

QUELS LEVIERS POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DE TOUTES CATÉGORIES, EN PARTICULIER POUR LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

Créer des logements dans le centre de l'agglomération est un objectif inscrit dans le SDRIF et partagé par tous. Chacun retient une double condition :

- favoriser les circuits de décision de l'administration les plus courts et les mieux coordonnés pour gagner en efficacité, ainsi que veiller à la juste prise en compte de toutes les échelles pour favoriser, dans un esprit d'harmonie et d'équité, la qualité de vie des habitants ;
- d'autre part développer la création de logements dans le cadre complexe, mais très riche en termes de qualité de vie, d'un projet de ville ; car produire du logement, c'est d'abord aménager la ville et penser son développement. Les aides publiques apportées aux projets doivent aller non seulement au logement mais aussi à l'ensemble des équipements induits.

L'articulation habitat/transport est désormais au cœur des projets ; les programmes neufs viennent s'insérer dans des quartiers constitués et fragiles ; les besoins des populations nouvelles en termes d'équipement, d'aide sociale et de dépenses d'accompagnement doivent être anticipés par les collectivités. À la différence des « cités » d'autrefois, et des secteurs de « nappes pavillonnaires », la conception des quartiers d'aujourd'hui comprend la réalisation, très en amont, des moyens de transport, des établissements scolaires, des jardins, des locaux associatifs... Tout ce qui fait d'une ville un lieu de convivialité et de développement durable.

Il y a des communes plus riches que d'autres. Les maires « constructeurs », quand c'est nécessaire, doivent être résolument soutenus et recevoir les aides indispensables pour atteindre les objectifs du SDRIF.

On notera que pour le cœur de l'agglomération, il existe, enfin, un cadre général dans lequel restituer une action collective.

- L'adoption par la région en février dernier du projet de SDRIF, qui contient d'important développement sur le logement et l'habitat et fixe un cadre général à l'échelle de la région.
- La politique du logement adoptée par la Région en 2005 prévoit l'élaboration d'un « Programme régional de l'habitat ».
- La mise en place début 2007 des établissements publics fonciers, outils indispensables à la concrétisation d'une stratégie ambitieuse en matière de construction de logements.

MOBILISER LES TERRAINS ET LES IMMEUBLES DE L'ÉTAT EN FAVEUR DU LOGEMENT... MAIS CELA NE SUFFIRA PAS

Jusqu'au rapport Pommelet d'octobre 2003 « Relancer l'habitat en Ile-de-France par la mobilisation des actifs fonciers publics », était patente l'absence d'éléments de connaissance permettant d'engager une politique foncière déterminée et volontariste après l'époque des grands projets des années soixante-dix et l'émergence des villes nouvelles.

Face aux difficultés de logement des catégories moyennes et modestes, l'État a désigné en janvier 2004 un « délégué à l'action foncière ». D'abord chargé de valoriser les actifs fonciers du ministère de l'Équipement et des établissements publics sous sa tutelle, sa compétence a été élargie aux autres ministères en mai 2005 avec l'objectif de la mise en chantier de 14 000 logements en Ile-de-France avant le 1^{er} janvier 2009.

Pour y contribuer les terrains peuvent bénéficier d'une « décote » de 35 % pour la réalisation de logements sociaux dans les zones de marché tendu avec des pondérations liées à l'importance du programme, et il est possible de céder des terrains de gré à gré sans mise en concurrence pour les programmes à 100 % sociaux.

Une dizaine de décotes ont été appliquées en 2006, pour un montant de 16 millions € (4 à Paris, 2 dans les Hauts-de-Seine et 1 à Saint-Denis).

D'après le « Bilan de réalisation au 31 décembre 2006 » :

- 900 ha mobilisables dans les dix ans ont été repérés en Ile-de-France, ce qui pourrait permettre la réalisation d'environ 40 000 logements (si la moitié de ces terrains en accueillait) ;
- 147 cessions sont en cours pour une surface totale de 188 hectares, dont 65 à Paris, et pour un montant de 512 millions €, dont 394 millions € à Paris.

Ces cessions devraient contribuer à la production de 15 450 logements, dont 6 200 à destination sociale incluant 2 500 logements étudiants. À Paris 3 600 logements, dont 1 775 logements sociaux, pourraient être construits sur deux opérations importantes : l'opération des Batignolles, qui accueillerait 3 500 logements et les entrepôts Mac Donald, un millier. En petite couronne ont été repérés les sites de Vitry, Gentilly, Sevran, Saint Maur... Actuellement un peu plus de 1 800 logements ont été autorisés sur les 64 terrains effectivement cédés pour y construire à terme 9 350 logements dont 45 % de logements sociaux.

On notera que cette utilisation des terrains de l'État devra aussi, le cas échéant, contribuer au développement de la mixité des quartiers, de l'emploi local, ou à réaliser des équipements qui manquent, etc.

Enfin, l'inventaire des propriétés bâties et mutables appartenant à l'État n'est pas connu ; ce recensement pourrait ouvrir des perspectives de construction dans la zone centrale de l'agglomération.

Mobiliser aussi les terrains des grands propriétaires

Aux côtés de l'État d'autres grands propriétaires doivent être mis à contribution pour dégager des emprises foncières.

Pour ce qui concerne la Ville de Paris, l'ensemble des emprises foncières, dont les disponibilités sont à préciser, est de l'ordre de 260 hectares. L'AP-HP disposerait de 1 200 hectares, dont tous ne sont évidemment pas disponibles. De son côté, RFF est à la tête de 3 400 ha au niveau régional.

Mais là encore, face aux besoins, on est loin du compte...

La mobilisation active des terrains « publics », pour l'essentiel situés en grande couronne, n'est pas toujours favorable à la construction de logements. Ils sont souvent vendus très chers aux collectivités, à des prix qui dépassent la possibilité d'y réaliser des logements, sociaux ou non, avec tous les équipements et aménagements induits.

Cette mobilisation des terrains publics, si elle est nécessaire, ne dispense pas de se pencher sur le glacis des très nombreux terrains privés qui échappent à toute vision globale mais qui constituent un potentiel dormant bien plus considérable (entrepôts désaffectés, friches...).

EXPLOITER, DANS LE CADRE DE PROJETS DE VILLE, LE POTENTIEL ASSOCIÉ AUX FORTS DIFFÉRENTIELS DE DENSITÉ D'UNE COMMUNE À L'AUTRE...

