

ATELIER 2

GARANTIR LA VILLE ET LA QUALITÉ DE VIE POUR TOUS

Quelle offre d'habitat et quelle complémentarité proposer à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins en logement des habitants notamment populaires et des salariés ?

CONTEXTE / DONNEES DE CADRAGE

Le territoire compte 316 415 logements, dont plus de la moitié sont ouverts à la location, privée ou sociale.

Le parc de logements est très largement collectif et l'habitat individuel ne représente que 23 % des logements.

Le parc de logements collectifs est ancien (63 % de logements construits avant 1975) majoritairement constitué de grands logements (72 % de 3 pièces et plus).

Le territoire compte 36,6 % de logements locatifs sociaux gérés par 55 bailleurs. Avec plus de 100 000 logements, le parc locatif social est inégalement réparti sur le territoire, et près des ¾ des logements se situent en dehors des quartiers classés au titre de la Politique de la ville.

Le parc locatif social loge des familles modestes dont les revenus se situent sous les plafonds PLAI (54 % des occupants) avec de grandes disparités selon les communes (de 34 % à 63 % des ménages). Les locataires du parc locatif social sont plus en situation d'emploi qu'en moyenne dans la métropole, mais ont des revenus plus modestes (53 % des ménages).

80 % des ménages du Territoire sont éligibles au parc social dont 31 % éligibles au logement PLAI.

Plus de 25 000 logements neufs ont été mis en chantier sur la période 2014-2018 et plus de 10 000 agréments pour des logements locatifs sociaux ont été délivrés pendant la même période.

Cartographies : voir annexes



QUESTIONNEMENTS / PISTES DE REFLEXION

- **Une inadéquation qui se creuse entre les revenus des ménages et les prix des logements**

Le territoire présente globalement une offre insuffisante de logements accessibles et adaptés aux besoins des ménages, au regard de leurs capacités financières, malgré un effort de production neuve que les documents de programmation encore en vigueur ambitionnent de poursuivre.

Les employés et ouvriers représentent encore la majorité des actifs (51 %), alors que les prix de l'immobilier (vente et location) sont en augmentation constante depuis le début des années 2000.

Le revenu médian se situant à 19 800 €/an, le parc privé est inaccessible à une grande partie des ménages (à l'exception du parc ancien dégradé), et l'accès à la propriété, même à travers des dispositifs d'aide à l'accession, reste une option qui concerne une très petite minorité de ménages.

Si l'accès au parc social présente un avantage monétaire important au regard des prix pratiqués dans le privé, il n'en demeure pas moins que les locataires du parc locatif social les plus modestes (familles monoparentales, personnes au RSA socle, etc.) rencontrent des difficultés pour se maintenir dans le logement.

L'enjeu de rapprochement domicile-travail est important pour une part importante de salariés situés à 45 min de leur lieu de travail.

- **Un parc social qui joue insuffisamment un rôle de sas dans le parcours résidentiel**

Avec une demande très forte de logement locatif sociaux (10 demandes pour 1 attribution en 2019) et une pression importante sur les demandes de mutation au sein du parc (32 % des demandes, 29% des attributions), le délai moyen d'attente constaté pour l'obtention d'un logement social est en 2016 de 6,4 années et 12 % des demandes présentaient alors plus de 5 ans d'ancienneté. Les politiques d'attributions sont des politiques de long terme et elles agissent chaque année sur environ 9 % du parc disponible à la location (relocation, livraison et vacance).

L'effet de rareté dû à la rotation limitée et l'effet de « rente » dû au différentiel de loyer contribuent fortement au manque de fluidité du parc social et à sa difficulté à jouer pleinement son rôle dans les parcours résidentiels des ménages.

Dans un contexte globalement tendu propre à la zone dense de l'Île-de-France, les indicateurs moyennisés à l'échelle de l'EPT masquent de fortes disparités entre les communes, selon la structure de leur parc ou leur attractivité résidentielle relative.

Des signes indiquent une tendance à la déformation progressive de la structure et des loyers du parc social, avec deux phénomènes marquants qui questionnent la capacité du parc à jouer durablement l'ensemble des rôles qui sont attendus de lui :

- L'élévation significative des loyers dans le parc récent (un peu plus d'un tiers du parc social présente des loyers supérieurs à 7€/m²), qui questionne l'accessibilité du parc social aux demandeurs à faibles ressources,
- Une plus forte orientation vers les petits logements, qui questionne son accessibilité aux familles.

Cette déformation lente se conjugue avec la dégradation observée des ressources des nouveaux entrants dans le parc social.

- **Un parc privé potentiellement indigne jouant un parc social de fait pour les ménages les plus vulnérables**

Parmi les ménages les plus précaires et les plus modestes, une proportion importante trouve refuge dans le parc privé dégradé, dans des logements potentiellement indécents voire insalubres, parfois gérés par des marchands de sommeil. Ils sont exposés au sein de leur logement au surpeuplement, au manque d'hygiène, de confort et en précarité énergétique. Des bilans sur l'expérimentation de l'encadrement des loyers permettra à terme d'en évaluer les effets sur les ménages.

