



**COMMISSION URBANISME ET
MIXITE SOCIALE**



**La mixité sociale, l'urbanisme
et la ville de demain**

22 Mai 2007

Rapporteur : Stéphane PESIC, Courbevoie



PREAMBULE & REMERCIEMENTS

Depuis plus de cinquante ans, dans tous les pays industrialisés, la ville n'a cessé d'être le point d'orgue des volontarismes d'Etat, le lieu où l'on y retrouvait les perfectionnismes technologiques, les grands gestes architecturaux, le point de convergence d'un tourisme mondial croissant.

Et pourtant à cet idéal, à cette euphorie, a de plus en plus résonné un écho dissonant, celui d'un lieu, d'un réceptacle des nouveaux malheurs des temps : problème de logement, problème d'insécurité, problème de pollution et d'environnement, problème de chômage, problème d'exclusion.

A la lecture des enseignements du baromètre AMIF (Association des Maires d'Ile de France)-JDD d'avril 2007, le thème du logement et de l'urbanisme arrive désormais en tête des préoccupations des 1 177 maires de l'Ile de France adhérents de l'AMIF.

L'envolée de la question du logement et des questions d'urbanisme témoigne de la crise qui frappe l'Ile de France et que notre commission, créée en Octobre 2006, avait prévu d'expertiser pour y apporter son analyse personnelle et s'inscrire comme véritable force de propositions.

La commission « Urbanisme & Mixité Sociale – La ville de demain » a réuni des militants UMP, jeunes actifs, certains en recherche d'emploi, habitant des villes des Hauts-de-Seine aussi différentes que Courbevoie, Antony, Boulogne, le Plessis-Robinson, Neuilly, Nanterre, Gennevilliers, venant d'origines très diverses et évoluant dans des secteurs d'activité différenciés.

Cette commission se devait d'organiser une véritable mixité en son sein pour aborder son thème de travail.

Elle a travaillé durant plusieurs semaines à recenser les différentes lois et politiques de la ville menées au cours des dernières années sous les différents gouvernements successifs, les expériences étrangères, les différents schémas directeurs comme le SDRIF mais aussi le STIF et leur traduction concrète dans un certain nombre de villes des Hauts de Seine. Pour cela, la commission a rencontré et auditionné différents maires du 92 et tenait pour cela à remercier ceux qui se sont aimablement prêtés à l'exercice.

Merci à Monsieur Jacques Kossowski, député-maire de Courbevoie, Monsieur Philippe Juvin, maire de La Garenne-Colombes, Monsieur Bernard Bled, Directeur Général de l'EPAD, Monsieur Philippe Pemezec, député-maire du Plessis-Robinson, Madame Sophie Devedjian, directrice de cabinet du maire d'Antony.



Merci également aux différents acteurs que nous avons pu rencontrer. Ainsi Jean-Luc Poidevin, Président de Villes & Projets et Responsable de l'Institut du Logement de Nexity, l'Association AMO et son Président, Monsieur Bernard Roth, Monsieur Jean-Claude Viguier, architecte, Monsieur Olivier Mongin, sociologue, Président de la revue Esprit et auteur de « la condition urbaine ».

Grâce à eux nous avons pu découvrir les travaux de requalification du quartier du Noyer Doré à Antony, la politique de régénération urbaine engagée dans la ZAC des Champs Philippe à la garenne Colombes, dans la ZAC Danton à Courbevoie ainsi que tous les efforts menés au Plessis-Robinson.

Merci à Cédric Nouvelot, responsable des Jeunes Actifs UMP 92 qui m'a fait confiance et me confiant la responsabilité de cette commission que je lui avais proposé d'animer mais également aux jeunes actifs UMP du 92 qui ont participé à cette commission et qui, par leur disponibilité, leur travail, leurs réflexions ont fait de celle-ci une véritable aventure :

Ainsi, Saïd **AÏT-OUARAZ**, Laurent **CARRETTE** , Benoît **DENEULIN**, Anne **GRASSIN** , Edward **KARIM** , Sokhana **NIANG** .

