Comment lutter contre la précarité énergétique ?
Elu témoin : Philippe Lebeau, vice-président d'Est Ensemble délégué à l'environnement, l'écologie et les écoquartiers, adjoint au maire de Pantin
Animateur : Alexandre Djirikian (Urbanis)
Rapporteur : Jean-Baptiste Moisan (Le Pré-Saint-Gervais)

Atelier 4.2
Comment éradiquer l'habitat indécent et indigne ?
Elu témoin : Alain Périès, conseiller communautaire d'Est Ensemble délégué à l'habitat indigne, adjoint au maire de Pantin
Animateur : Emmanuelle Pernes (Urbanis)
Rapporteur : Emilie Vannier (Est Ensemble)

Thème 5 : L'amélioration des conditions de vie dans le parc existant

Atelier 5.1
Comment équilibrer le peuplement du parc social ?
Elu témoin : Marc Lardreault, président de l'OPH de Bagnolet
Animateur : Bruno Mirande (GTC)
Rapporteur : Léa Grosperrin (GTC)

Atelier 5.2
Comment intervenir sur le parc existant pour l'adaptation à la mobilité réduite et au handicap ?
Elu témoin : Stéphanie Sannier, adjointe au maire de Noisy-le-Sec
Animateur : Patrick Wolf (PW2C)
Rapporteur : Elodie Pommier (Est Ensemble)

Structures participantes

A.I.C./AIT

Action logement

ADEPT 93
(Association Départementale
pour la Promotion des Tsiganes)

ADOMA

ADSEA 93

AFTRP

ALHI

AORIF / AORIF 93

APUR

ARC

ARCHI ETHIC

Architecte Urbaniste

Association 1+1

Association éco-Liens

Atelier Meandre

Avant Projet

Ville de Bagnolet

Batigère

Ville de Bobigny

Ville de Bondy

Bouwfonds Marignan

Bruno Pantz architecte

BVFG Architectes

CFA Promotion

Conseil général de la
Seine-Saint-Denis

Ville de Clichy sous Bois

Conseil de Développement
d'Est Ensemble

Conseil Régional d'Ile-de-France

CPA- CPS

Deltaville

DRIEA

DRIHL UT 93

EPFIF

Fondation Abbé Pierre

Groupe Arcade

Groupe Gambetta

GTC

Hespère 21

I3F

ICF HABITAT la Sablière

IGS

INET

Interlogement 93

Ville du Pré Saint-Gervais

Les habitations populaires

Ville des Lilas

Les Néo Constructeurs

Maison du Pain

Maîtrisez Votre Energie

NACARAT
(Groupe Rabot Dutilleul)

Nexity

Ville de Noisy-le-Sec

Notaire

OPH 93

OPH Montreuil

OPH Bagnolet

OPH Bobigny

PACT ARIM 93/94

Ville de Pantin

Petitdidier & Prioux

Pitch Promotion

Plaine Commune Habitat

Ville de Romainville

Romainville Habitat

SEMIP

SEMPRO

Séquano Aménagement

SODEARIF

SOREQA

STRUCTURES

Terres de France

UESL (action logement)

Université de Kyoto

Urbanis

Glossaire

ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové.

ANRU : Agence nationale pour le renouvellement urbain.

AORIF-USH : Association des organismes HLM de la Région Ile-de-France - Union sociale pour l'habitat.

CDT : Contrat de développement territorial.

EPFIF : Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

HLM : Habitation à loyer modéré.

JPH : Journée des professionnels de l'habitat.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.

PLH : Programme local de l'habitat.

PLS : Prêt locatif social.

PLU : Plan local de l'urbanisme.

PLUS : Prêt locatif à usage social.

PNRQAD : Programme national pour le renouvellement des quartiers anciens dégradés.

PSLA : Prêt social de location accession.

SCoT : Schéma de cohérence territoriale.

SEM : Société d'économie mixte.

SHON : Surface hors œuvre nette.

SOREQA : Société de requalification des quartiers anciens.

SRU : Solidarité et renouvellement urbain.

ZAC : Zone d'aménagement concertée.

Retranscription : **PW2C**
Réalisation : Direction de l'habitat et du renouvellement urbain - Direction de la communication d'Est Ensemble

Décembre 2013

100, avenue Gaston Roussel
93232 Romainville Cedex

www.est-ensemble.fr