



Les rencontres de l'habitat
d'Est Ensemble

Habiter le Grand Paris, est-ce possible pour tous ?

Mai 2025



**Est
Ensemble**
Grand Paris

**Pour le climat
et la justice sociale !**



En France, la production de logements ne fait pas baisser les prix de l'immobilier. Les inégalités d'accès au patrimoine immobilier augmentent et les mobilités résidentielles sont en baisse, pénalisant les ménages les plus modestes dans l'accès au logement.

En Île-de-France, il est nécessaire que $\frac{2}{3}$ des logements créés soient abordables afin de répondre aux besoins de la population dont les revenus ont augmenté beaucoup moins vite que les prix de l'immobilier. Cependant la production de logement social est en baisse ; le nombre de demandeurs en hausse et les ménages les plus modestes ont moins de chance de voir leur demande aboutir.

Les financements du logement social ne sont pas à la hauteur des besoins et les bailleurs sociaux sont en difficulté financière face aux enjeux de rénovation et au coût de la production en Île-de-France. L'augmentation du prix des logements entraîne un phénomène de gentrification dans les communes faubouriennes d'Est Ensemble. L'enjeu pour Est Ensemble est de rester à long terme un territoire d'accueil des classes populaires et de limiter les fractures sociales, par le biais des politiques urbaines, mais aussi éducatives.

Les projets de renouvellement urbain visent à diversifier l'offre de logements au niveau infra-communal afin de permettre les choix résidentiels et une meilleure intégration urbaine de quartiers enclavés. Cependant ces politiques n'agissent pas sur les phénomènes de paupérisation qui ont une cause nationale. Elles peuvent au contraire mener à plus d'exclusion des ménages défavorisés, en raison de la démolition de logements à bas loyer qu'il est quasiment impossible de reconstituer au même prix et de l'impact sur les réseaux d'entraide locaux.

Seule l'intervention publique peut permettre d'améliorer l'accès au logement, en soutenant la production de logements abordables, mais également en régulant les prix dans l'existant. Les moyens des collectivités locales sont insuffisants pour répondre au défi du logement pour tous dans les territoires en tension, et une politique volontariste nationale de l'habitat est nécessaire pour sortir de la crise actuelle du logement.

Programme des rencontres

Journée animée par Isabelle Rey-Lefebvre,
journaliste spécialisée sur le logement et autrice

04 **Est Ensemble un territoire urbanisé, populaire, dense et dynamique**

06 **Introduction**

Patrice Bessac, président d'Est Ensemble

09 **Enjeux régionaux et marché du logement en Île-de-France**

Anne-Claire Davy, sociologue à l'Institut Paris Région

13 **Est Ensemble, un territoire qui agit pour le logement abordable**

François Birbes, conseiller territorial d'Est Ensemble chargé de la lutte contre l'habitat indigne

Amin MBarki, conseiller territorial d'Est Ensemble chargé du renouvellement urbain

José Moury, vice-président d'Est Ensemble chargé de l'habitat, du renouvellement urbain, de la lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers

16 **Une crise ? Quelle(s) crise(s) ?**

Pierre Madec, économiste - Office français des conjonctures économiques

21 **Table ronde 1**
Renouveler la ville sans exclure les plus modestes

Anne Clerval, géographe à l'université Gustave Eiffel

Nina Guyon, économiste à l'École normale supérieure

Gaylord Le Chequer, président de la Fédération des entreprises publiques locales d'Île-de-France

Antonine Ribardière, géographe à l'université Panthéon-Sorbonne

Benoît Zeller, directeur opérationnel de l'ANRU – Agence nationale pour la rénovation urbaine

28 **Table ronde 2**
Le territoire au défi du logement pour tous

Ian Brossat, sénateur de Paris

Eric Constantin, directeur de l'agence Île-de-France – Fondation pour le logement des défavorisés

Florent Gueguen, président d'Est Ensemble Habitat

Anne-Katrin Le Doeuff, directrice de l'AORIF – Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France

Anne D'Orazio, directrice de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris la Villette

33 **Conclusion**

José Moury, vice-président d'Est Ensemble chargé de l'habitat, du renouvellement urbain, de la lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers

Est Ensemble un territoire urbanisé, populaire, dense et dynamique

CHIFFRES CLÉS

Urbanisé

98% des sols urbanisés
6m² d'espaces verts
par habitant

Dense

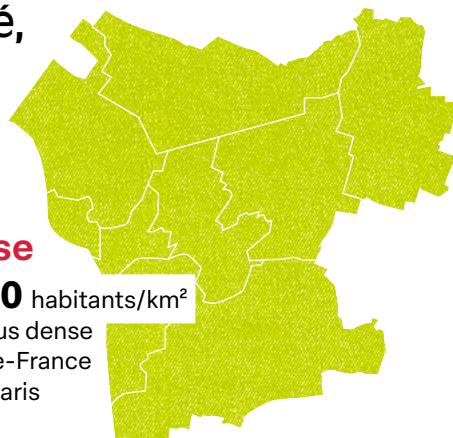
11 200 habitants/km²
le 2^e plus dense
d'Île-de-France
après Paris

Populaire

78 700 logements
et hébergements reconnus
comme sociaux (loi SRU)

Dynamique

17 150 logements
livrés depuis 2020



36%
logement
social familial*

31%
propriétaires occupants

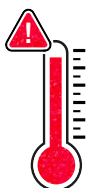
23,5%
locataires parc privé

6%
logements vacants

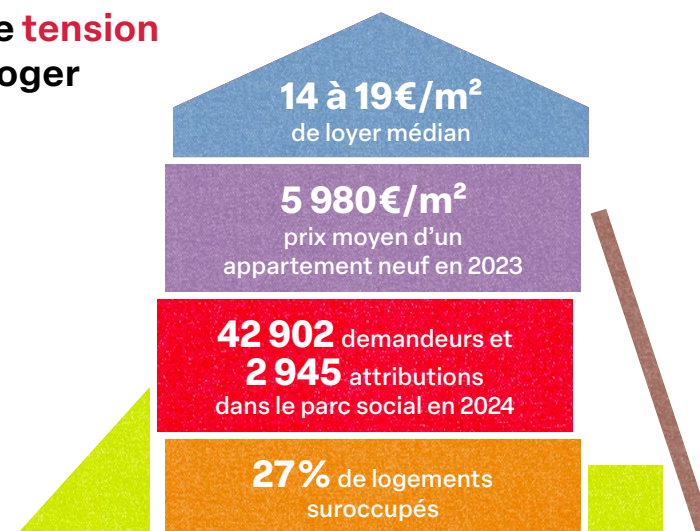
1,5%
résidences
occasionnelles

2%
logements occupés
à titre gratuit

Des logements énérgivores (classés E, F, G)



Une forte tension pour se loger



Un territoire de projets



- Réhabilitation de **8 863** logements
- Reconstitution de **2 573** logements démolis
- Relogement de **2 800** ménages



25 000

logements en chantier ou en projet, dont:

30% de logements sociaux
8% de logements locatifs intermédiaires
7% d'accession sociale à la propriété

150 immeubles privés
accompagnés dans leur rénovation

4 000
logements

Source des données

Institut Paris Région, Espaces verts et renaturation d'Est Ensemble, 2023
INSEE, Recensement de la population, 2022
Observatoire local de l'habitat d'Est Ensemble, 2025

Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2023, ministère de la Transition écologique
DRIEAT, Répertoire du Parc Locatif Social au 1^{er} janvier 2023
Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, 2023
Adequation eFocus Promotion, 2024
URBS, ONB+, 2024

Introduction

Patrice Bessac
président d'Est Ensemble

Tout élu ici connaît l'importance du logement, devenu un sujet préoccupant pour nos habitants, qui nous sollicitent chaque jour parce qu'ils attendent un logement social depuis des années, qu'ils peinent à payer leur loyer ou leurs charges, ou qu'ils vivent dans des conditions indignes.

Bien souvent, les moyens nous manquent pour apporter des solutions : l'offre est insuffisante, nous sommes confrontés à des sous-marchés d'habitat indigne, et les élus disposent d'outils juridiques et de moyens financiers limités.