*

*

*

Quelques propositions de la commission précisées dans le document :

- *Limiter l'étalement urbain hors des agglomérations déjà avérées et poursuivre l'action de reconstruction de la ville sur la ville*
- *Répondre à l'attente des français en matière de maison individuelle par un encouragement à la résidence secondaire mutualisée de type « time share » et revitaliser les campagnes.*
- *Créer un système d'échange de bonnes pratiques entre les collectivités locales des Hauts-de-Seine impliquées dans des projets de renouvellement urbain. La Commission « Urbanisme et Mixité Sociale » pourrait être un des artisans de ce réseau.*
- *Favoriser le prêt à taux zéro plutôt que la maison à 100.00 € qui s'est révélée être un échec.*
- *Conditionner l'attribution du statut SIIC aux sociétés foncières cotées à l'obligation de détenir 15 à 20% de leur actif patrimonial en logement. En effet, le déséquilibre du logement est en partie du au désengagement des grands investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, établissements bancaires) du secteur de l'habitation.*
- *Penser la ville du XXIème siècle au-delà des seules questions du logement mais aussi au regard de l'environnement, de l'éducation, des transports : développer par exemple les transports collectifs « individualisés »...*
- *Préciser le sens de mixité à appliquer dans les opérations de régénération urbaine.*
- *Renforcer les pôles de compétitivité, véritables gages de mixité.*

INTRODUCTION

Même si 80 % des Européens habitent la ville, tous ne la vivent pas de la même manière. Dans les pays du Sud, on n'hésite pas à habiter dans un appartement en plein centre alors qu'au Nord - aux Pays-Bas ou en Belgique, par exemple -, on reste attaché à la maison individuelle, mais à caractère urbain, pas du tout perdue dans la nature. Les Français se situent entre ces deux traditions. Ils se déterminent le plus souvent en fonction de leur situation familiale. La vie en ville ne les rebute pas, mais, dès qu'ils ont des enfants, quel que soit leur niveau de revenus, ils veulent une maison avec jardin qui soit, toutefois, assez proche de la cité où ils travaillent. L'amélioration des dessertes urbaines permet généralement de réaliser cette aspiration. Ces vingt-cinq dernières années, le temps de transport est resté stable alors que la distance entre foyer et bureau a été multipliée par deux. Résultat : la ville s'éparpille.

A cause de cette mobilité accrue des personnes, les villes n'ont-elles pas tendance à exagérer leurs spécificités pour attirer de nouveaux habitants ?

Ce serait la tendance naturelle, mais cette différenciation que les villes souhaiteraient souligner se heurte à deux tendances de fond. La globalisation des modes de fabrication de la ville, d'abord. L'internationalisation des sociétés du BTP et de matériaux de construction, la mondialisation des modes de financement des services et des réseaux (routes, câbles, eau) et la volonté générale des maires de diminuer les coûts poussent les décideurs à acheter des villes « clefs en main », uniformisées comme ces villes « sarcellisées » que la Chine construit sur les décombres de ses vestiges anciens. L'importance des modes et des effets d'imitation, ensuite. La globalisation des agences d'architecture et de design facilite l'exportation bien rodée de recettes urbaines et des images d'architecture. Les promoteurs n'ont aucun mal à faire accepter à des élites mondialisées, soucieuses d'être « dans le coup » des principes, des procédures et des projets déjà testés avec un succès apparent ailleurs, comme les docks de Londres, réhabilités en 1987, ou le musée Guggenheim, inauguré en 1997 à Bilbao. Depuis que cette ville est devenue une destination phare du tourisme urbain - et ce malgré de mauvaises dessertes et la violence régnant au Pays basque -, plus de 150 élus du monde entier ont fait appel à la Fondation Guggenheim ou à son architecte lui-même pour copier le projet chez eux. Actuellement, dans le monde, la grande mode est ainsi aux quartiers sous vidéosurveillance, aux sites olympiques facilement convertibles en « morceaux de ville » et aux friches industrielles ou portuaires relookées en lots chics destinés aux bobos, les bourgeois bohèmes. Heureusement, sur place, ces modèles tout faits sont confrontés à des réalités différentes. Les ambiances des quartiers, les milieux sociaux, les horaires des habitants varient. De ces rencontres naît parfois quelque chose d'inattendu.