- **Des risques : des clivages territoriaux qui s'accroissent et des dynamiques de transformation urbaine contrastées**

Les clivages territoriaux et infra-territoriaux qui traversent le territoire devraient encore s'accroître avec la programmation des infrastructures de transports, renforçant l'attractivité de certains secteurs et limitant celle des secteurs non concernés.

La forte tension qui s'exprime sur le territoire – au moins dans sa partie la plus dense – matérialisée dans l'écart important entre loyer libre et loyer social, est soutenue par une production de logements intense. Cette politique de construction portée par plusieurs villes du territoire devra se traduire par le respect des objectifs fixés à l'EPT par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, décliné dans le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, à hauteur d'une production annuelle attendue de 5 623 logements neufs, dont 2 341 logements sociaux dans le projet arrêté en mai 2018.

L'indispensable reconstitution de l'offre locative sociale supprimée dans le cadre des projets de renouvellement urbain (4 000 logements démolis) ne devra pas masquer la nécessaire production de logements locatifs sociaux à l'échelle du territoire.

La programmation neuve est donc au cœur de la problématique de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux et soulève la question de la mobilisation foncière à cet effet.

DES PISTES DE REFLEXION, DE TRAVAIL

Comment contenir le risque d'une ville à deux vitesses ?

- À l'échelle du territoire, par creusement des écarts d'attractivité résidentielle (accessibilité métropolitaine) entre ses sous-ensembles ?
- À l'échelle du parc de logement, par inégale accessibilité au logement pour les différentes catégories de ménages (adéquation prix/produit/revenus)
- À l'échelle du parc social, par manque de fluidité (taux de rotation, demande insatisfaite) et précarisation des nouveaux entrants ?



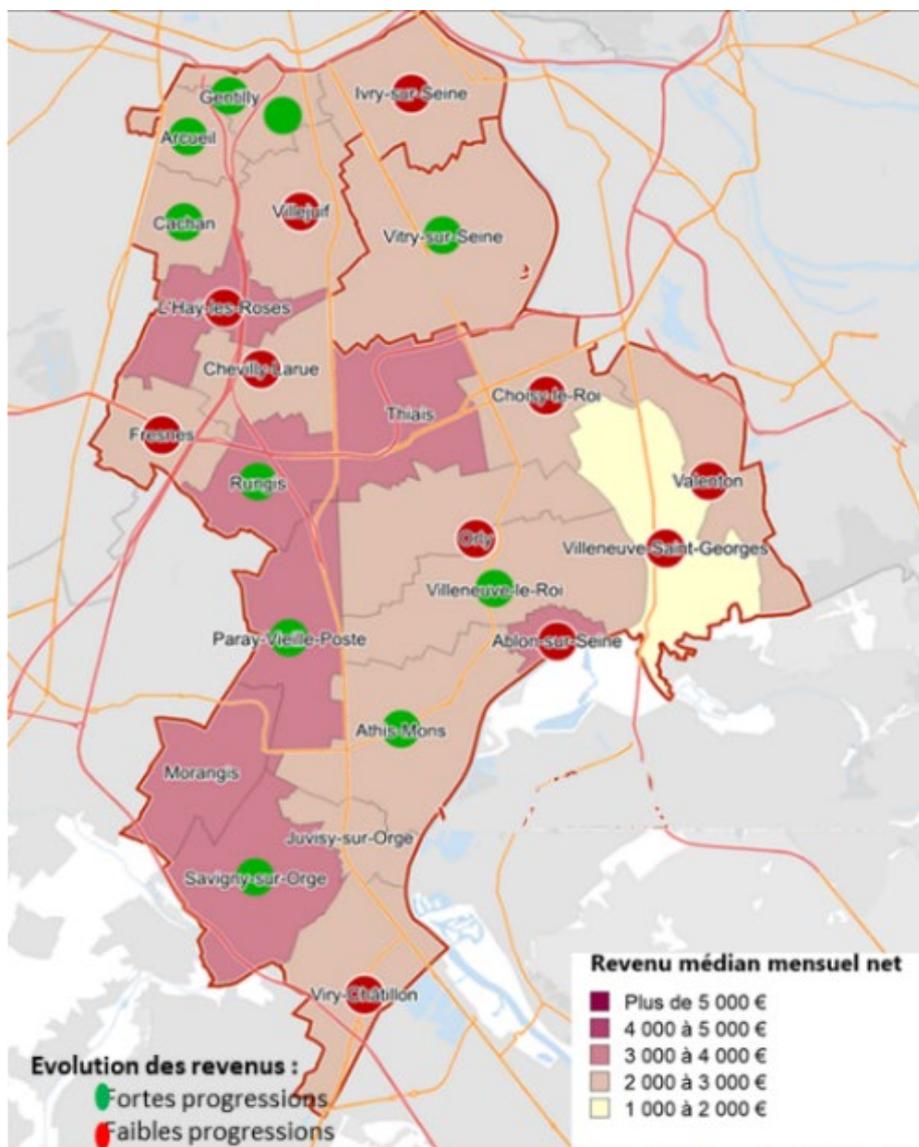
Des équations complexes qui interrogent la Conférence intercommunale du logement