La situation nationale est alarmante. En 2024, seuls 250 000 logements ont été mis en chantier – soit 180 000 de moins qu'en 2017. On détruit aujourd'hui plus de logements qu'on en construit. Et la demande explose : le taux d'attribution du logement social est tombé à 9,4% au niveau national. À ce rythme, il faudrait 10 ans pour répondre aux demandes actuelles.

Le mot «*crise*» paraît presque faible pour caractériser la situation et pourtant, le sujet reste marginal dans le débat public.



Dans le Grand Paris, la situation est peut-être plus critique encore : forte demande, saturation du parc social, pénurie dans le privé, densité urbaine élevée. Sans intervention publique renforcée, les loyers privés continuent de grimper, reléguant les ménages modestes vers un «*sous-marché*» du logement souvent indigne ou vers un «*plus loin*», loin des bassins d'emploi, où les logements font aussi défaut désormais.

Cette situation appelle une réponse forte, coordonnée, à tous les niveaux, pour que le logement redevienne un lieu d'épanouissement et de vivre ensemble, de construction de collectif. À Est-Ensemble, nous avons fait du droit à un logement digne et abordable une priorité :

- Pour que nos villes restent des territoires populaires ;
- Pour que nos villes restent des lieux de vie et d'accueil où tout le monde puisse se loger ;
- Pour que nos villes offrent un cadre de vie agréable et disposent d'au moins 10m² d'espaces naturels accessibles pour ses habitants.

Cela implique une politique ambitieuse et équilibrée de production et de réhabilitation de logements, en lien avec les besoins économiques, environnementaux et sociaux.

C'est ce que nous portons à travers nos 8 ZAC, nos 12 projets de renouvellement urbain, et via Est Ensemble Habitat, notre office public territorial dont la mutualisation a renforcé notre capacité d'action. Ainsi, depuis 2020, **20 600 logements** ont été construits sur le territoire. Les projets de renouvellement urbain, avec l'appui des bailleurs, ont également permis d'accroître les rénovations. En 2025, ces projets entrent dans leur phase opérationnelle, avec **7 500 logements qui seront réhabilités d'ici 2027**, sans compter les rénovations dans le diffus. Ce chantier, complexe, doit encore s'amplifier, notamment pour relever le défi de la rénovation thermique, auquel les collectivités prendront leur part, mais non sans un **soutien fort de l'État** vu l'ampleur du défi et les centaines de milliards nécessaires pour isoler les 20 millions de logements en France.

Est Ensemble compte près de **71 000 logements sociaux familiaux** sur son territoire. C'est un choix politique fort, pour offrir aux habitants un logement abordable, mais c'est aussi faire le choix de **favoriser le partage**,

l'entraide, susciter des expériences collectives à l'image des jardins partagés, des fêtes de quartier, des braderies qui vont occuper tous mes prochains week-ends de maire ! Construire les logements, et plus généralement, les villes de demain, c'est penser l'aspect matériel mais c'est aussi penser cette manière de vivre et de créer du lien.

Comme d'autres collectivités franciliennes, nous prenons nos responsabilités face à la crise et nous saisissons chaque opportunité. Depuis 2021, Est-Ensemble s'est inscrit dans le dispositif expérimental d'encadrement des loyers. Nous agissons donc dès que nous le pouvons et avec nos partenaires – bailleurs, aménageurs – nous construisons, réhabilitons, accompagnons.

Mais soyons lucides : **nos efforts seuls ne suffiront pas.**

Il faut une **mobilisation nationale**, où l'État joue pleinement son rôle, en apportant des moyens stables, financiers et réglementaires, à la hauteur des enjeux. Ainsi, 3 axes prioritaires sont à engager pour les projets à venir :

- ▶ Renforcer les financements de l'ANAH pour la rénovation thermique ;
- ▶ Lancer un **ANRU 3** comme une nécessité absolue pour aller au terme des projets engagés ;
- ▶ Pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers, Est Ensemble ouvre une réflexion visant à améliorer radicalement sa mise en œuvre opérationnelle notamment par des contrôles et une verbalisation plus efficace.

Les élus d'Est Ensemble en charge de l'habitat prendront la parole aujourd'hui et complèteront mon propos. Je salue et je remercie chaleureusement José Moury, Vice-Président d'Est Ensemble, pour l'organisation de cette journée, l'ensemble des intervenants, ainsi que les équipes d'Est Ensemble pour leur engagement et la préparation de ces rencontres, et enfin tous les participants. Je vous souhaite à toutes et tous une belle journée de travail, de débat et de mobilisation. ■

Enjeux régionaux et marché du logement en Île-de-France

Anne-Claire Davy

Chargée de projets Habitat et modes de vie,
Département Habitat et société, Institut Paris Région

Le logement, un contexte régional en tension en quelques indicateurs-clés

La population est toujours en augmentation en Île-de-France, même s'il y a eu un ralentissement. Le solde naturel était de +108 000/an entre 2006 et 2020, depuis 2020 il est à +81 000/an.

Les prix et les revenus sont de plus en plus déconnectés : entre 2002 et 2020, les revenus ont progressé de 33%, les loyers de 60%, les prix des appartements de 200%. Il faut désormais 5,2 années de revenus pour acheter un bien. Les mobilités résidentielles s'en trouvent entravées : l'occupation moyenne des logements est de 10 ans, ce qui fait de l'Île-de-France la 8^e région sur 13 en termes de mobilité résidentielle, contre 2^e sur 13 en 1999. Cela provoque une importante perte d'offre disponible.



Le parc locatif privé est de moins en moins disponible, alors qu'il est essentiel à la mobilité des ménages, notamment les arrivants de l'étranger, des autres régions, et les étudiants (9 sur 10 emménagent dans le locatif privé).

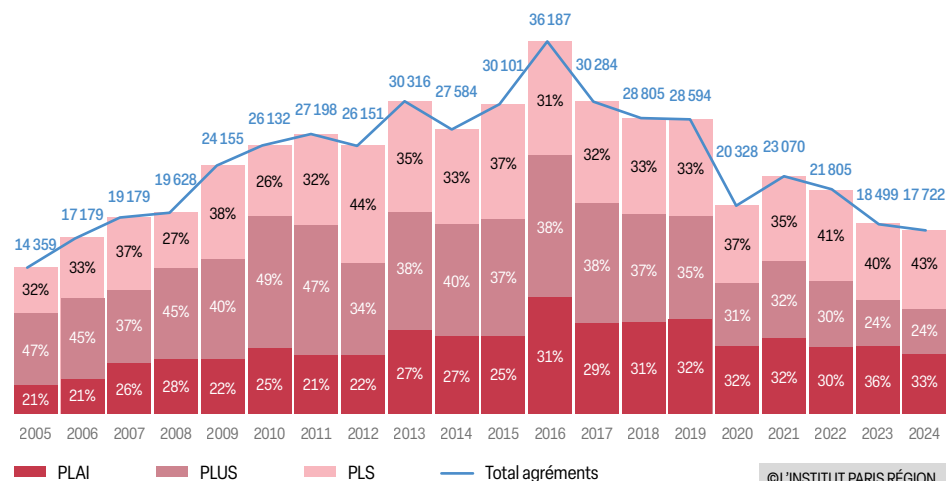
Ce parc est capté par d'autres usages : locations saisonnières, produits meublés (bail mobilité, baux civils directement aux entreprises), colocations... Et le retrait prévisible de certaines passoires thermiques du marché va accentuer ce phénomène car ce parc en compte beaucoup.

Enfin, les conditions de logements sont dégradées dans le parc existant : 18% des ménages de plus de deux personnes sont en état de suroccupation de leur logement. D'après la Fondation pour le logement des défavorisés, 1,3 million de personnes sont mal logées. La demande de logement social a explosé : le ratio est d'une attribution pour 12 demandes. Les marchés immobiliers sont très hiérarchisés et de plus en plus sélectifs.