Les emprises des immeubles d'habitation dans le centre de l'agglomération correspondent à 30 000 hectares sur les 76 000 hectares de Paris et de la Petite couronne (dont 4 000 à Paris, 9 500 en Seine-Saint-Denis, 9 300 dans le Val-de-Marne et 7 200 dans les Hauts-de-Seine).

Construire et « parler vrai » sur la densité en préservant la typologie des quartiers

Simple en apparence la notion de « densité » recouvre plusieurs dimensions qui appellent beaucoup de rigueur dans l'interprétation : à quelle échelle raisonne-t-on ?, quelle unité de mesure utilise-t-on ?, parle-t-on de densité bâtie, de densité résidentielle ou de densité perçue ?

Densité veut dire aussi « vivre ensemble »... Du point de vue de la forme bâtie, il exprime généralement la défiance à l'égard de la verticalité et le rejet des tours et des barres face au désir de sécurité et d'individualisation, quand ce n'est pas le rejet de l'autre.

Construire du logement n'implique pas de rompre l'équilibre et l'harmonie vécus des quartiers, notamment celui des quartiers de « maisons et de villas » situés en zone centrale de l'agglomération, qui bénéficient d'une bonne intégration urbaine (proximité des centres, desserte en transports collectifs, bon niveau d'équipements et services publics).

La vraie question est celle de la productivité comparée de l'utilisation du foncier :

- comment faire plus de logements accessibles et bien desservis sur moins de terrains ?
- comment optimiser le potentiel foncier pour mieux équilibrer les fonctions urbaines entre elles : logements, activités, équipements ? Par exemple en optimisant les délaissés urbains, notamment le long des voies autoroutières, où des programmes adaptés à ce type d'environnement permettront d'ailleurs de faire plus facilement du logement.
- comment enfin donner les moyens financiers et réglementaires aux collectivités pour faire face aux coûts imposés par leurs obligations sociales et environnementales ?

Construire des logements dans des quartiers équilibrés

Plus que de densité, il faut s'habituer à parler de qualité de vie et de « vivre ensemble », c'est-à-dire de taux d'équipement, de transports en commun, d'architecture, bref d'urbanisme... et « d'intensité urbaine ».

Par ailleurs les projets urbains peuvent et doivent participer d'une logique de développement durable, objectif aujourd'hui défendu par tous. Ils contribuent à préserver les espaces naturels et agricoles, à accroître la part des déplacements en transports en commun et à réduire la dépense énergétique.



Centre national de la danse à Pantin



Le tramway T3 place de la porte de Versailles à Paris

La diversité des densités de logements en 1999 dans le centre de l'agglomération

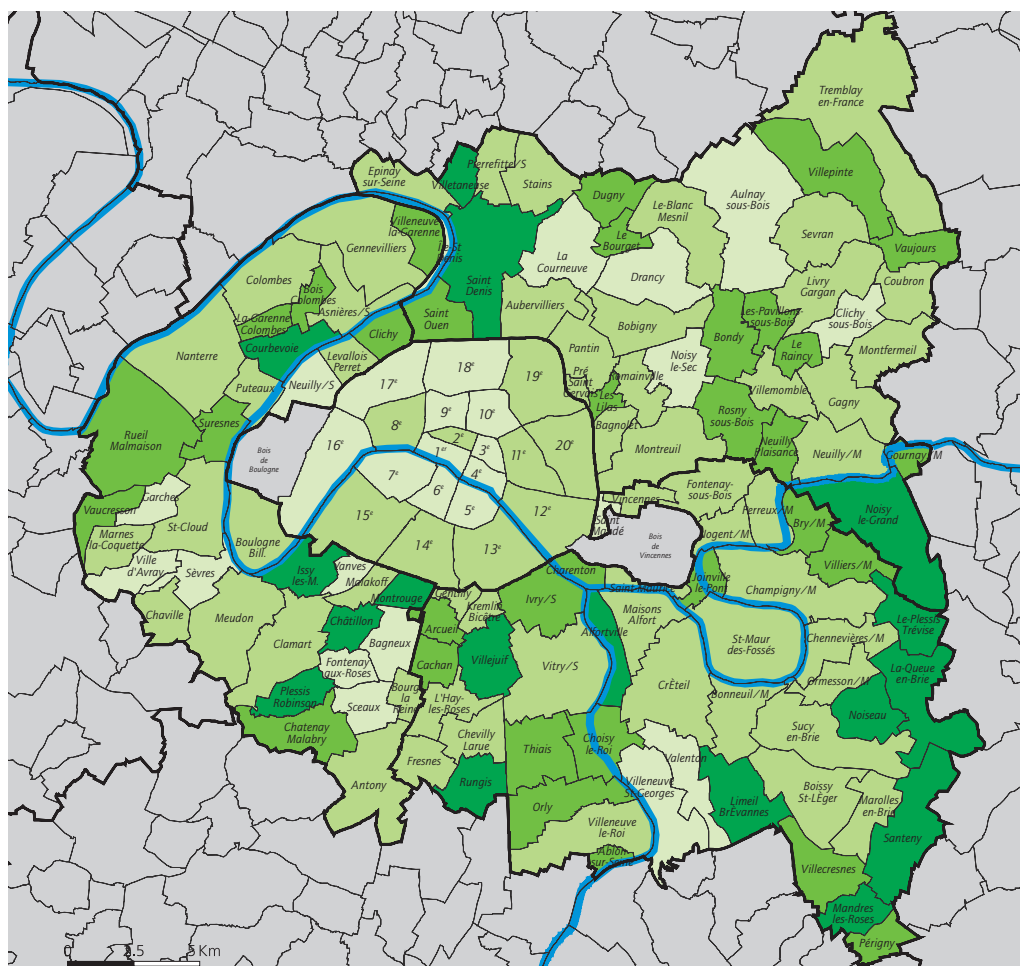
Territoires	Logements en 1990	Logements en 1999	Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999	Densité de population (hab/ha) en 1999
Paris	1 304 331	1 322 540	1,40%	202
Hauts-de-Seine	656 851	702 458	6,94%	81
Seine-St-Denis	551 686	580 479	5,22%	59
Val-de-Marne	510 728	550 154	7,72%	50
Paris + Petite couronne	3 023 596	3 155 631	4,37%	61
Île-de-France	4 745 780	5 082 655	7,10%	9

Source : INSEE, RGP 1999, IAURIF MOS 2003

La diversité des « densités humaines » (habitants et emplois) en 1999 dans le centre de l'agglomération

Territoires	Habitants et emplois par ha en 1999
Paris	358,8
Hauts-de-Seine	127,5
Seine-St-Denis	78,3
Val-de-Marne	69,0
Paris + Petite couronne	125,4
Île-de-France	13,3

Source : INSEE, RGP 1999



Paris et la 1^{ère} couronne devront créer 29 400 logements supplémentaires par an de 2007 à 2030 pour répondre aux objectifs fixés par le SDRIF.