- Comment demeurer un territoire ouvert et dynamique tout en permettant aux habitants déjà présents d'y accomplir des parcours résidentiels selon leurs souhaits ? Comment établir une stratégie en faveur des mutations dans le logement social pour favoriser les parcours résidentiels ascendants ?
- Comment satisfaire aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté en matière de mixité sociale ?
 - Comment favoriser une meilleure mixité sociale et territoriale via un principe de rééquilibrage par les attributions ?
 - Comment avoir une meilleure prise en charge des publics prioritaires dans les attributions ?
- Comment accroître la diversité de l'offre de logements et la mixité de peuplement, notamment dans les quartiers prioritaires et en particulier NPNRU, sans remettre en cause leur fonction d'accueil des populations les plus fragiles ?
- Comment établir une stratégie de relogement intercommunale liée aux NPNRU ?

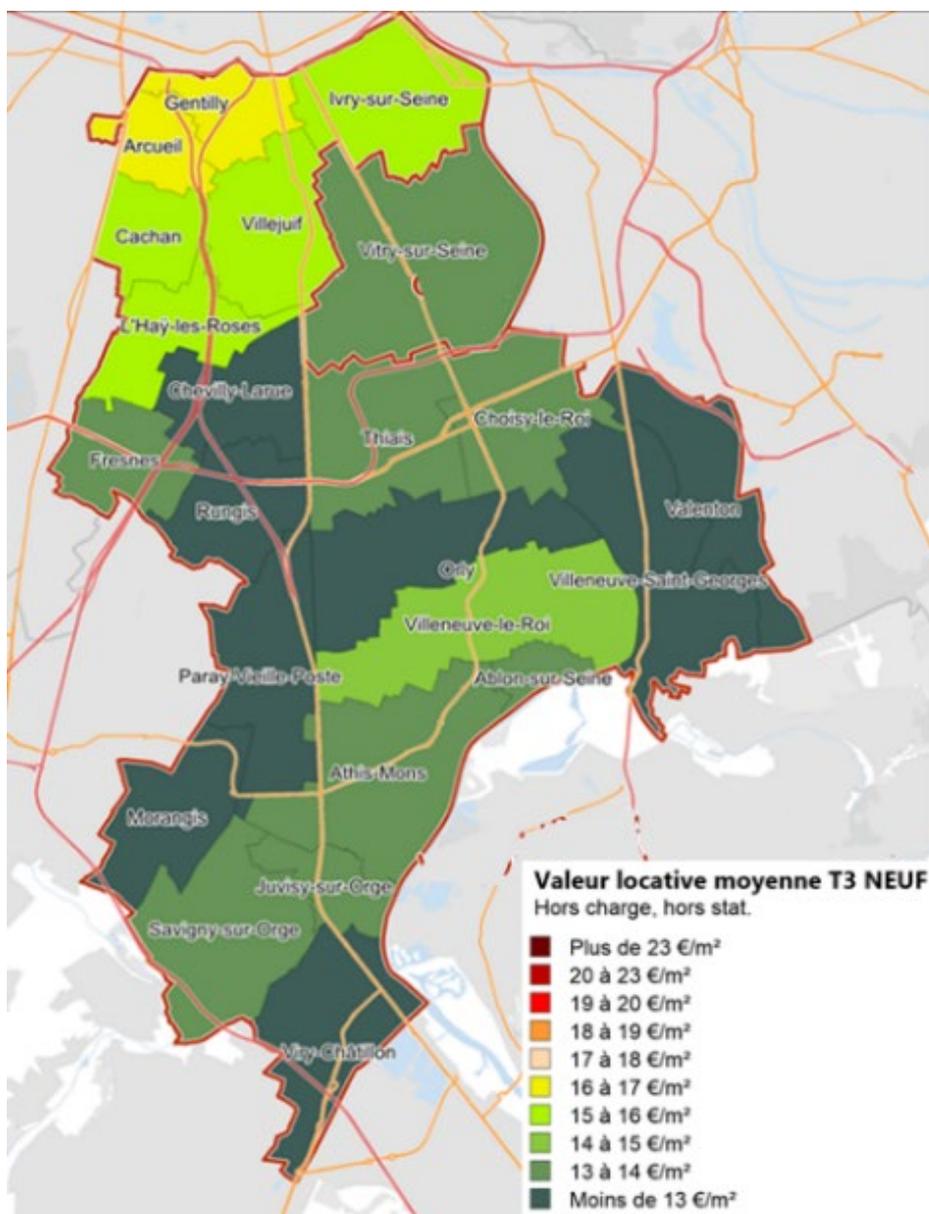
Des sujets communs dans le cadre des projets du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, en articulation avec le processus de construction d'une stratégie partenariale dans le cadre de la CIL