Que sont les nouvelles contraintes qui s'imposent aux architectes et aux urbanistes quand ils conçoivent une « ville moderne idéale » ?

La féminisation des métiers, la politique de la ville, l'écologie urbaine et l'essor des nouvelles technologies sont autant de tendances lourdes qui influent sur le rôle de l'architecte et la place de l'urbaniste. Mais ces professions ont du mal à s'adapter à la vitesse à laquelle ces tendances se diffusent. Rénover un quartier sans le câbler est aujourd'hui inimaginable ; créer de nouveaux centres commerciaux à l'heure du commerce en ligne et des livraisons généralisées à domicile devient aberrant. Concevoir une maison sans prévoir son équipement informatique ou en privilégiant des pièces monofonctionnelles est dépassé dès lors que la chambre à coucher doit pouvoir devenir bureau, puisque la frontière entre bureau et domicile a tendance à s'effacer.

La différenciation des horaires des citoyens est une autre donnée avec laquelle les architectes doivent compter. En Europe, le vieillissement de la population, ainsi que le changement d'équilibre perceptible dans certaines villes où le rapport entre actifs et inactifs s'est inversé, obligent à inventer une nouvelle « citoyenneté ». De même que la multiplication des modes de transport, qui pousse à inventer un nouveau pacte entre le piéton, le cycliste, le roller et l'automobiliste. Aux valeurs de concurrence et de performance succèdent peu à peu des préoccupations plus fondées sur le respect du rythme et des besoins de chacun. Du coup, pour réussir un projet, les architectes et les urbanistes doivent se montrer plus souples, souvent faire dans le cas par cas complet. C'est une grande chance pour aller à l'encontre de l'uniformisation. »

Ainsi, voici quelques questions que nous avons été amenés à aborder, sans pour autant les traiter toutes à ce jour mais que nous continuerons d'approfondir dans les mois à venir :

- Concrètement, de quelle manière l'urbanisme peut-il solutionner le problème croissant des banlieues ?
- Faut-il favoriser l'étalement urbain ou privilégier une plus forte densité des villes au nom de la défense de l'environnement. Et la densité est-elle compatible avec le « bien vivre » demandé aujourd'hui par tous ?
- Comment gérer les jeunes générations d'adolescents des quartiers difficiles entre aujourd'hui et le moment où les nouveaux quartiers résultant de la politique de « démolition / reconstruction » du gouvernement sortent de terre ?
- Comment favoriser le rôle des entreprises du secteur privé dans la rénovation de la ville ?
- Analyse de la politique de l'ANRU
- La ville de demain peut-elle être celle d'une qualité de vie en tous lieux, estompant les différences entre les cadres de vie? Ou au contraire, ne risque-t-elle pas de connaître des disparités grandissantes, avec une qualité environnementale pour les hauts revenus, de laquelle les plus démunis seront plus exclus encore et plus exposés aux risques?
- La proximité des lieux de résidence, de travail, de consommation, de services, voire de loisirs est-elle aujourd'hui possible? Quels sont les impacts de ces nouvelles préoccupations sur les actions des collectivités territoriales? Quels impacts sur le futur schéma directeur régional de l'Ile de France? Les évolutions législatives récentes, tant nationales qu'européennes, sont-elles adaptées pour répondre à cette dimension de

l'aménagement du territoire? Comment s'articulent les différents niveaux institutionnels et territoriaux pour une qualité du cadre de vie à portée de tous? Quels sont les espaces d'action et de participation active des citoyens? Comment les différents acteurs peuvent-ils construire ensemble une ville durable sans en partager la même vision? Comment construire durablement quand la demande sociale appelle une réponse urgente? Quels financements pour ces investissements?

- Quelles missions pour le futur ministre de la Ville et quel rôle des collectivités locales dans la politique du logement à mener.
- Quel juste prix pour un logement ?
- La solution au logement passe-t-elle par le logement social ou l'accèsion à la propriété ? Surtout quand aujourd'hui on parle des difficultés à trouver de quoi construire et un pouvoir d'achat des français qui n'augmente pas assez pour absorber l'augmentation de l'immobilier.

LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

C'est à partir du milieu des années 90 et du fait de la persistance des problèmes de certains quartiers, que les pouvoirs publics ont décidé de mener une politique de transformation profonde de ceux-ci.

Au regard des expériences européennes, la forte implication de l'Etat et le choix du logement comme levier essentiel de la réintégration des quartiers en difficulté sont deux spécificités de la politique française de renouvellement urbain. Ces spécificités ont été consacrées à grande échelle par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Celle-ci définit un programme national de rénovation urbaine (PNRU) aux objectifs quantitatifs ambitieux, et crée un nouvel instrument, l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) qui concentre en un guichet unique des financements très importants, publics et privés.

Pourtant à écouter certains, le PNRU n'apporterait qu'une réponse partielle à l'objectif de réintégration des quartiers en difficulté.

Parallèlement il semble que des contraintes tant institutionnelles que factuelles, notamment en Ile de France, pèsent sur la capacité des acteurs locaux à coopérer efficacement pour prendre pleinement en compte les exigences du renouvellement urbain.

La seule action sur le logement apparaît en effet insuffisante pour favoriser la réintégration des quartiers en difficulté. D'une part, les leviers de la mixité sociale dépendent largement de volets extérieurs à la politique du logement, par exemple la politique scolaire. D'autre part, la revalorisation interne des quartiers pourrait être davantage recherchée dans la revitalisation économique et la mobilisation des habitants.

Tout d'abord, il convient d'exploiter au mieux les opportunités offertes par le contexte institutionnel et administratif : Les premières conventions signées avec l'ANRU entrent dans leur phase d'exécution. Ensuite, la dimension locale implique d'accorder une large place aux bonnes pratiques, plutôt qu'aux prescriptions.

Les propositions de la commission :

- ***Inscrire les projets de l'ANRU dans le plus long terme. En effet, un projet de renouvellement urbain s'inscrit généralement sur des durées allant de 10 à 20 ans alors que l'actuelle convention de l'ANRU a une durée de 5 ans.***
- ***Limiter l'étalement urbain hors des agglomérations déjà avérées et poursuivre l'action de reconstruction de la ville sur la ville : cela repose la question trop souvent brocardée des Tours de logements***

dont l'expérience malheureuse des années 70 continue de hanter les esprits.

- ***Répondre à l'attente des français en matière de maison individuelle par un encouragement à la résidence secondaire mutualisée de type « time share » mais encadré afin d'éviter les pratiques abusives rencontrés par certains professionnels étrangers sans scrupules. Cela permettrait de régénérer un certain type d'habitat laissé à l'abandon dans certaines de nos régions françaises.***
- ***Créer un système d'échange de bonnes pratiques entre les collectivités locales des Hauts-de-Seine impliquées dans des projets de renouvellement urbain. La Commission « Urbanisme et Mixité Sociale » pourrait être un des artisans de ce réseau. Ainsi, une collectivité comme le Grand Dijon a développé des procédures de concertation extrêmement intéressantes qui mériteraient d'être exportées.***
- ***Développer les partenariats public – privé en favorisant la venue de promoteurs privés dans les zones urbaines en difficulté, dans un objectif de mixité sociale.***
- ***Accroître la participation des habitants dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Il pourrait s'agir d'une forme de concertation à la manière des enquêtes publiques préalables aux déclarations d'utilité publique (DUP). A condition bien évidemment que ce processus ne retarde pas la mise en œuvre des projets, effet souvent contre-productif d'une démocratie trop académique. Bien que ne faisant pas partie des hauts-de-Seine, nous noterons l'initiative de la ville de la Courneuve qui a créée en 2002 un atelier urbain. Il a abouti à la participation des habitants au jury de l'étude de définition d'un projet « Les Clos », l'un des secteurs d'intervention du programme local de rénovation urbaine présenté à l'ANRU.***



LA MIXITE SOCIALE DANS LE LOGEMENT

Cette notion a fait une entrée en force dans les médias et dans les propos des hommes politiques depuis une quinzaine d'année.