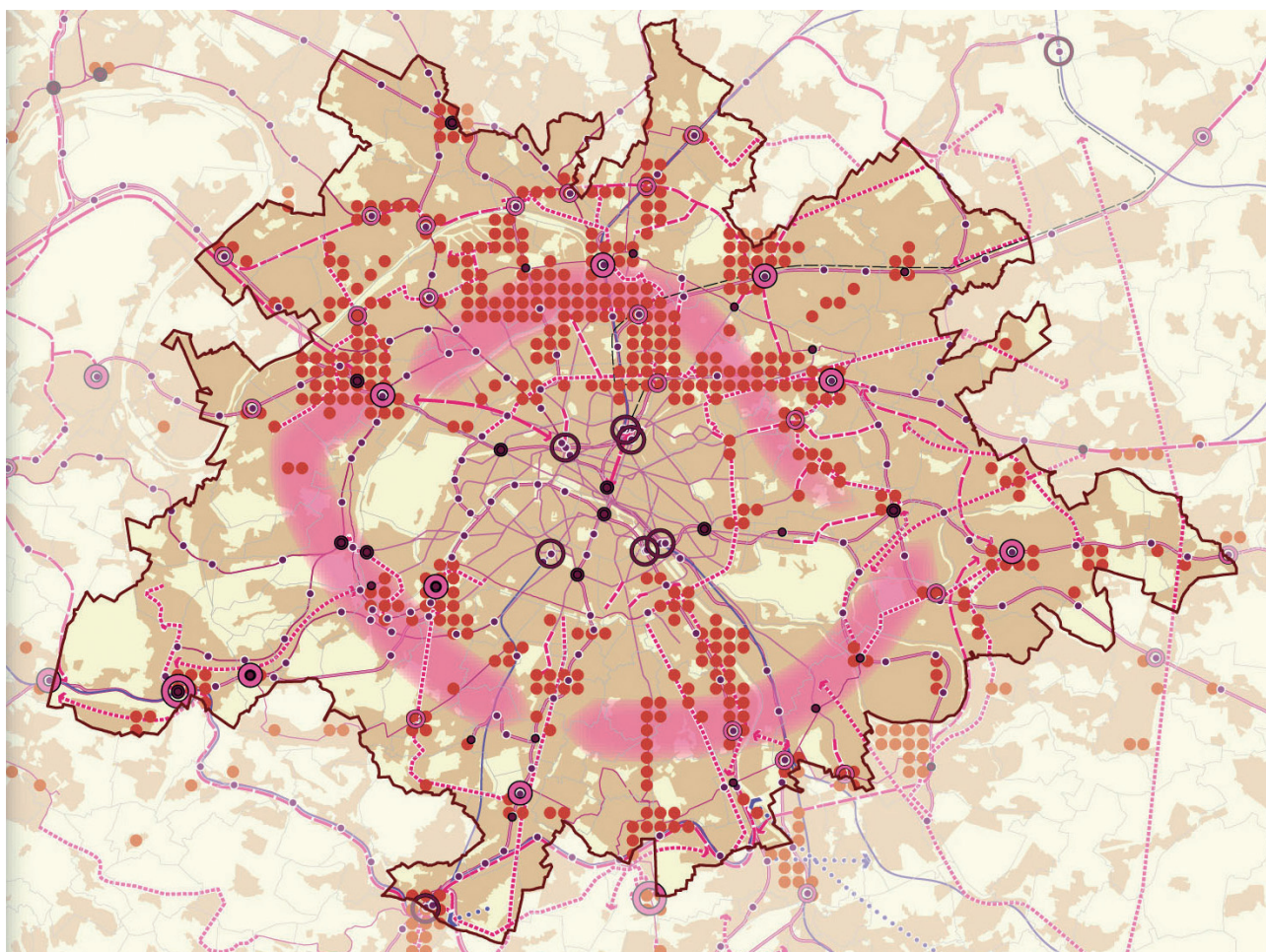
C'est dans les zones les plus denses que l'on a construit le plus de logements et de bureaux. Les faits montrent donc que, malgré quelques rattrapages, la densité est allée à la densité. Ce constat invalide l'alibi de la pénurie de foncier, comme celui de la limite absolue des densités acceptée par les usagers des villes.

De grands équipements animent les quartiers en mutation Détail des objectifs du SDRIF pour le cœur d'agglomération

Selon les principes énoncés dans le projet de SDRIF en matière de construction, le cœur d'agglomération (définition SDRIF) devrait accueillir, entre 2005 et 2030, environ 30 500 logements par an en moyenne sur la période, soit plus de la moitié du total régional (même s'il représente déjà 65 % du parc de logements total).

Cet objectif a de fortes implications en termes de densification urbaine. Certes, la densité des espaces d'habitat a progressé au cours des 15 dernières années dans le cœur d'agglomération (passée de 104 logts/ha en 1990 à 108 en 2005, tandis que celle de la région stagnait), permettant une stagnation de la densité humaine nette dans le cœur d'agglomération (stagnation à 181 (hab + emp)/ha, tandis que celle de la région passait de 79 à 76). Mais l'objectif est de passer à 117 logts/ha à l'horizon 2030.

C'est pourquoi, sur la carte de destination générale du SDRIF, on observe une concentration de « pastilles rouges », soit les « secteurs de densification préférentielle », dans le cœur d'agglomération (ces secteurs couvrent environ 15 % des espaces urbains du cœur d'agglomération).