- La mixité résidentielle et sociale dans les quartiers politique de la ville et dans les autres quartiers (de gare ...)
- Les conditions de reconstitution de l'offre locative sociale démolie : répartition territoriale, loyers, typologies, temporalité, ...
- Les modalités de relogement des ménages : localisation, loyer, typologie, accompagnement,
- Les modalités de coopération entre bailleurs locatifs sociaux et entre réservataires
- Les conditions d'attribution des logements locatifs sociaux neufs

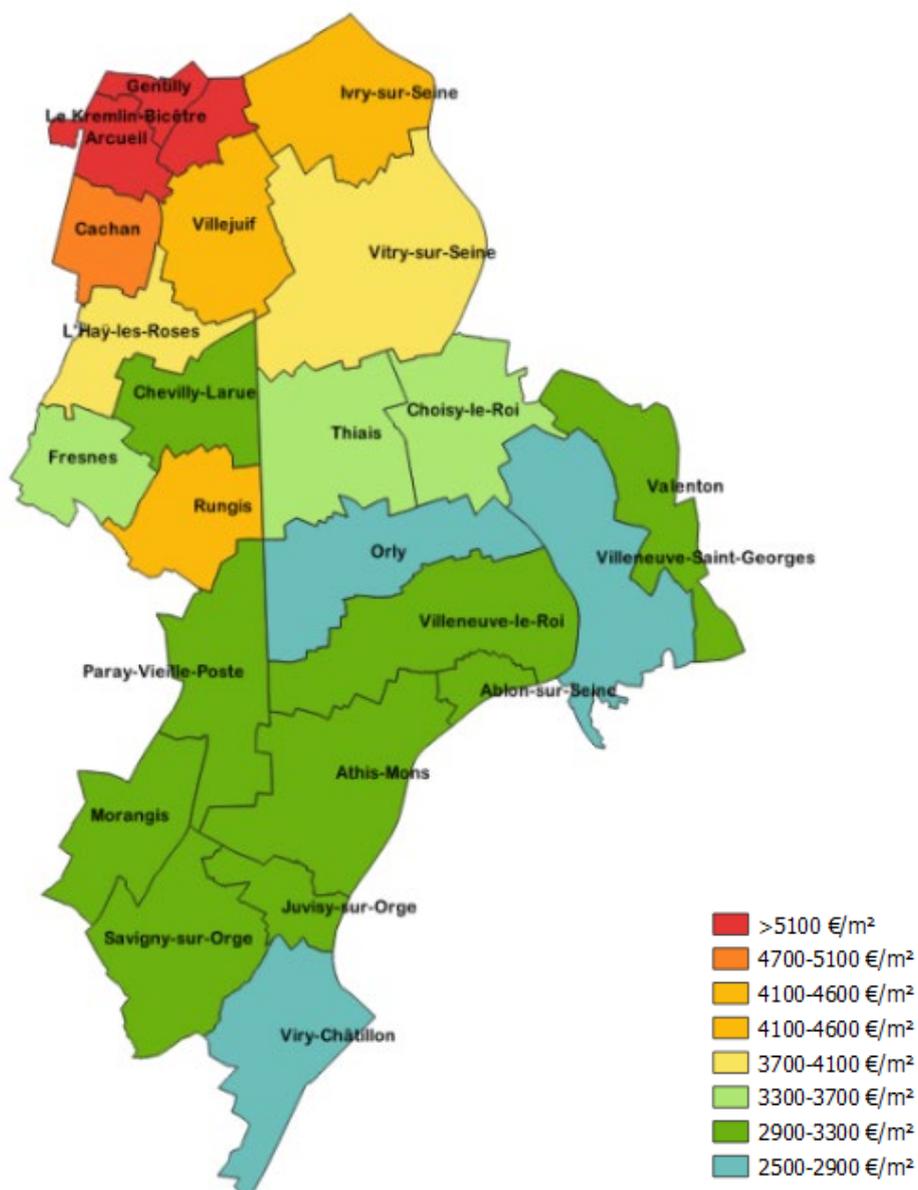


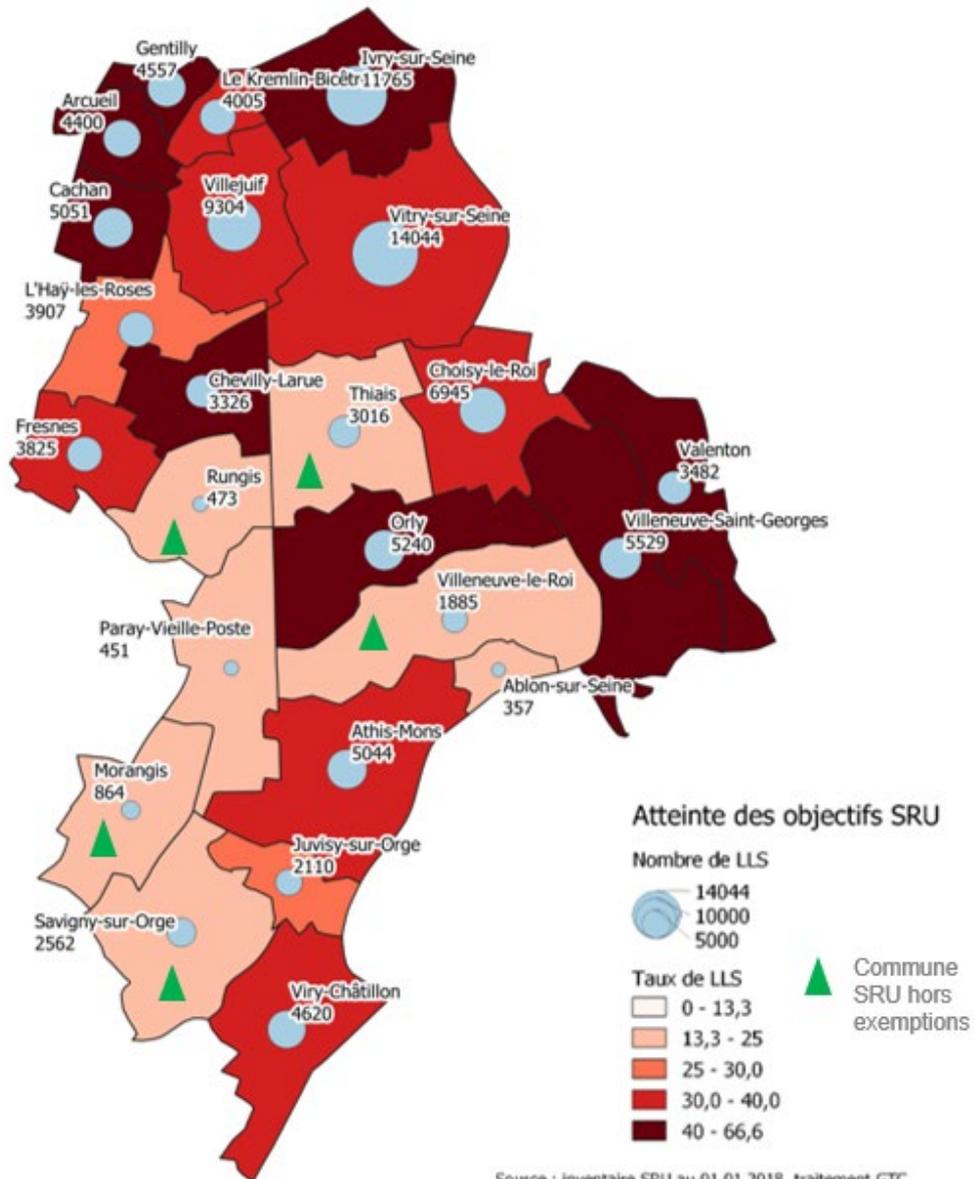


Source : INSEE



Prix du marché immobilier de la revente

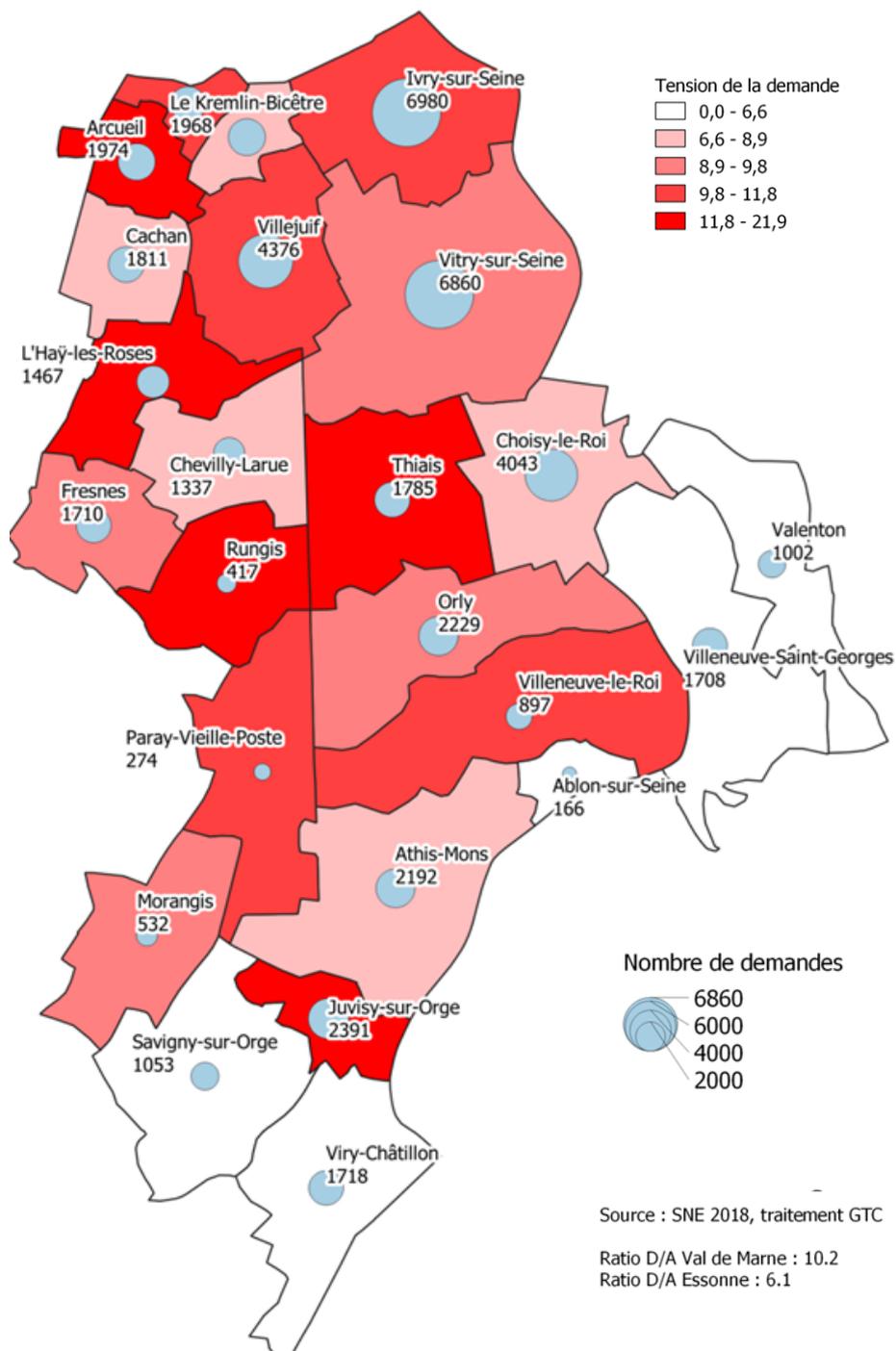




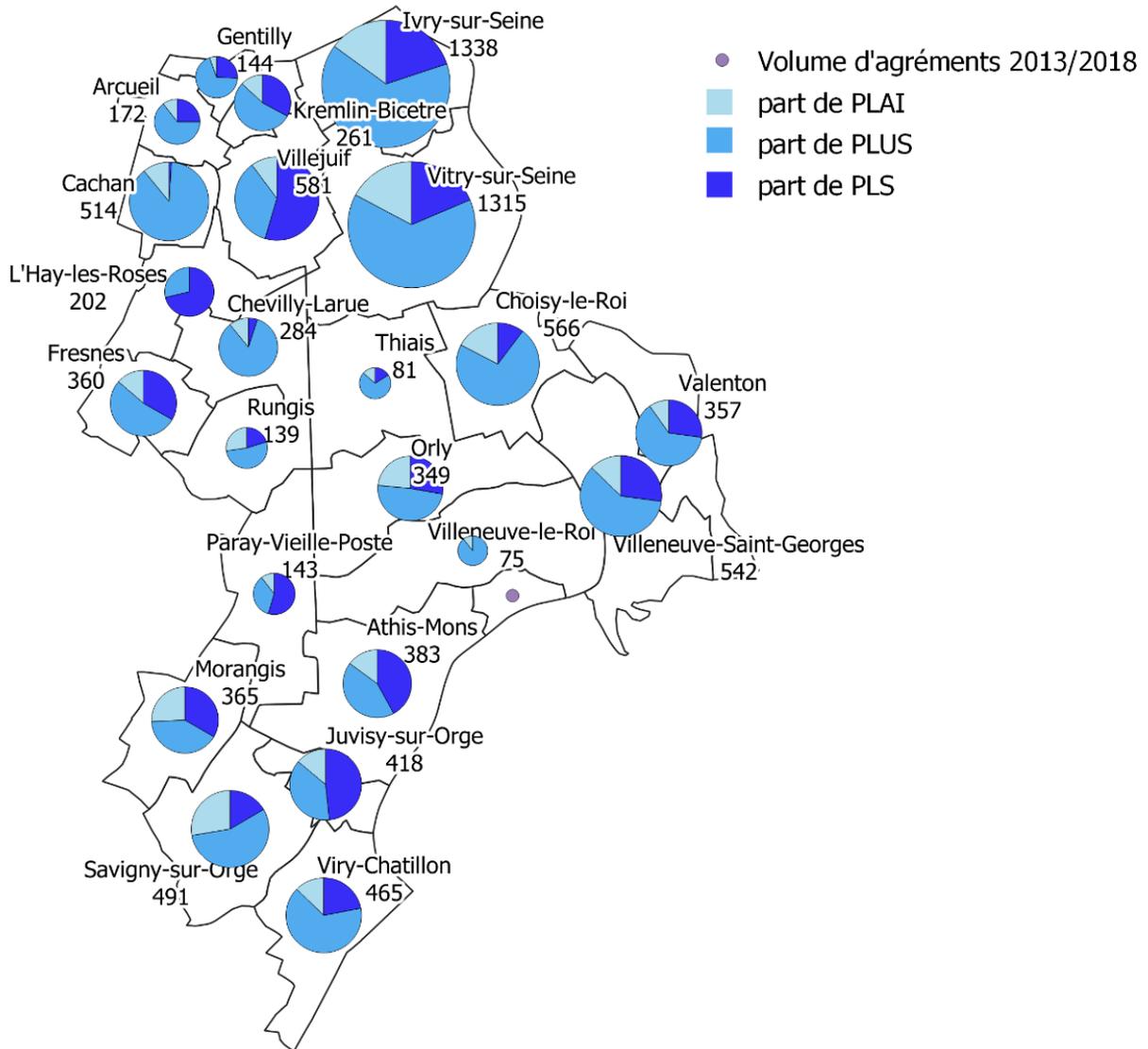
Loyers moyens du logement social locatif