■ Les priorités de la planification régionale, des objectifs ambitieux

Dans le Schéma directeur régional environnemental d'Île-de-France (SDRIF-E) – et dans la loi – est inscrit un objectif de 70 000 logements nouveaux par an, correspondant à 28 000 pour les nouveaux ménages, 25 000 pour rattraper le déficit de construction abordable, et 17 000 pour compenser la disparition de logements. Cette programmation doit contenir 2/3 de logements abordables (33 000 sociaux, 8 000 intermédiaires, 4 000 accession sociale), mobiliser le parc existant, et être territorialisée selon les besoins locaux, et une trajectoire de sobriété et de polycentrisme.

Logements locatifs sociaux agréés en Île-de-France
(hors Anru et hors Foncière Logement)



© L'INSTITUT PARIS RÉGION
Source: RPLS 2005-2024

Si ces objectifs ont été atteints plusieurs années de suite, ils ne le sont plus depuis 2023. L'effondrement porte sur le logement social, avec des agréments passés de 36 000 en 2016 à 18 500 en 2023. L'offre très sociale (PLAI) se maintient mais la difficulté porte particulièrement sur les PLUS. Le logement intermédiaire est en forte progression, avec 13 000 autorisations en 2023, contre quelques milliers les années précédentes.

Le modèle francilien est déjà sobre en termes d'artificialisation, avec une augmentation de la population deux fois plus rapide que la consommation d'espaces naturels et forestiers, et des nouveaux logements construits seulement à 12% en extension urbaine.

■ Mettre en œuvre ces ambitions ? Le défi de la complexité territoriale francilienne

L'Île-de-France est dans une situation particulière, avec une gouvernance très complexe, un enchevêtrement de compétences, des effets de concurrence entre territoires, une taille des territoires importante qui compliquent le jeu politique et une articulation local-régional elle-même très difficile à mettre en œuvre.

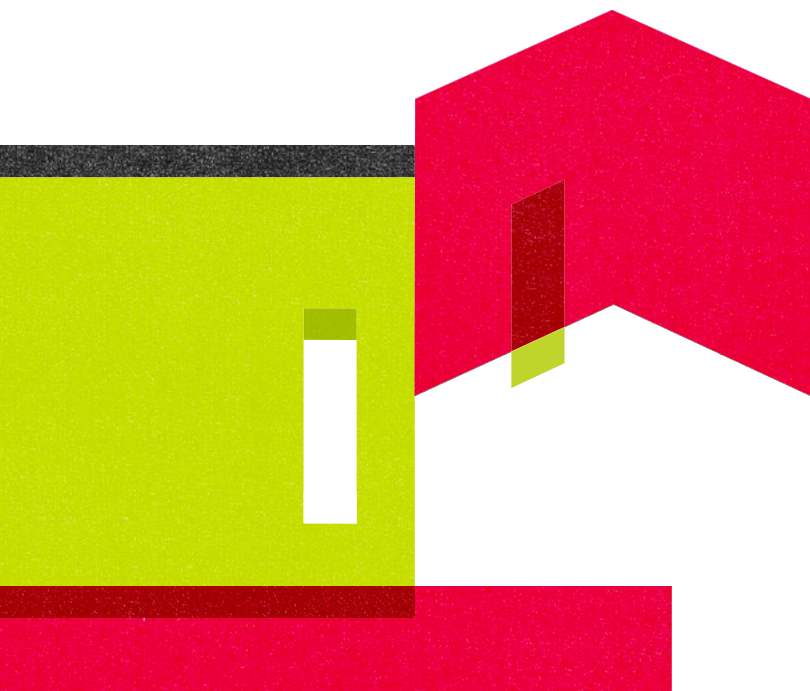
Les principaux freins sont relatifs :

- Au foncier, à la fois en termes de disponibilité et de coûts, avec des opportunités raréfiées ;
- Au retrait des finances publiques locales, avec un repli sur les compétences obligatoires ;
- À des opérateurs interdépendants et fragilisés ;
- À la complexification et au surenchérissement des opérations ;
- À une réticence des habitants fortement accrue ces dernières années ;
- Aux aspirations nouvelles en matière d'habitat.

Parmi les enjeux figurent ceux de concilier logement plus sobre et plus abordable, sobriété (climatique, environnementale) et nouveaux modèles économiques, de « planifier la rareté » en mobilisant l'espace urbanisé existant et en le partageant, de renouveler les modèles de développement

urbain en donnant envie aux territoires et à leurs élus de construire, en améliorant la concertation, et enfin de concilier densité et qualité des opérations.

C'est dans ce cadre régional qu'il s'agit d'apprécier le territoire d'Est Ensemble, avec des enjeux communs, certaines spécificités aussi, et une politique locale que ses élus vont pouvoir détailler. ■



Est Ensemble, un territoire qui agit pour le logement abordable

José Moury

Vice-président chargé de l'habitat, du renouvellement urbain, de la lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers

Pour comprendre les enjeux locaux de l'habitat, il faut d'abord considérer qu'Est Ensemble est l'un des territoires les plus denses d'Île-de-France (avec seulement 6 m² d'espaces verts par habitant et un parc bâti soumis à une forte pression), où se loger coûte cher : les loyers y atteignent en moyenne 17€/m², rendant l'accès à un logement de 50 m² ou plus hors de portée pour deux tiers des ménages. De plus, les prix du neuf ont bondi de 30% depuis 2017 (près de 6 000€/m²), alors que le parc social est saturé (1 attribution pour 14,6 demandes).

Face à cette situation, il faut mener « une politique volontariste » qui combine plusieurs axes : la construction de logements sociaux (avec un objectif de 30% dans les nouveaux projets, notamment sur des terrains déjà bâtis), la régulation du marché (encadrement des loyers, des prix du neuf modérés par les chartes-promoteurs, surveillance des meublés touristiques), la qualité urbaine (PLUI favorisant les logements traversants et la renaturation), et la mise en place d'un OPH territorial, regroupant les offices existants pour un développement plus performant et un pilotage plus efficace.

« Le but de notre politique est de garantir le droit de vivre dans des logements abordables et dignes pour l'ensemble des habitants, ici, au cœur de la métropole. »

Cette mission est complexe, entre nécessité de construire, lutte contre la suroccupation (deux à trois générations vivant sous le même toit) et volonté de maintenir un cadre de vie agréable.

« On est à la hauteur de nos responsabilités avec les moyens qui nous sont donnés. »

Amin Mbarki

Conseiller territorial chargé du renouvellement urbain

La rénovation urbaine est un pilier essentiel pour transformer les quartiers en difficulté et offrir une véritable égalité de conditions de vie. Les programmes de renouvellement urbain sur le territoire concernent 66 000 habitants, un des plus importants programmes de France, avec 2,6 milliards d'euros d'investissement cumulés d'ici 2031 pour 12 projets.

La dimension « opérationnelle » rend les projets tangibles pour les habitants, il faut gérer les relogements avec un droit au choix (rester ou partir), tout en répondant aux petites préoccupations du quotidien (travaux, nuisances...). « *La transformation est un marathon* », comme pour le quartier Bel Air à Montreuil qui a mis 20 ans à se transformer.

Il est également nécessaire de répondre à l'enjeu social des clauses d'insertion pour que les chantiers puissent profiter à l'emploi des habitants, d'écouter les habitants avec une réelle concertation en amont mais aussi durant la phase des travaux, et de prendre en compte les enjeux climatiques (îlots de chaleur, renaturation).

« On aura réussi notre pari quand on traversera les quartiers de rénovation urbaine sans faire de différence avec les autres quartiers. »

Toutefois, les collectivités ont des ressources financières limitées. La rénovation est coûteuse et les budgets sont contraints, d'où la nécessité de « *compter sur la mise en place d'un ANRU 3* » pour soutenir la poursuite de cette transformation.

François Birbes

Conseiller territorial chargé de la lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de santé publique. Les conditions de vie dégradées (froid, humidité, bruit, saturnisme...) touchent surtout les plus fragiles et ont des conséquences directes sur la santé physique et mentale des habitants. Dans un parc privé ancien souvent dégradé (nombreuses copropriétés fragiles, 35 000 logements énergivores), la rénovation thermique et la résorption de l'habitat indigne

sont des chantiers majeurs.