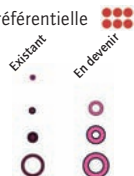


SDIF : Secteurs de densification préférentielle dans le cœur d'aggllo

en lien avec le réseau de transports collectifs à terme

Secteurs de densification préférentielle

SDRIF – gares
locale
intercommunale
régionale
internationales



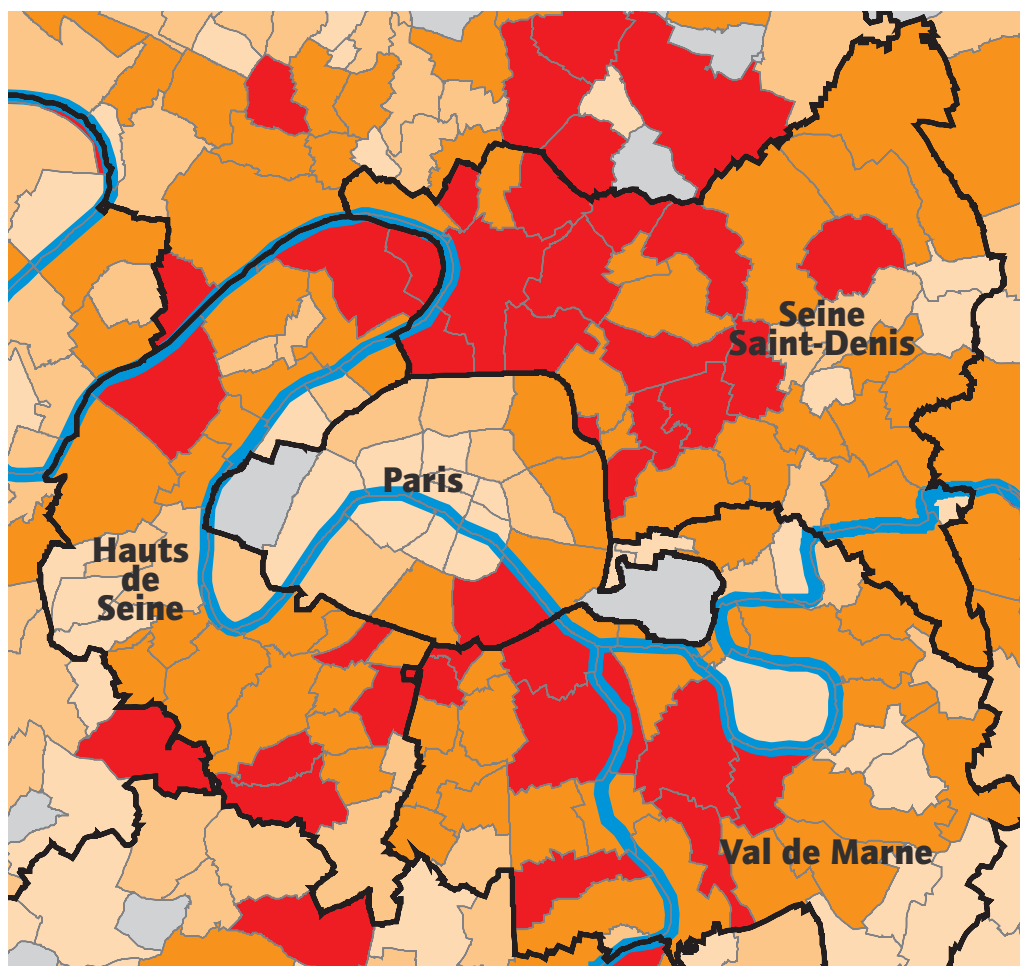
Transport en commun :
transport en commun
en site propre sur voirie
tram – train et train léger
métro



Réseau ferroviaire régional :
RER
réseau ferroviaire voyageur
TGV
Arc Express (fuseau d'étude)

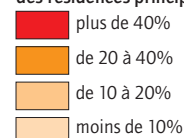


Source : Iaurif – © Iaurif 2007



Logements sociaux en 2006

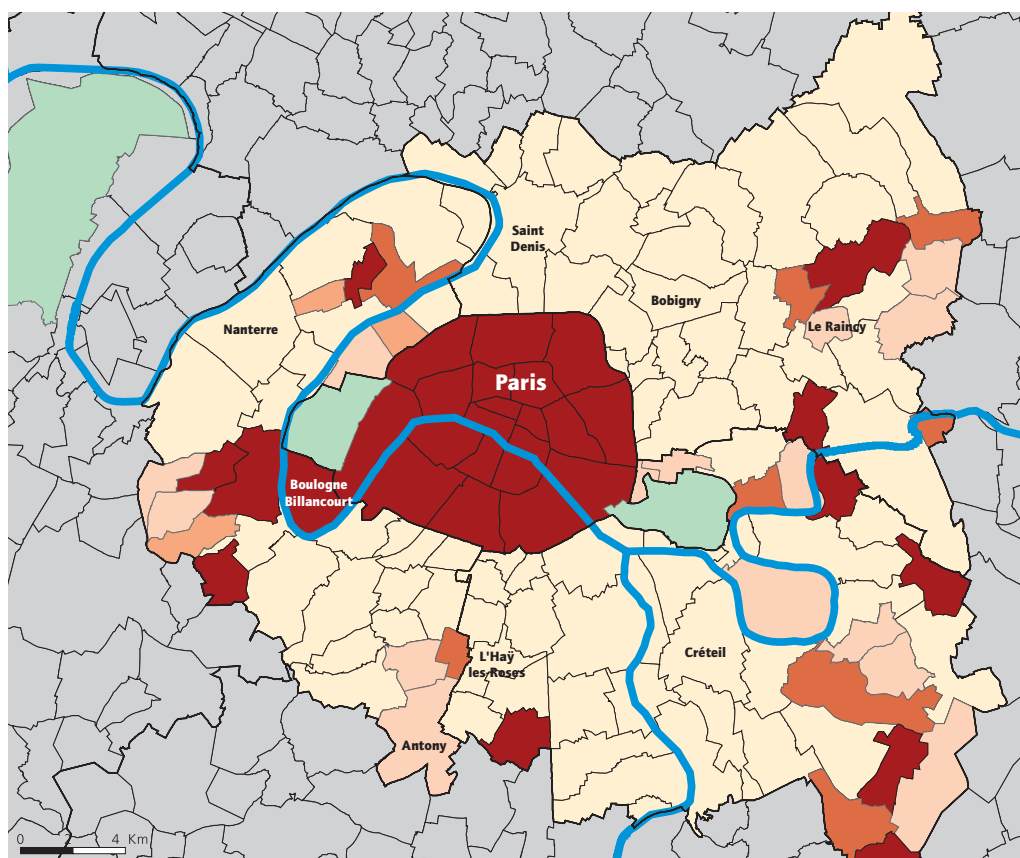
Part des logements sociaux dans le total des résidences principales