	nombre de logements	nombre de logements hors non conventionnés des SEM et tous modes d'occupation	Loyer moyen
Athis Mons	4670	4170	6,5
Juvisy sur Orge	1899	1843	7,1
Morangis	717	717	6,9
Paray Vieille Poste	548	548	6
Savigny sur Orge	2374	2372	7
Viry Chatillon	4528	4099	6,4
Ablon sur Seine	328	328	6,8
Arcueil	4383	4370	6,8
Cachan	4901	4870	6,7
Chevilly Larue	3065	3055	7,3
Choisy le Roi	6492	6485	7
Fresnes	3365	3328	6,9
Gentilly	4619	4551	6,8
Hay les Roses	3348	3283	7
Ivry sur Seine	12111	11259	6,9
Kremlin Bicetre	5008	4197	7,9
Orly	5075	5075	6,6
Rungis	424	424	7,6
Thiais	2840	2412	6,2
Valenton	3094	3094	6,3
Villejuif	8920	8838	6,9
Villeneuve le Roi	1774	1772	6,3
Villeneuve Saint Georges	5232	4747	6
Vitry sur Seine	14968	13305	6,2
GOSB	104683	99142	6,7
En QPV	27882	28983	6,1
Hors QPV	74851	70437	7

La tension de la demande de logement social

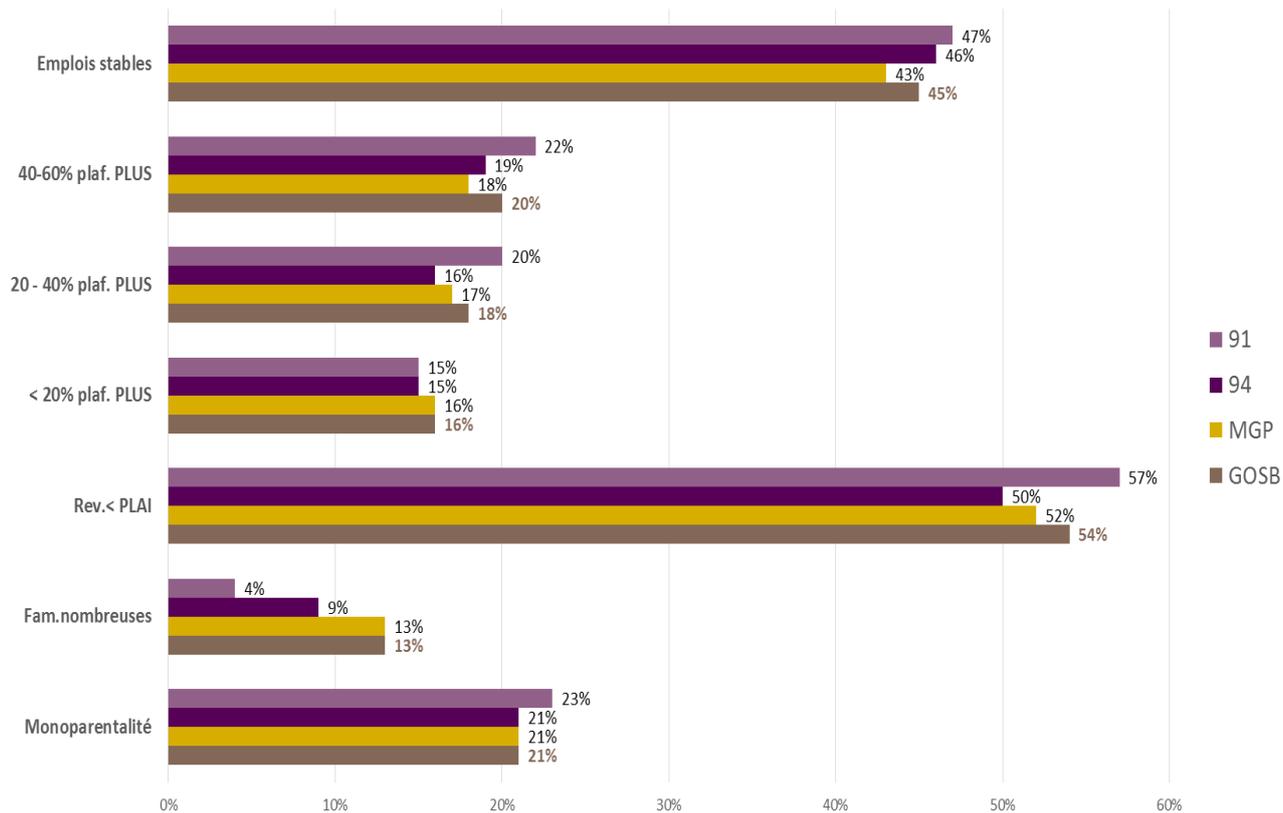


Agréments de logements sociaux

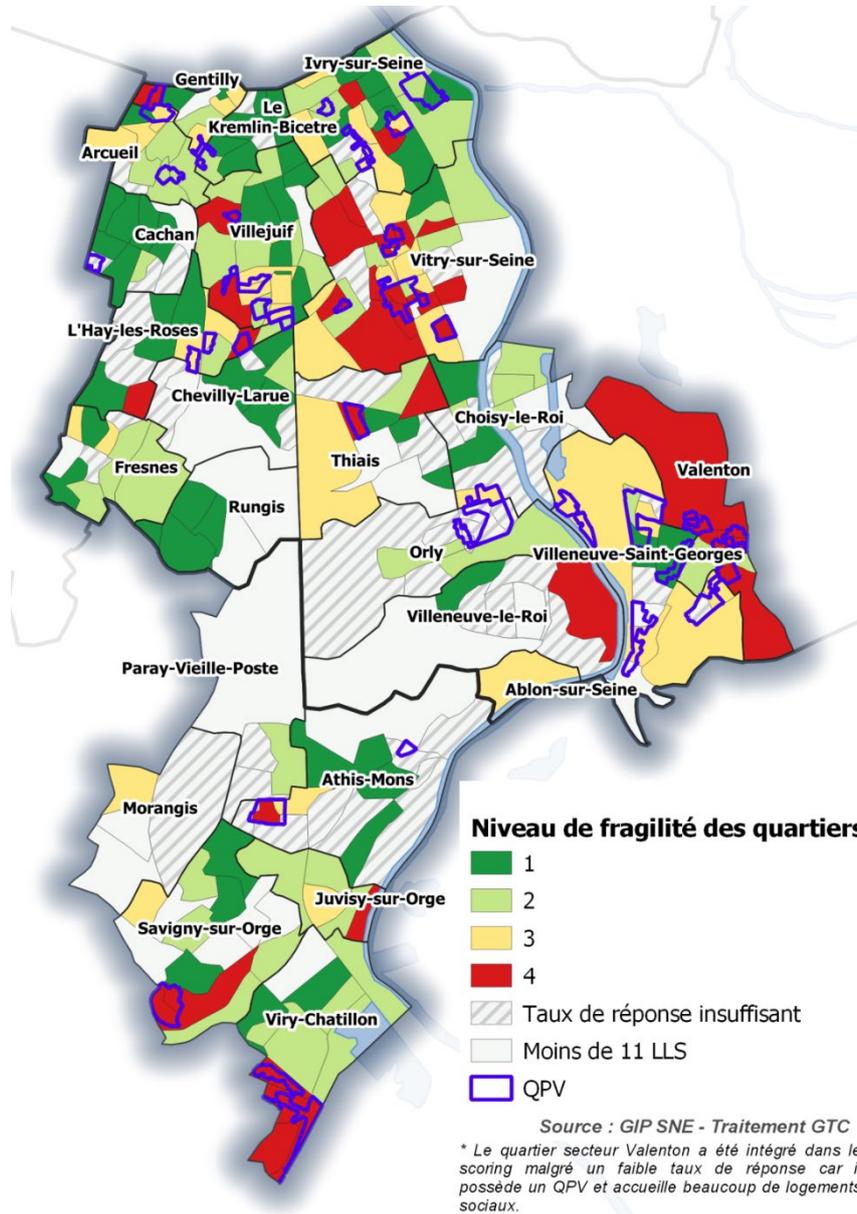


Fragilité des ménages locataires du parc social

Source : OLS 2016, traitement GTC



Fragilité relative des locataires du parc social



Les quartiers IRIS bordant les Quartiers en Politique de la ville en fragilité 4 sont assez nombreux et les quartiers IRIS en fragilité 3 sont également souvent en bordure de QPV ou en QPV.