Les efforts engagés sur le mandat sont importants : 41 millions d'euros d'investissement pour la résorption de l'habitat dégradé, 4 millions en fonctionnement, des aides importantes de l'ANAH (jusqu'à 75% des travaux financés), et un accompagnement dans le cadre de l'OPAH territoriale pour rénover les copropriétés et aider les ménages modestes.

« Le problème majeur est la sécurité des bâtiments, qui a un impact direct sur la santé physique et mentale des habitants. »

Il est nécessaire de massifier encore davantage la rénovation thermique et de rééquilibrer le financement : l'État doit être au rendez-vous, non seulement pour subventionner mais aussi pour légiférer et encadrer les acteurs privés (syndics, gestionnaires...). Le partenariat public-privé pourrait être renforcé. La volonté doit être nationale pour traiter durablement l'habitat dégradé. ■



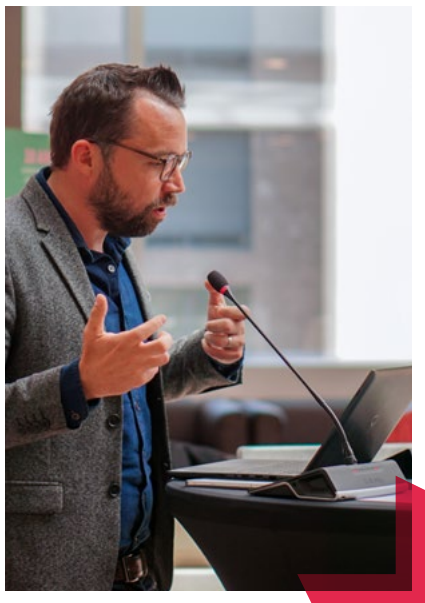
Une crise ? Quelle(s) crise(s) ?

Pierre Madec

Économiste à l'Observatoire Français
des Conjonctures Économiques – Sciences Po

Il s'agit, à travers quelques analyses macro-économiques, de montrer qu'il n'y a pas une crise du logement, mais plusieurs crises conjoncturelles ou structurelles de nature et d'intensité variables qui impactent le secteur du logement.

Ainsi, l'accès aux crédits pour les ménages est plus ou moins difficile selon la conjoncture. La construction de logements doit également surmonter des crises conjoncturelles. Néanmoins, une crise du logement structurelle et plurifactorielle se dessine depuis le début des années 2 000.



■ Une déconnexion entre les prix de l'immobilier et le revenu des ménages

On observe d'une part une hausse exponentielle des prix de l'immobilier ces 25 dernières années qui s'explique notamment par :

- Des conditions d'accès à l'emprunt dégradées avec un allongement des durées de prêt jusqu'à 20 voire 25 ans ;
- Une baisse des taux réels qui ramène le coût des crédits à un taux négatif par rapport à l'inflation ;
- Le poids exacerbé de la valeur foncière, principal moteur de cette hausse des prix (3 000 milliards d'euros soit l'équivalent de la dette française).

On constate d'autre part un accroissement des inégalités dans la capacité des ménages à constituer un patrimoine immobilier résidentiel. La part du patrimoine immobilier dans le revenu des ménages a doublé entre 2000 et 2020. L'envolée des prix a donc impacté plus fortement le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes. Alors que l'acquisition d'un logement nécessitait 2,5 années de revenus d'un ménage dans les années 1990, elle représente aujourd'hui 5,5 années de revenus.

■ Une mobilité résidentielle en berne

« La mobilité résidentielle est le principal pourvoyeur de logements chaque année. »

La faible mobilité des ménages concerne l'ensemble des statuts d'occupation. Le volume des transactions a nettement diminué pour retrouver aujourd'hui le niveau d'il y a 25 ans. Dans le parc social le taux de rotation n'a jamais été aussi bas, asséchant le nombre d'attributions et figeant tout espoir de parcours résidentiel.

Comment refluidifier les parcours résidentiels pour assouplir les conditions d'accès au logement ? Des solutions existent et des politiques publiques visent à relancer la production de logements abordables (construction neuve, développement du bail réel solidaire, etc.)

■ Massifier la construction de logements ?

La production de logements serait une solution idoine pour résoudre la crise structurelle du logement. C'est le fameux « choc de l'offre » régulièrement mobilisé dans le discours politique et à nouveau annoncé il y a 10 ans, mais pour quels effets concrets ?

La dynamique de production récente tend à montrer que l'effet escompté n'a pas eu lieu. La France est le pays de l'OCDE avec le plus important taux de construction par habitant enregistré entre 2001 et 2020. La littérature scientifique a même relevé que les régions où l'on construit le plus ont enregistré les plus fortes hausses de prix (territoires attractifs).

De fait, en France, les prix ont été multipliés par 3 ces 20 dernières années.

Cette mécanique économique contrintuitive s'explique également par l'élasticité de l'offre par rapport au prix pour le produit logement. Ainsi, 1% de production de logement entraîne moins de 1% de baisse du prix logement.

« L'élasticité offre/prix, c'est-à-dire la réponse des prix au choc d'offre de logements en France, est très faible. »

■ Vacance structurelle, partielle ou spéculative?

La vacance résidentielle a certes augmenté de 50% depuis le début des années 2000 (+1 million de logements vacants). Néanmoins, le potentiel de vacance réellement soluble reste limité. Les taux de vacance les plus importants sont observés en majorité en secteur détendu pour l'accès au logement.

« L'outil fiscal ou réglementaire peut être mobilisé pour réguler le niveau de vacance. »

Des gisements existent toutefois dans les métropoles attractives et les zones touristiques. Les phénomènes spéculatifs sont difficiles à détecter et concernent également les résidences secondaires ou occasionnelles.

Les propriétaires les plus riches profitent des conditions favorables d'accès aux crédits pour renforcer leur patrimoine sans vocation de résidence principale, ce qui nourrit la crise du logement actuelle.

■ Des crises à l'origine de multiples inégalités

- » Des inégalités entre les générations: la fracture générationnelle entre ménages âgés (multi)propriétaires et jeunes ménages désireux d'accéder à la propriété ;
- » Des inégalités de niveau de vie: beaucoup de crédits distribués avant la crise sanitaire (1,2 million de transactions contre 800 000 aujourd'hui) mais pas au bénéfice des plus

pauvres ou de primo-accédants ;

- » Des inégalités patrimoniales: les transactions ont profité à l'enrichissement de ceux qui étaient déjà propriétaires (5% des ménages possèdent 20% du patrimoine immobilier) ;
- » Des inégalités territoriales: elles se sont considérablement renforcées depuis la crise des subprimes de 2008 entre territoires attractifs bénéficiant d'entrées fiscales généreuses permettant d'améliorer leurs conditions d'habitat (cercle vertueux de l'attractivité économique) et territoires en déclin (cercle vicieux de la décroissance urbaine).

■ Un réajustement nécessaire du marché: vers un retour à une situation « normale » ?