Sources :
EPLS - 2006
Recensement - 1999 (Insee)
Taxe d'habitation - 2005 (DGI)

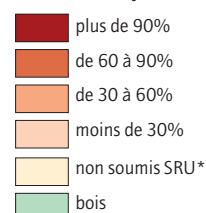
apur
OBSERVATOIRE

La répartition des logements sociaux est actuellement très déséquilibrée :
6 % des communes franciliennes concentrent la moitié du parc social régional



Taux de réalisation des logements sociaux SRU entre 2002 et 2004

Rapport entre les logements sociaux SRU réalisés entre 2002 et 2004 et l'objectif triennal



* concerne les communes :
- ayant plus de 20% de logements sociaux SRU, ou
- comptant moins de 1 500 habitants
- n'appartenant pas aux agglomérats
Source : DRE 2004

apur
OBSERVATOIRE

Dans la zone centrale, 42 communes, dont Paris, sont soumises à la Loi SRU. La moitié d'entre elles ont atteint l'objectif triennal 2002-2004. Pour ce qui concerne Paris, le taux de réalisation est défini au niveau de la commune, mais les créations de logements sociaux dans la capitale ont surtout concerné les arrondissements périphériques du nord et de l'est.

VISER GLOBALEMENT LE SEUIL DES 30 % DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION, EST-CE POSSIBLE ? OUI EN S'EFFORÇANT DE RÉALISER DES QUARTIERS ÉQUILIBRÉS À TOUTES LES ÉCHELLES DE LA COMMUNE COMME DE LA RÉGION

Construire des logements sociaux, un objectif partagé par toutes les collectivités...

Sur les 1 300 communes franciliennes, près de 700 outre Paris ont une offre sociale et 6 % de ces 705 communes accueillent à elles seules 50 % du parc social total. Pratiquement toutes les communes du cœur d'agglomération ont l'objectif de produire des logements sociaux.

Actuellement 188 communes d'Ile-de-France sont soumises à la loi SRU, dont 99 qui n'ont pas atteint le seuil des 20 % de logements sociaux et 66 ont fait l'objet d'un constat de carence. Le fonds d'aménagement urbain qui prélève et redistribue les sommes issues des communes défaillantes a disposé de 30 millions € fin 2006.

... en s'efforçant de répondre de manière équilibrée à toutes les demandes

Pour répondre à la demande, l'offre locative sociale régionale va devoir être quantitativement renforcée pendant toute la durée du SDRIF. La construction de logements sociaux devrait augmenter très sensiblement pour représenter près du tiers de la construction totale, soit environ 19 500 logements par an. En complément, la production de logements sociaux devra aussi s'appuyer sur environ 14 000 logements par an en acquisition/amélioration. Mais où construire ? L'expérience montre que les quartiers offrant la meilleure qualité de vie accueillent des logements de catégories différentes, où le maximum de fonctions sont représentées.

- certains secteurs riches en emplois et en ressources et dotés d'une bonne accessibilité qui n'ont pas atteint les 20 % pourraient se mobiliser les premiers afin de réellement renforcer la solidarité entre les territoires ;
- certaines communes qui ont atteint les 20 % pourraient souhaiter aller au delà, notamment, en cas de démolition, chaque m² de logement détruit devant être compensé par une superficie équivalente de logement ce qui accroît d'autant les besoins ;
- dans cet esprit le ratio de 20 % de l'article 55 de la loi SRU peut être considéré comme un seuil minimal dans le cœur d'agglomération et dans les secteurs bien desservis, notamment ceux où la hausse des prix est la plus forte et où une part croissante des actifs peine à se maintenir.

Les aides de l'État et des collectivités locales devront être modulées pour répondre aux besoins locaux. Le développement du logement social suppose une modulation des aides de l'État (et des dotations aux collectivités locales) aux réalités du marché foncier, en fonction de leurs ressources. Les terrains acquis par les collectivités doivent permettre de réaliser les logements dont toute l'agglomération a besoin, c'est une ambition que doit relayer l'État.

Hypothèses départementales permettant d'atteindre la moyenne de 30 % de logements sociaux dans le parc total de logements en 2030

Départements	Part de logts sociaux dans le parc total 2005	Part de logts sociaux dans le parc total 2030	Part de logts sociaux dans le parc de résidences principales 2005	Part de logts sociaux dans le parc de résidences principales 2030 (référence SRU)	Indice d'effort (part 2030 part 2005)	Nombre de logts à construire chaque année entre 2005 et 2030
Paris	13%	20%	15%	24%	1,60	4 500
Hauts-de-Seine	24%	34%	26%	37%	1,44	8 600
Seine-St-Denis	34%	40%	36%	44%	1,21	8 800
Val-de-Marne	26%	35%	28%	38%	1,35	7 500
Île-de-France	21%	30%	23%	33%	1,42	60 000

Source : SDRIF

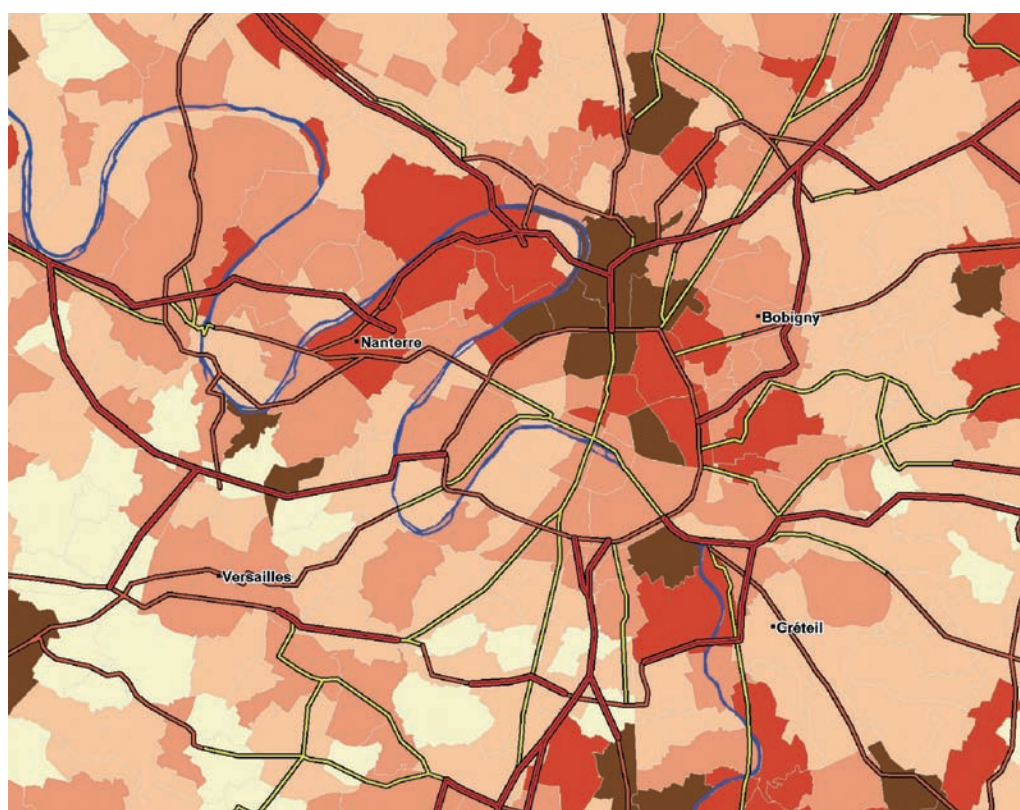
AMÉLIORER LES LOGEMENTS ET DIVERSIFIER L'OFFRE POUR TENIR COMPTE DE L'AUGMENTATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ABORDABLES