C'est notamment la LOV du 13 juillet 1991 qui en pose les principes et notamment pour favoriser la cohésion sociale et faire disparaître les phénomènes de ségrégation.

Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

Malgré ces orientations, malgré les efforts considérables, le bilan des actions engagées apparaît à ce jour limité.

Trois lois récentes sont à rappeler :

- Loi relative à la rénovation urbaine du 1^{er} Août 2003, dite loi Borloo
- Loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 Août 2004
- Loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

La mixité sociale est considérée comme une valeur consensuelle et il s'inscrit contre les processus de ségrégation sociale.

BILAN :

- Les grands quartiers d'habitat social concentrent des ménages en difficultés. Ils ont été rapidement identifiés comme un lieu et un facteur de ségrégation. C'est ainsi qu'en Mars 1973, la circulaire Guichard interdit la construction de plus de 1 000 logements :
- L'inégale répartition du parc social sur le territoire est un héritage de la politique de construction des années 1960 et 1970. En IDF, 51% des logements sont regroupés sur seulement 8,5% des communes.
- Paupérisation de l'occupation sociale : la proportion de locataires HLM dont les ressources sont inférieurs au revenu médian de l'ensemble des ménages est passée de 41% en 1973 à 68% en 2002.
- Une surreprésentation des populations issues de l'immigration. Toutefois, à la différence des « ghettos » américains, ces quartiers se caractérisent par une grande diversité ethnique et peuvent compter plusieurs dizaines de nationalités différentes.
- Le parc social subit lui aussi une segmentation et une hiérarchie des immeubles.

La carte scolaire fait de l'environnement éducatif un élément essentiel des stratégies d'entre soi résidentiel.



On observe chez de nombreux habitants une réticence à l'implantation de logements sociaux près de chez eux.

Il faut admettre que le parc social souffre d'une image dégradée alimentée par la publicité donnée à la situation de certains quartiers difficiles.

Les troubles de voisinage alimentent la perception négative que les habitants des HLM peuvent avoir de leurs propres quartiers. La critique porte souvent sur les choix d'attribution des logements sociaux ce qui pose la question de l'efficacité de la gestion urbaine de proximité et des moyens qui y sont consacrés.

L'ACTION SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS DEMEURE INABOUTIE :

La recherche de la mixité passe par une diversification de l'offre de logements, consistant à développer une offre attractive dans les zones défavorisées et une offre bon marché dans les zones attractives.

Pour faire revenir des publics plus aisés dans le parc social, les pouvoirs publics ont engagé des actions de réhabilitation du cadre bâti et d'amélioration des conditions de vie dans les logements.

Ex : création des PALULOS en 1982 mais qui n'incitait pas à un entretien en continu du patrimoine.

La réhabilitation s'est trop longtemps arrêtée en pied d'immeuble sans se préoccuper des abords ni des équipements et services de proximité.

La faiblesse des démolitions a longtemps limité les restructurations d'ensemble.

La diversification de l'offre sociale reste timide :

Depuis 2001, la politique de construction favorise désormais le développement des petits groupements de logements collectifs (10 logements en moyenne) et de l'habitat individuel (1/3 des logements locatifs construits entre 1998 et 2001 sont des maisons). En revanche, la taille des logements se réduit ce qui exclut du parc récent les familles nombreuses qui sont souvent des ménages immigrés (27% d'entre eux comprennent 5 personnes et plus).

Les aides à la pierre (PLUS qui ont remplacé les PLA) visent aujourd'hui à donner aux bailleurs les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale mais n'a pas inversé la tendance à la paupérisation du parc social ni n'a mis fin à la segmentation du parc social en fonction du financement de l'opération.

L'offre locative privée à vocation sociale reste très réduite (on parle encore et surtout des loi de 1948 qui sont au nombre de 246 000 en 2002 qui constitue une solution de repli pour les ménages les plus démunis. Mais les capacités d'accueil diminuent (soit 3% du parc locatif).

L'offre locative privée à loyerr maîtrisé ne représente en 2002, que 4% de l'offre nouvelle de logements.



L'augmentation des aides personnelles au logement dans le parc privé a seulement permis de réduire la hausse de l'effort financier des locataires.