On observe:

- » Un ajustement des taux d'emprunt, auparavant anormalement bas, proche de 1% désormais remontés à 4%, mais impactant fortement la solvabilité des ménages ;
- » Un ajustement des prix, qui malgré le réajustement des taux semble insuffisant. La baisse des prix observée est inégale selon les territoires et reste faible au regard du niveau de 2007 ;

« Un besoin de réponses structurelles et non conjoncturelles »

- » Un réajustement du volume de crédits à l'habitat distribués, qui ont été divisés par deux ces dernières années après une période de distribution excessive au regard de l'offre réelle du marché ;
- » Un ajustement du niveau des transactions immobilières après une période anormalement élevée, le marché du logement ancien a par exemple retrouvé son niveau moyen historique autour de 800 000 transactions enregistrées ;
- » Un endiguement impossible du nombre de demandeurs de logements sociaux qui n'est pas conjoncturel avec une augmentation graduelle, très ancienne et exponentielle de la « file d'attente » ;

- Un parc social où, malgré une régulation législative, se reproduit une discrimination économique dans l'accès au logement analogue à celle du parc privé, et dans lequel prévaut une logique de sélection du « bon » locataire, les ménages les plus modestes sont en effet sous-représentés dans les attributions de logement social. ■

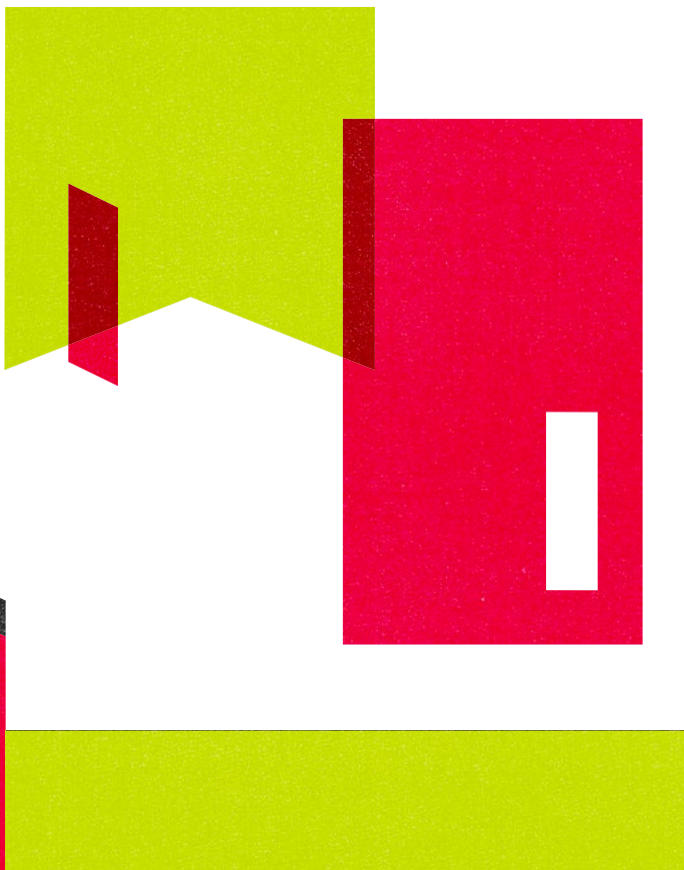


Table ronde 1 : Renouveler la ville sans exclure les plus modestes



Changement social dans le territoire d'Est Ensemble

Antonine Ribardièrre, géographe à l'université Panthéon-Sorbonne

La mixité sociale peut être caractérisée en observant la diversité des revenus des habitants d'un territoire et l'évolution de cette diversité. On dégage ainsi une typologie de communes et une typologie de trajectoires.

Dans les communes les plus populaires, il y a une surreprésentation des ménages pauvres et modestes et une sous-représentation des ménages les plus riches. De manière générale, les territoires les plus homogènes en matière de revenus sont les plus aisés, et on trouve peu de communes aisées parmi les territoires hétérogènes. En Seine-Saint-Denis, plus de la moitié des communes est concernée par une sur-représentation des ménages modestes. On observe à Est Ensemble une diversité des revenus ainsi qu'une évolution de la diversité sociale.

La ville de Bobigny concentre une surreprésentation de ménages pauvres et modestes (23,5% des ménages appartiennent à la classe la plus précaire, 0,8% à la classe des revenus les plus élevés).

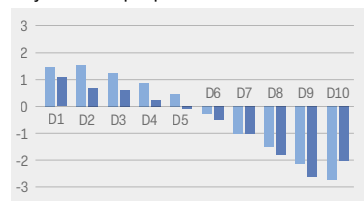
Au Pré-Saint-Gervais et à Montreuil, le profil est plus mixte et équilibré. À Romainville, le profil est intermédiaire et aux Lilas les classes moyennes supérieures sont surreprésentées.

Évolution du profil des communes populaires (1999-2022)

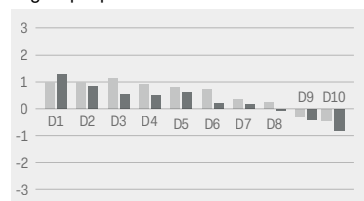
Quatre types d'évolution

Taux de croissance moyens annuels par déciles, 1999-2011 et 2011-2022 (en %)

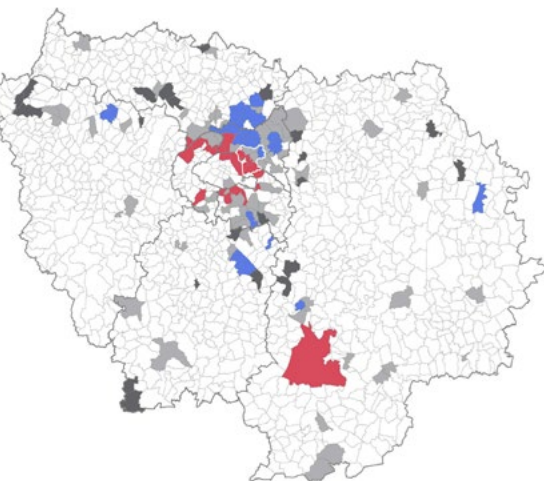
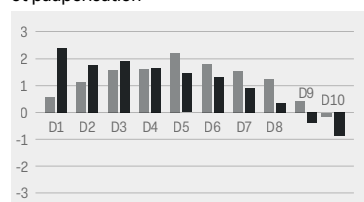
Trajectoire de paupérisation



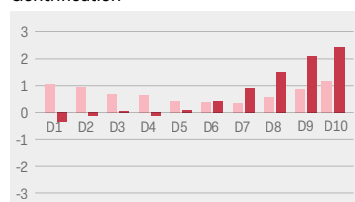
Légère paupérisation



Hausse des classes moyennes et paupérisation



Gentrification



©Antoine Ribardière
Sources : filocom 2022

Évolution du profil des communes populaires

Depuis le début des années 2000, on enregistre quatre types d'évolution de la distribution des ménages franciliens par seuil de décile de revenus :

- ▶ Une trajectoire de paupérisation, avec une diminution de la part des ménages aisés et une augmentation des ménages pauvres, comme à Bondy ;
- ▶ Des situations qui restent stables, comme à Bobigny et Noisy-le-Sec (renforcement de la place des classes moyennes, maintien des catégories aisées, part des ménages pauvres qui diminue légèrement, amorce d'une gentrification) ;
- ▶ La poursuite du processus de gentrification, qui s'est récemment accentué, comme Romainville, Pantin, Bagnolet, Montreuil et Le Pré-Saint-Gervais ;
- ▶ Une accentuation spécifique des classes moyennes supérieures, aux Lilas.

De manière générale, on observe une accentuation des écarts entre les villes d'Est Ensemble, une traduction spatiale de la gentrification et une diversité sociale croissante se traduisant par de micro-ségrégations.

Quel champ d'intervention de l'ANRU pour ne pas exclure les plus modestes ?

Benoît Zeller, directeur opérationnel de l'ANRU

L'ANRU a bien comme objectif d'instiller de la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le législateur a fixé un cadre d'intervention public national, qui ensuite se décline dans près de 400 territoires accompagnés par l'agence. Et il y a de multiples manières de définir localement un projet de territoire. L'enjeu est alors de savoir comment les élus définissent le projet de leur territoire et le construisent au regard des orientations de la politique nationale.

La particularité du renouvellement urbain des QPV est que les projets prennent place sur des territoires habités, à la différence du traitement de friches commerciales ou industrielles par exemple. En ce sens, l'ANRU

est attentive au fait que le projet local offre une possibilité de choix résidentiels pour les habitants (y venir, y rester, en partir). Le cadre de vie, l'offre d'équipements et la qualité des services sont autant d'éléments qui jouent un rôle dans cette prise de décision et c'est la raison du soutien que l'ANRU apporte à ces investissements des collectivités.

Parmi les axes d'intervention majeurs de l'ANRU, la reconstitution de l'offre démolie reste le levier principal de rééquilibrage territorial à l'échelle de l'agglomération urbaine où se situe le projet. 82% de l'offre supprimée dans les QPV en NPRNU sera reconstituée en dehors. Le relogement est aussi une opportunité de ce choix. À l'échelle nationale, 50% des ménages relogés le sont dans leur quartier, un peu moins à Est Ensemble.