Répondre à la demande de logements c'est aussi construire et réaliser des logements pour résorber l'habitat indigne, remplacer les logements qui doivent être détruits dans le cadre de l'ANRU, augmenter l'offre en hébergement d'urgence et réaliser des studios pour les étudiants.

Résorber l'habitat indigne

Malgré les actions mises en œuvre pour traiter les immeubles insalubres et les copropriétés les plus dégradées, l'habitat indigne reste présent.

Des logements anciens inconfortables, mal situés ou en mauvais état qui n'auraient pas pu être loués dans la période précédente trouvent aujourd'hui preneur à des prix très élevés auprès de ménages dont les alternatives se sont nettement réduites. On voit resurgir des formes d'habitat précaire que l'on croyait définitivement disparues. Les « marchands de sommeil » restent actifs, des formes de bidonville réapparaissent, les communes sont contraintes de multiplier les relogements relais en hôtels.



Logement du parc privé potentiellement indigne (PPI) : approche par multi-critères

Indice multicritères

de 75 à 100
de 50 à 75
de 25 à 50
de 10 à 25
inférieur à 10

Source : Filocom 2003, MTETM d'après DGI
Cd-Rom ANAH/DAEI/DGHUC de l'Habitat privé
Cartographie ANAH

La DGHUC a mis au point une méthode de repérage statistique du parc privé potentiellement indigne, qui se définit par la conjonction d'un bâti dégradé et de ménages occupants aux revenus modestes. Le nord du centre de l'agglomération (18^e arrondissement de Paris, Clichy, St-Denis, St-Ouen et Aubervilliers) concentre une part importante du parc privé potentiellement indigne d'Ile-de-France.

Les opérations de démolitions – reconstruction de l'ANRU

Le nombre de démolitions de logements sociaux en petite couronne tourne autour de 3 000 et devrait s'accroître au fur et à mesure de l'avancement des dossiers ANRU ce qui accentue d'autant la pression sur le parc existant. Ces projets par ailleurs très utiles pour l'harmonie et l'équilibre des quartiers, en abandonnant la règle du 1 pour 1 (un logement aidé détruit, n'est pas forcément remplacé par un logement de même type) a renforcé encore la demande de logements pour les ménages à revenu modeste. Ces sites sont au cœur des enjeux d'aménagement actuels parce que :

- ils sont fréquemment situés en plein cœur de l'agglomération et bien insérés dans un tissu urbain dense ;
- ils offrent des opportunités de revalorisation et de densification autour des infrastructures de transports.

Le traitement de ces poches de pauvreté et d'habitat indigne augmente la pression exercée sur les ménages modestes captifs de ce type de parc de logements. Or les pistes de relogement n'ont jamais été aussi minces, le parc aidé devant reloger prioritairement les occupants des immeubles que les bailleurs projettent de démolir dans le dispositif ANRU.

Bilan des démolitions/reconstructions ANRU fin 2005

Territoires	Nombre de logements démolis	Nombre de logements reconstruits	Taux reconstruction / démolition
Grande couronne	5 853	4 755	0,81
Petite couronne	2 945	4 063	1,38
Total	8 798	8 818	1,00

Source : ANRU, novembre 2005

Les populations démunies, elles aussi, sont attirées au centre de l'agglomération

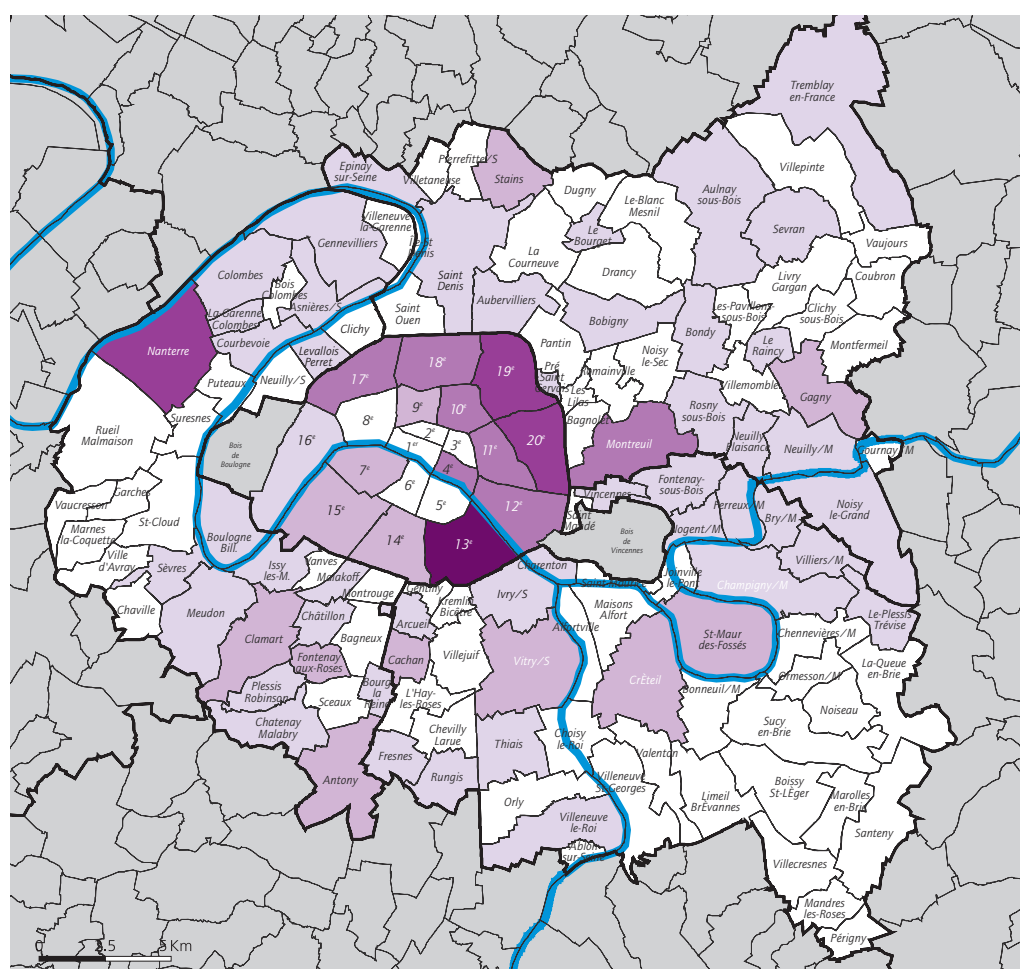
Les communes de Paris, Nanterre et Montreuil, avec 7 300 places sur 10 300, concentrent l'essentiel des capacités d'hébergement pour les personnes défavorisées. Outre la question des capacités insuffisantes – 5 000 places supplémentaires sont nécessaires – une meilleure répartition sur le territoire régional est à rechercher.