Les garanties locatives sont encore insuffisantes pour sécuriser les bailleurs dans l'accueil des locataires à faibles ressources (loca-pass). Certaines agences ou bailleurs refusent ce système. Méconnaissance aussi du dispositif par ses bénéficiaires.

L'insuffisance de l'offre locative privée est un frein au parcours résidentiel : en effet, la réduction du parc locatif privé est notamment due à la diminution du parc locatif des investisseurs institutionnels. C'est aussi une des causes majeures de la hausse des loyers et de l'interruption de la chaîne du logement. 23,6% de l'offre de logement en 1992 → 19,2% en 2002.

Les dispositifs d'amortissement fiscal (Périssol, Besson, Robien) ont certes contribué à la reconstitution de l'offre locative privée mais sans toujours prendre en compte l'exigence de mixité sociale.

L'accession à la propriété a des effets ambigus sur la mixité sociale : l'accession à la propriété est considérée en France comme l'aboutissement d'un parcours résidentiel ascendant mais a contribué dans les années 1970 à accentuer les phénomènes de ségrégation en encourageant le départ des classes moyennes vers les zones pavillonnaires.

L'accession à la propriété de locataires du parc social, favorisant la sortie des couches les plus aisées, renforce la paupérisation du parc mais leur permet de s'implanter au milieu de populations plus favorisées.

Le problème de l'apport personnel et de l'accès au crédit rend l'accession à la propriété difficile pour les populations à faibles ressources ou en situation d'emplois précaires.

Le PTZ semble socialement efficace et touche sa cible : 75% des bénéficiaires ont des ressources inférieures à 2,5 SMIC en 2001 et 85% sont des anciens locataires, dont 20% en HLM.

L'implantation de propriétaires dans les zones en difficulté est favorable à la mixité.

La vente des HLM à leurs occupants permet de fixer dans le parc des populations dont le niveau de vie s'est amélioré, mais réduit l'offre sociale disponible dans un contexte de déficit.

L'acquisition de logements privés par les bailleurs sociaux se développe (VEFA). Les bailleurs peuvent acquérir jusqu'à 50% des logements construits par les promoteurs privés. Cela reste encore marginal et les partenariats sont souvent imposés par les maires en échange de permis de construire ou d'une participation à la prise en charge du coût du foncier.



Le principe de mixité sociale reste juridiquement peu contraignant et le bilan de l'article 55 de la loi SRU reste contrasté.

Le prélèvement (152,45 € par logement manquant) ne dispense pas les communes de produire les logements manquants à un rythme de 15% sur trois ans.

Le principe d'un quota unique méconnaît la diversité des situations locales. Certaines régions, comme la Bretagne ou l'Aquitaine, sont en retard parce que l'accession à la propriété y est plus forte qu'ailleurs, d'où un taux de logements locatifs sociaux plus faibles.

La loi SRU n'apporte aucune garantie sur le type et la taille des logements construits. Les communes ont globalement privilégié la construction d'une offre à des populations à revenus moyens, négligeant l'offre à destination des plus démunis.

La loi est-elle assez dissuasive à l'encontre des communes récalcitrantes. Pour certaines communes, le prélèvement paraît préférable au coût de construction du logement social (coût du foncier, coût des dépenses sociales et coût politique).

La capacité à produire des logements sociaux dépend largement du foncier disponible, et notamment des terrains constructibles. Au prix du foncier s'ajoutent les délais et les coûts de transformation des terrains à bâtir.

PROPOSITIONS

- Rééquilibrer les lois encore trop en faveur du locataire et offrir aux bailleurs des mesures à l'encontre de tout locataire qui ne paierait plus son loyer sans justification.

- Développer les opérations mixtes et encourager les incitations fiscales pour tout bailleur privé qui achèterait un logement dans une opération sociale et pallier aux capacités limitées de la maîtrise d'ouvrage HLM.

- Développer le principe des baux emphytéotiques, pour libérer du foncier mutable, non seulement pour le foncier public disponible mais aussi pour le foncier privé.