En Île-de-France, une expérimentation a été menée autour du relogement en proposant dès le départ deux logements afin de mettre le ménage en situation de faire un choix et de limiter la part d'auto-censure souvent constatée. C'est un levier intéressant, confronté néanmoins à la pénurie de l'offre qui ne permet pas une généralisation pour l'instant.

Par ailleurs, les projets permettent également, à terme, le développement d'une offre la plus diversifiée possible sur le foncier libéré. Des dérogations peuvent être accordées, comme c'est le cas sur certains sites d'Est Ensemble où le potentiel de construction neuve est important ou en quartiers d'habitat privé, afin de permettre la production ponctuelle d'une offre sociale neuve dans les quartiers en renouvellement urbain. Les opérations de la Foncière Logement en locatif privé à loyer intermédiaire destiné aux salariés participent aussi à cette diversification. Les premières données font état de résultats positifs mais il est prématuré de tirer un bilan de ces opérations encore peu nombreuses à être livrées.

Remettre au centre du débat la question de la gentrification **Anne Clerval, géographe à l'université Gustave Eiffel**

La gentrification est une transformation sociale qui passe par une transformation urbaine. Est Ensemble est un territoire historiquement populaire, travaillé fortement par la gentrification en raison de sa situation (augmentation des prix du logement à Paris et bonne accessibilité en transport en commun). Les prix des logements privés ne sont plus accessibles aux classes populaires.

La paupérisation des classes populaires est un phénomène national dû à la non-redistribution des richesses et n'est pas causée par la concentration spatiale des classes populaires. Cependant les symptômes de cette paupérisation des quartiers populaires sont gérés au niveau local, sans levier adéquat en termes de redistribution des richesses ou de partage du temps de travail par exemple.

L'enjeu pour Est Ensemble est de maintenir un territoire d'accueil des classes populaires en encadrant la gentrification.

Plutôt que le terme mixité sociale qui est normatif, celui d'hétérogénéité sociale est plus juste ; car les travaux de sciences sociales montrent que l'hétérogénéité ne produit pas nécessairement du mélange social et qu'elle ne réduit pas les inégalités.

Au contraire, le mot d'ordre de « *mixité sociale* » est souvent utilisé au détriment des classes populaires, en les empêchant d'accéder à certains logements sociaux ou en les délogeant de façon contrainte, notamment dans les opérations de rénovation urbaine. De nombreux travaux scientifiques montrent que les ressources liées à l'ancrage dans un quartier sont essentielles pour les classes populaires qui y construisent des réseaux d'entraide nécessaires à leur survie.

A fortiori, la démolition de logement sociaux à bas loyer n'est pas acceptable alors qu'on en manque et qu'on est incapable d'en reconstruire (soit de la même qualité architecturale, soit en offrant des loyers aussi bas).

Un impact positif de la mixité sociale sur les trajectoires scolaires

Nina Guyon, économiste à l'école normale supérieure

La rénovation urbaine est un champ très intéressant pour la recherche sur les inégalités sociale dans l'éducation, parce qu'elle constitue une des rares politiques éducatives qui permette de limiter les fractures sociales.

De nombreuses études confirment l'impact du type d'établissement d'enseignement sur le déterminisme social et la trajectoire éducative des élèves. En effet, la concentration d'enfants défavorisés a des effets notoires sur la réussite scolaire.

La question se pose également de savoir quels impacts la démolition d'immeubles en PRU et le relogement des ménages ont sur la trajectoire scolaire et éducative des enfants. Une étude a été menée sur une commune en décroissance démographique qui a vu deux collèges se vider. Celui en quartier défavorisé a fermé et les élèves ont été transférés vers le collège dit « moyen ». On a alors constaté une forte diminution de la probabilité de décrochage après la troisième pour les élèves défavorisés. Face à ces arrivées, on a observé deux catégories de parents : ceux qui ont fait le choix de basculer leurs enfants dans le privé, mais le phénomène n'est absolument pas massif, et il est intéressant de noter par ailleurs qu'il concerne majoritairement les parents de jeunes filles, et ceux qui ont préféré laisser leurs enfants dans le collège de secteur. Aucun effet n'a été constaté sur les résultats scolaires (arrivants et restants). Toutefois, en matière d'orientation, il y a une amélioration des trajectoires pour les élèves défavorisés.

Par ailleurs, bien que la chute démographique soit moins forte en Seine-Saint-Denis, la fermeture des classes dans le public entraîne une augmentation d'enfants dans le privé, où de vrais enjeux d'inégalité d'accès se posent. L'hétérogénéité des élèves au sein de la classe reste un enjeu majeur puisqu'il s'agit encore d'un espace où les interactions sociales se produisent.

À Est Ensemble, l'essor de l'enseignement privé interroge sur la capacité du territoire à profiter de l'arrivée de classes sociales favorisées pour améliorer les trajectoires scolaires des enfants défavorisés.

Pour l'interventionnisme public

Gaylord Le Chequer, président de la Fédération des entreprises publiques locales d'Île-de-France

Du point de vue de l' élu comme de celui de l'aménageur, l'intervention publique, voire l'interventionnisme public, est une réponse au défi de la mixité sociale. La responsabilité des élus repose sur deux points majeurs :

- L'aménagement, dans ses dimensions sociale et environnementale ;
- L'encadrement et la régulation des différents acteurs de l'aménagement.

Ce sont bien des acteurs publics qui interviennent dans les quartiers politique de la ville ou pour résorber l'habitat indigne. C'est le choix d'Est Ensemble, qui confie à des aménageurs comme la Soreqa le travail de résorption de l'habitat indigne. Il faut une ambition politique forte pour soutenir le maintien des habitants dans leur quartier s'ils le souhaitent et sortir de la logique de démolition systématique (frein important de l'engagement de tout nouveau PRU), en favorisant la qualité de la rénovation.

On observe un manque de financement du logement social qui limite son développement dans les projets d'aménagement d'une part, et d'autre part un débat qui mériterait d'être porté à l'échelle du Grand Paris : les travaux de recherche analysent-ils suffisamment les territoires de l'Ouest de la métropole ? Quelles sont leurs stratégies d'habitat ? Comment des métropoles « exemplaires » ont abordé cet enjeu (comme à Rennes ou Nantes) ? Les politiques publiques menées par les collectivités locales ne sont pas responsables des processus de gentrification. Et par ailleurs, on peut regretter que le concept de « mixité sociale » ne soit développé que dans les quartiers populaires. Il s'agit aussi de savoir quand, comment et pourquoi à certains moments on est contraint à la démolition de logements, et dans ce cas comment on s'engage sur la restitution d'une offre de logement public dans la ville ou dans l'espace vécu par les habitants.

Table-ronde 2 : Le territoire au défi du logement pour tous



Les catégories populaires prises en état

Eric Constantin, Fondation pour le logement des défavorisés, directeur de l'agence Île-de-France

En matière de logement, les indicateurs sont inquiétants. Les prix évoluent plus vite que les revenus, ce qui génère un effet ciseau pour les classes modestes qui n'accèdent pas au parc privé ou alors à un parc dégradé. La situation est particulièrement alarmante en Île-de-France, région qui compte 100 000 personnes hébergées par l'Etat et 200 000 ménages qui se déclarent hébergés chez des tiers. En outre, on n'a jamais expulsé autant en Île-de-France, à la fois dans le privé et le logement social (expulsions locatives en 2024 : 8 106, + 30% par rapport à 2019).

La production de logement social est en baisse depuis 2017. Nous sommes à 18 000 nouveaux logements sociaux par an alors qu'il en faudrait 50 000 par an jusqu'en 2030 pour atteindre les objectifs et rattraper le retard.