Les structures d'hébergement pour personnes défavorisées 2007



Source: IAU-RIF - 2007
apur

Paris, Nanterre et Montreuil concentrent l'essentiel des capacités d'hébergement pour personnes défavorisées

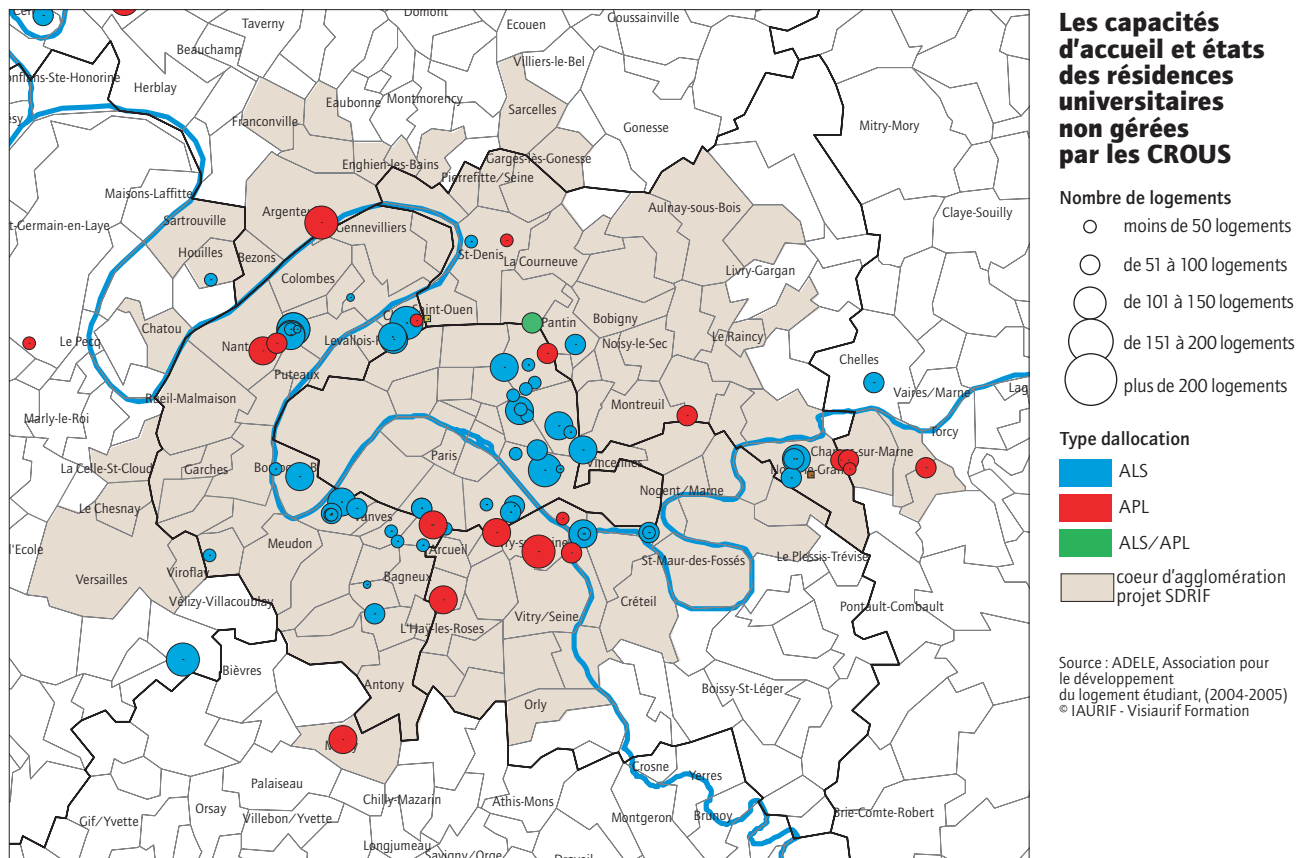
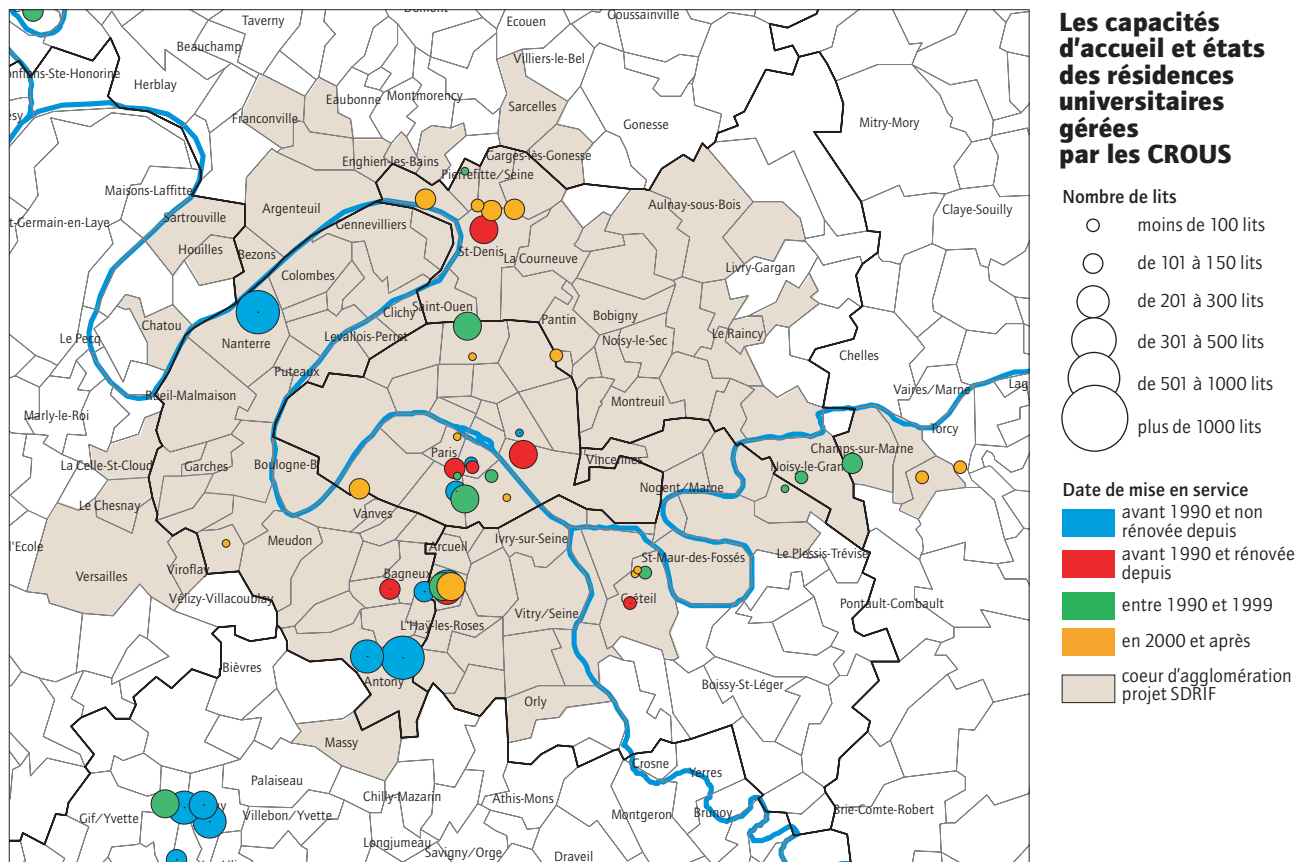