- Capitaliser les loyers versés par les locataires de logements HLM, non générateurs d'intérêts, et en rétrocéder une partie aux locataires au titre d'apport personnel dans le cadre du rachat éventuel de leur appartement.

- Inscrire dans la partie réglementaire du Code de la Construction et de l'habitation les critères à retenir pour définir et mesurer la mixité sociale :

- A la fois pour l'occupation sociales du parc de logement
- Et pour l'offre de logements

La recherche de la mixité sociale soulève surtout un débat sur l'utilisation des critères relatifs à l'origine. Or, si le critère ethnique ne peut être utilisé pour refuser l'attribution d'un logement (bien qu'il soit probablement souvent utilisé), prendre le sujet à l'inverse, dans le cadre de la discrimination positive, pourrait faire de la nationalité un critère explicite d'attribution et permettre l'orientation des primo-arrivants vers des parties du parc comportant une faible proportion d'étranger.

Cela pourrait être couplé avec les tribunaux dans le cadre du traitement des jeunes délinquants interpellés et qui pourraient faire l'objet d'un éloignement des quartiers sensibles vers des quartiers moins sensibles. Cette proposition pourrait s'accompagner d'une mesure visant à un service national longue durée à l'étranger dans le cadre de contrats aidés en entreprises ou au sein d'ONG.

Ainsi, les communes en Grande-Bretagne doivent-elles associer les représentants des communautés ethniques au niveau local dans la planification du logement social. Il faudrait toutefois veiller à ne pas organiser la prise en compte des besoins exclusivement spécifiques de ces communautés qui finiraient par ne plus être que des instruments de lobbying.

- Inscrire dans le code de l'urbanisme (art L 123-2) l'obligation de produire une part de logements sociaux dans tout programme immobilier. C'est-à-dire une obligation sur les flux et non pas sur les stocks.

- Développer les systèmes d'incitation volontaire à changer de logement (social) pour les ménages qui occupent un logement dont la taille est déconnectée de leurs besoins. Pour cela, il faudrait envisager une déclaration annuelle de revenus / de situation qui conditionnera impérativement l'attribution ou non d'un logement social.

A Chambéry, la construction de logements de taille réduite à proximité des services publics, des services médicaux et des commerces est favorisée afin d'attirer les personnes âgées et de libérer des logements de moyenne et de grande taille dans lesquels elles avaient vécu avec leur famille. On recrée ainsi de la liquidité des offres sur le marché, tant en termes de logements que de fonciers.



- Ainsi, engager la rédaction de chartes d'attribution par les organismes HLM en y explicitant les objectifs de mixité sociale par quartier.**
- Décliner localement la définition de la mixité : et ce en fonction des priorités de lutte contre les phénomènes ségrégatifs**
- Prévoir des incitations fiscales pour tout bailleur qui accepterait de louer son ou ses biens en dessous des prix du marché**

LA CRISE DU LOGEMENT EN FRANCE

La crise du logement s'impose désormais comme une évidence malgré l'imprécision de son contenu : issue du monde associatif, elle s'est désormais transformée en discours politique construit. La mobilisation de ce thème révèle une convergence d'intérêts tant des Français que des milieux économiques et des institutions publiques.

La crise du logement induit une généralisation et une aggravation des difficultés d'accès au logement du fait du blocage de la chaîne du logement au sein de ses différents marchés : au-delà des populations traditionnellement touchées, qui se voient bloquées dans des formes de logement précaire ou dans le parc locatif social, les classes moyennes éprouvent des difficultés croissantes notamment à accéder à la propriété. De plus, certains territoires soumis à une forte pression démographique ou exerçant une forte attractivité économique sont spécifiquement touchés. La crise du logement induit une logique d'exclusion qui met en échec la mixité sociale et l'égalité des chances portée par la République.

La crise du logement s'explique par l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement. Cette dernière connaît en effet des évolutions démographiques et sociologiques de long terme qui augmentent la concentration au centre des espaces urbains, au sein desquels la production de logements est relativement stable. Au-delà de ces tendances de fond, des facteurs financiers, notamment la facilitation des conditions de crédit, donnent son acuité actuelle à la crise.