Or, 2024 marque encore une baisse. Des communes refusent de construire. L'outil coercitif n'est pas assez utilisé. On constate que le parc social se renchérit aussi, avec certaines personnes qui ne peuvent pas y accéder. L'attribution au 1^{er} quartile patine : la loi demande 25%, quand, à Est Ensemble, un des territoires qui s'en approche le plus, elle atteint 15% seulement. La Fondation va lancer des recours devant les tribunaux administratifs pour que les préfets des départements utilisent leur pouvoir de substitution avec des attributions d'office.

Les comptes des bailleurs franciliens dépasseront bientôt les seuils d'alerte

Anne-Katrin Le Doeuff, directrice de l'AORIF, Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France

En Île-de-France, 986 000 familles sont en attente d'un logement social, ce qui représente 2 millions de personnes. On ne produit pas assez de logement social et celui-ci n'est pas assez abordable. La singularité de la région est que 20% des attributions sont permises par le développement, quoi que celui-ci soit en forte baisse.

Il y a une situation de pénurie. En progression sur la période précédente, la production de logement social chute depuis 2016. Ceci s'explique par un désengagement financier de l'Etat vis à vis du logement social depuis plusieurs années : retrait du Fonds National d'Aide à la Pierre, réduction de loyer de solidarité ou encore augmentation du taux de TVA pour certains investissements. Le financement n'est clairement pas à la hauteur des besoins. Si l'on regarde les comptes des bailleurs sociaux, et que ces derniers réalisaient l'ensemble des investissements prévus par les politiques publiques (développement, décarbonation), on sera au-delà des seuils d'alerte très rapidement.

L'Île-de-France souffre d'une gouvernance anachronique puisque c'est l'Etat qui planifie la production, par manque d'incarnation des politiques de l'habitat dans la région à la bonne échelle. L'AORIF dialogue avec 63 collectivités différentes alors qu'il s'agit d'un seul et même bassin d'habitat.

À cela s'ajoute le fonctionnement des marchés fonciers : 75% de la pro-

duction se fait en diffus, et la moitié en Vefa. La dépendance au marché est donc trop importante. Les coûts sont très élevés, avec un foncier deux fois plus chers et des coûts de construction plus chers qu'ailleurs. Le bail réel solidaire est l'instrument d'une politique publique, pas une politique publique en soi. Il a été imaginé dans un objectif d'équité sociale, pas pour l'effet de levier économique qu'il permet vis-à-vis de valeurs foncières souvent déraisonnables. Sans cadre politique affirmé, cet effet de levier peut servir non pas le ménage mais la rente foncière.

Les bailleurs sociaux franciliens ont obtenu le maintien de l'objectif de 38 500 nouveaux logements sociaux par an dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement jusqu'en 2030, sachant qu'il en faudrait 50 000 pour rattraper le retard. L'AORIF porte également un droit à l'expérimentation territoriale, convaincue que la région Île-de-France est un très bon terrain de jeu pour tester de nouvelles solutions opérationnelles.

Les bailleurs font face à la dégradation du cadre financier et réglementaire de l'activité HLM

Florent Guéguen, président d'Est Ensemble Habitat

La constitution d'un OPH territorial, Est Ensemble Habitat, véritable pôle du logement social du territoire, a été le moyen de résister à la situation financière dégradée de l'activité HLM. Les OPH ont des comptes fortement dégradés. À titre d'exemple, la réduction de loyer de solidarité (RLS) coûte 6M€ chaque année à Est Ensemble Habitat.

Parmi les handicaps des bailleurs sociaux on peut aussi noter les règles financières et fiscales, avec l'augmentation de la TFPB, et la fiscalité des logements sociaux, (TVA à 10% pour les PLUS). Ou encore les règles d'urbanisme: en tant qu'élu, on peut être pour le PLU bioclimatique, mais en tant que président d'OPH être conscient que cela pèse sur la production et surenchérit le foncier. Beaucoup de terrains sont proposés par les villes au moment des déclarations d'intention d'aliéner, mais Est Ensemble Habitat n'a pas les moyens de les acheter. Une opération de moins de 50 logements n'est pas à l'équilibre sans subvention de charge foncière. Or la collectivité donne très peu de subventions, et le FNAP a été vidé.

Il faut un grand plan de relance de la production de logements publics dans les zones denses et les espaces gentrifiés.

Le plan stratégique de patrimoine d'Est Ensemble Habitat s'élève à 850 M€ sur 10 ans, les deux tiers de cette somme étant consacrés à la rénovation de l'existant. Pour la production neuve, 300 logements par an sont prévus, 150 logement sociaux et 150 en accession sociale (bail réel solidaire et autres formes). L'OPH assume de faire du bail réel solidaire et du PSLA en plus du logement social, même si tout est en concurrence. Ces deux produits servent à la fois le parcours résidentiel des locataires, et le financement de la production de nouveaux logements sociaux, et ceci en remplacement du logement intermédiaire. Le bailleur n'a cependant pas le recul suffisant pour savoir comment se maintiennent les ménages en PSLA.

L'Etat a cessé de céder ses terrains avec décote **Ian Brossat, sénateur de Paris**

Si l'Etat prenait ses responsabilités on pourrait produire massivement du logement social. À Paris, lors des précédentes mandatures et avec des moyens dédiés, le taux de HLM est passé de 13% à 25% en 20 ans. Dorénavant le principal moyen est la préemption, dans une des villes les plus denses d'Europe.

Garages, bureaux... un autre levier réside dans la transformation de l'existant. L'Etat a cessé depuis 2017 de céder son foncier avec décote. Il reste pourtant des possibilités, notamment des immeubles de bureaux. L'action publique pour le logement abordable passe également par la régulation du parc privé, l'encadrement des loyers notamment. Mais la fin de l'expérimentation est prévue en 2026. Arrêter l'encadrement serait une catastrophe absolue. Cette politique a obtenu des résultats. Contre le logement vacant, il existe des outils, mais les collectivités devraient avoir plus de libertés pour augmenter la fiscalité sur les résidences secondaires et les logements vacants. En revanche, concernant les meublés de tourisme, les outils législatifs sont désormais opérants. Plusieurs territoires s'en sont saisis.

Accélérer la dégradation de valeur des bureaux obsolètes
Anne D'Orazio, directrice de l'École nationale supérieure
d'architecture de Paris la Villette

À entendre les différentes interventions, l'équation du logement apparaît de plus en plus compliquée. Comment reconstituer de l'offre en augmentant la capacité de loger, dans un contexte de concurrence pour le foncier ? Le logement social depuis 50 ans s'est spécialisé face à un modèle de propriétaires dominant qui a été construit par les politiques publiques comme l'aboutissement du parcours résidentiel des ménages.

Sur la transformation de l'existant, le marché du bureau totalement dérégulé a engendré 6 millions de m² de bureaux vacants en Île-de-France. On livre des bureaux en blanc. On n'est pas encore au moment où le bureau vide ne vaut plus grand-chose et peut être transformé en logement. Les modalités de la transformation sont encore embryonnaires. Le modèle économique n'est pas le même, avec une rentabilité à 10 ans pour le bureau, mais à 50 ans pour le logement. Cependant il est possible d'agir : la ville de Paris a par exemple pastillé des immeubles dans le PLU.

La transformation de bureaux en logement porte toutefois un risque de surproduction de petits logements type résidences, sans répondre à la demande du logement familial. Demain avec le décret tertiaire et l'obligation de rénover, la valeur des bureaux obsolètes va baisser, cela peut être l'occasion de faire des transformations. Il faut des politiques publiques qui accélèrent la dégradation de la valeur des bureaux obsolètes vacants à l'instar des taxes sur le logement vacant.

Sur les formes alternatives d'accession à la propriété, il faut se demander pour qui on le fait. Les niveaux de sortie des logements PSLA ne permettent pas aux habitants du territoire de se porter acquéreurs, à Est Ensemble notamment. Ces opérations représentent un gisement, qui vient en concurrence du reste. La diffusion des approches en termes de dissociation foncier-bâti comme l'OFS-BRS semble être une voie prometteuse qui doit permettre de diversifier la production. ■

Conclusion

José Moury
Vice-président chargé de l'habitat, du renouvellement urbain, de la
lutte contre le logement indigne et de l'encadrement des loyers

J'adresse mes remerciements à tous les intervenants, les participants, la direction de l'habitat et du renouvellement urbain d'Est Ensemble, et à Isabelle Rey-Lefebvre qui a apporté du recul après des années à suivre la politique du logement. Une journée comme celle-ci nous aide à prendre de la hauteur, ce qui nous est très utile.

Je retiens de ces échanges qu'il reste de nombreuses questions à approfondir. J'ai aussi entendu qu'il y avait un besoin de financement pour la recherche, en particulier pour investiguer les questions autour de la mixité sociale. Dans le règlement général de l'ANRU, la mixité sociale est première, et c'était aussi le cas dans des lois récentes comme la loi Égalité et citoyenneté, qui visait le développement d'une offre de logement en adéquation avec les besoins des habitants, mais encore et avant tout la mixité sociale. C'est une question totémique : la mixité sociale est toujours invoquée mais rarement définie, et surtout assez peu évaluée. Avec les travaux de Nina Guyon, c'est une des premières fois que j'ai connaissance d'une étude qui mesure objectivement certains effets de la mixité sociale. Et je m'étonne que même pour l'ANRU 1, on puisse manquer de données sur les résultats obtenus.

Tout cela m'amène à formuler la question suivante : « *Y a-t-il un ailleurs ?* ». Dans le schéma de la gentrification, on imagine toujours une relégation « *ailleurs* » des ménages modestes. Mais contrairement aux générations précédentes, qui ont trouvé une banlieue accueillante, aujourd'hui il n'y a pas de « *plus loin* », d'« *ailleurs* ». Aujourd'hui les gens restent sur place en suroccupation. Ça n'est pas assez dit, pas assez étudié !

Au-delà de ces questions, la journée nous conforte, au niveau d'Est Ensemble, sur plusieurs points :

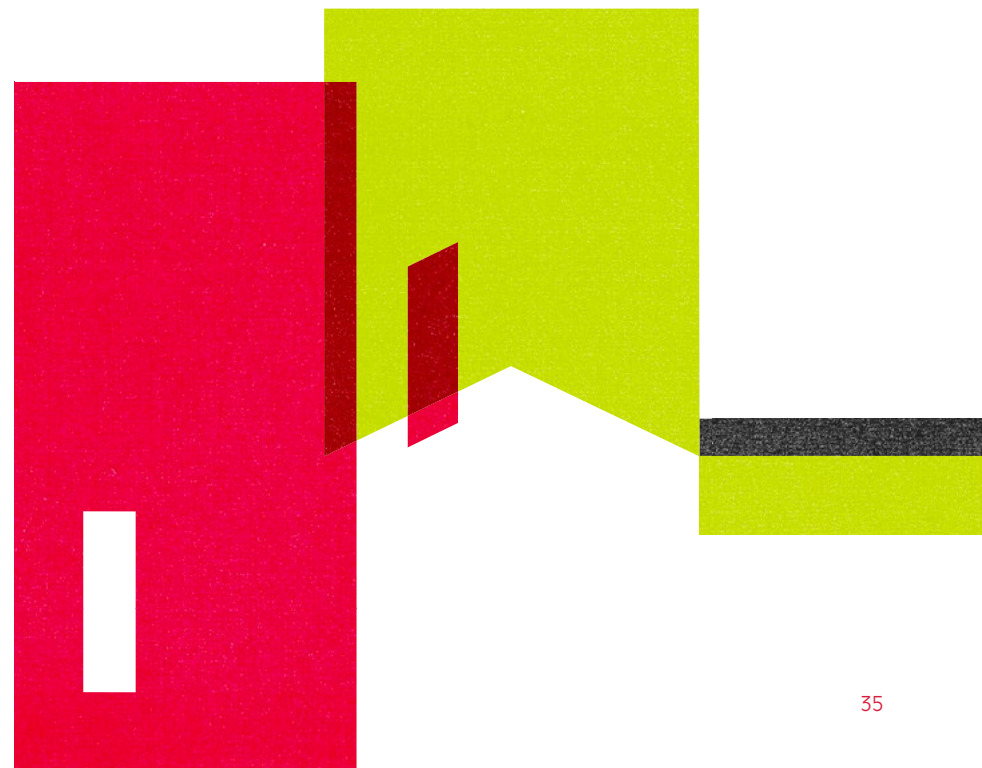
- › La nécessité de produire du logement abordable : logement locatif social et accession sociale (et là aussi, il faudrait suivre et évaluer, pour rectifier le tir si besoin) ;
- › Le besoin de rappeler chaque fois qu'on pourra que la réduction de loyer de solidarité (RLS) doit disparaître. Quand j'étais président de l'OPH de Bobigny il y a 15 ans, on se battait pour le maintien de l'aide à la pierre. Aujourd'hui, non seulement il n'y a plus d'aide à la pierre, mais il y a la RSL en plus. Je retiens particulièrement l'étude de l'AORIF qui montre une trajectoire de faillite générale en 2030 si rien n'est fait pour mieux soutenir les bailleurs sociaux ;
- › Le besoin de traiter les choses en amont, par exemple avec les copropriétés : plus on arrive tard et plus la résolution des problèmes coûte cher ;
- › Gaylord Le Chequer parlait de l'intérêt de l'intervention publique en aménagement. Le projet Cœur de ville de Bobigny est un contre-exemple frappant, d'un aménagement reposant essentiellement sur la promotion privée, une production de logements éligibles au Pinel, etc. On sait d'avance qu'il y a un potentiel de dégradation de ces copropriétés ;
- › La nécessité de réguler les prix des logements : il faut se battre pour pérenniser l'encadrement des loyers après 2026, et surveiller l'utilisation du parc existant pour qu'il serve bien de résidence principale. Nos villes déploient déjà tous les outils existants, mais il y a besoin d'aller plus loin ;
- › La nécessité du soutien de l'Etat, qui recule partout, de façon catastrophique. Or sans le concours de l'Etat, la moitié de nos politiques s'effondrerait. En revue de projets nationale de l'ANRU ce matin, Anne-Claire Mialot et Patrice Vergriete ont plaidé pour un ANRU n°3. J'invite les élus locaux à relayer ce message eux aussi.

Notre territoire comporte aussi un tissu pavillonnaire, qu'il nous importe de préserver. Il suit une trajectoire double : de gentrification dans le faubourg, et de paupérisation dans la plaine de l'Ourcq. Le pavillonnaire est longtemps resté un impensé de nos politiques. Ça n'est plus le cas mais il est nécessaire d'aller plus loin.

J'ai aussi en tête l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Etat sur la transformation de bureaux vacants en logements. Est Ensemble est intéressé, mais en veillant à ce que ça ne débouche pas sur une surproduction de logements inadaptés, comme des résidences-services exclusivement en T1 qui, lorsque le projet initial périclète, sont si difficiles à faire muter.

Je termine avec l'élaboration du Plan métropolitain habitat-hébergement (PMHH). Si l'élaboration accouchait d'une souris, ce serait malheureusement faire la preuve que collectivement – pas exclusivement les élus de l'ouest parisien, mais tous les élus de l'agglomération –, on n'arrive pas à s'entendre sur un cadre commun pour mener au rééquilibrage territorial qu'on appelle tous de nos vœux.

Merci encore à chacune et chacun, à tous les partenaires que je vois dans la salle, et à très bientôt pour entamer ces travaux! ■





Est Ensemble remercie l'ensemble des intervenant·e·s qui se sont mobilisé·e·s pour cet événement et qui ont permis d'enrichir les réflexions sur le thème essentiel d'un logement abordable pour tous.

**Synthèse réalisée par l'équipe de la Direction de l'habitat
et du renouvellement urbain d'Est Ensemble**

Nathanaël Chopin, Basile Delacorne, Joséphine Dumas,
Sandra Fraissines, Charly Janodet, Olivier Larique,
Cassandre Sicot et Diane Roussignol

Photos de Sofia Cardoso Goncalves Teixeira,
Sarah Cavret et Quentin Delmas



**Est
Ensemble**
Grand Paris

**Pour le climat
et la justice sociale!**



est-ensemble.fr