Les politiques publiques du logement ont eu des effets contrastés sur ce phénomène : bien qu'elles aient permis de solvabiliser les ménages, elles souffrent d'insuffisances et engendrent des effets pervers.



« Les Français et la situation en matière de logement »

- étude Nexity / TNS Sofres -

Afin d'évaluer l'importance de la question du logement et de l'urbanisme, Nexity a demandé à TNS Sofres de réaliser une étude auprès des Français. Cette étude a été réalisée en deux temps : en février et en septembre 2005.

Principaux enseignements de l'étude :

- **87 % des Français considèrent qu'il est toujours difficile de trouver un logement**
- 81 % d'entre eux ont le sentiment que les mesures prises par le Gouvernement depuis les trois dernières années ne sont pas efficaces. **Plus de la moitié des Français (57%) estiment même que le logement et l'urbanisme ne constituent pas une priorité de l'action gouvernementale**

La difficulté à trouver un logement continue d'être perçue par la quasi-unanimité des Français

L'ensemble des Français partage cette opinion, quelle que soit la taille de leur agglomération de résidence. C'est en Ile de France que cette perception est la plus forte (95% en septembre pour 93% en février).

L'opinion des Français sur l'efficacité de l'action Gouvernementale en matière de logement se durcit

81% des Français considèrent désormais que les mesures prises sur les trois dernières années ne sont pas efficaces (+10 points depuis février 2005). A l'inverse, les opinions positives régressent (-8 points) depuis février 2005. Ce recul est particulièrement marqué chez les 25/34 ans.

PROPOSITIONS

- Favoriser le prêt à taux zéro plutôt que la maison à 100.00 € qui s'est révélée être un échec.

- Loin de pousser les catégories les plus modestes à prendre des risques inconsidérés, les pouvoirs publics devraient donc s'orienter vers des mesures facilitant l'accès au crédit de profils « atypiques » ou légèrement plus risqués que ceux acceptés aujourd'hui.

- Conditionner l'attribution du statut SIIC aux sociétés foncières cotées à l'obligation de détenir 15 à 20% de leur actif patrimonial en logement. En effet, le déséquilibre du logement est en partie du au désengagement des grands investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, établissements bancaires) du secteur de l'habitation.

CONCLUSION

La commission « Urbanisme & Mixité Sociale » a pu mesurer l'ampleur d'un sujet comme celui là et de son appréciation plus large à travers la question de la ville du XXIème siècle.

La commission a conscience qu'elle n'a pu aborder qu'une petite partie du sujet, parfois trop superficiellement mais a aussi pu mesurer qu'elle était l'utilité de son existence au regard de toutes les questions restant en suspens : la question du logement est indissociable de la question des transports en Ile-de-France, du respect de l'environnement à travers la question des matériaux de construction, le renforcement des zones franches, etc...

Parmi les questions que la Commission a effleurée et qu'elle se propose de poursuivre dans les prochains mois avec toujours le souci d'apporter des propositions simples et concrètes :

- Peut-on concevoir des tours mixtes « bureaux-logements-commerces-équipements publics » dignes de ce nom ?
- La ville de demain pourrait-elle imaginer des transports publics « individuels » ? Mise en place de taxis sous forme de véhicules électriques conçus spécifiquement pour répondre aux besoins des citadins (Type Smart ou Cab londonien) en nombre suffisant et dont la gestion serait organisée à travers la mise en place d'un logiciel d'optimisation. Cette solution serait plus rapide à mettre en place que l'aménagement des voies de circulation ou la création de lignes de métro ou RER supplémentaires.
- Une ville des hauts de Seine accepterait-elle de réserver la construction d'un quartier écologique à l'image de BedZed, quartier de Beddington de 1,7 hectares, construit au sud de Londres qui a déjà inspiré la Chine et sa ville de Dongtang qui verra le jour en 2010 ?
- Les aides publiques au logement.
- L'accession à la propriété, une fin en soi ?
- Le droit opposable au logement : réalité ou chimère ?
- Les freins à la production de logements sociaux.
- Faut-il construire pour durer ou au contraire construire léger pour en faciliter le renouvellement ?
- Urbanisme et préservation de l'environnement.