Le logement étudiant

Les académies de Paris, Créteil et Versailles réunissent environ 600 000 étudiants, dont un nombre très réduit sont logés dans les 17 000 logements gérés par le CROUS (0,9 % à Paris dans 3 000 chambres ; 3,5 % à Créteil dans 4 500 chambres et 5,7 % à Versailles dans 9 400 chambres).

Les CROUS sont engagés dans des politiques dynamiques visant à augmenter leur offre à Paris, Bobigny, Saint-Denis, Villetaneuse, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort... A cet égard on devrait pouvoir imaginer des formules mixtes logements privés, logements étudiants. Le logement étudiant peut trouver sa place dans un très grand nombre de programme de construction ou de réhabilitation.

Quoiqu'il en soit, la majorité des étudiants restera logée dans le parc banal et rencontre donc les mêmes difficultés que les autres publics pour accéder à un logement financièrement abordable et bien adapté à leur mode de vie.



Aux 17 000 places gérées par le CROUS, s'ajoutent quelques milliers logements spécifiques. Des chiffres très faibles au regard d'une population de 600 000 étudiants.

COMMENT AGIR ENSEMBLE ? QUELLES PISTES D'INTERVENTION A L'ÉCHELLE DES ENJEUX ?

Depuis un an l'expérience acquise de la « conférence métropolitaine » montre que les actions à engager se situent sur deux plans complémentaires qui visent à accroître l'efficacité de l'action publique en lui donnant les moyens de se déployer à la bonne échelle.

RAPPROCHER ET MUTUALISER LES OBSERVATOIRES EXISTANTS

Cet outil permettrait de construire progressivement une vision commune aux partenaires de la conférence métropolitaine en partant des informations que détient chacun (communes, bailleurs, Apur, IAU-RIF, DREIF, AORIF...) et de suivre ainsi la réalité des dynamiques urbaines et sociales.

Les ressources de l'observatoire favoriseront une action de veille permettant d'identifier les tendances qui viendront nourrir la réflexion des élus, mieux répondre aux attentes des habitants, et favoriser la coordination avant les prises de décision. Il permettrait également de mettre au point avec les principaux opérateurs les outils d'aides aux locataires et aux propriétaires.

CRÉER UNE INSTANCE DE COORDINATION DES PLH AU NIVEAU DU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

Des collectivités ont élaboré ou engagé des PLH de dimension communale ou intercommunale (Plaine Commune, Val de Bièvre, Actep, Sud de Seine...).

Ce mouvement doit s'accélérer, faute de quoi on ne pourra résorber les spécialisations territoriales ni corriger les inégalités et les dysfonctionnements les plus graves du marché du logement. Depuis 2005 il n'est plus possible de réaliser des PLH communaux.

Au vu des objectifs ambitieux du SDRIF le besoin de coordination est devenu plus évident.

En s'appuyant sur les observations et préconisations des différents PLH une démarche d'analyse et de prospective territoriale propre au centre de l'agglomération pourrait, à partir d'un diagnostic partagé, déboucher sur la définition des grands enjeux, puis sur des propositions formulées à l'échelle des questions à résoudre dans le cadre particulier d'un espace fortement urbanisé.

C'est dans ce cadre que pourront s'organiser plus harmonieusement la construction de logements, celle des logements sociaux, les coopérations foncières entre collectivités, et que pourront être placées au premier plan les exigences environnementales.

METTRE EN PLACE UNE MÉTHODE COMMUNE D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE

Comme Paris, de nombreuses communes riveraines ont encore un parc significatif de logements anciens vétustes et d'hôtels meublés en mauvais état qui doivent être éradiqués pour constituer une offre d'habitat convenable et abordable.

Devant les difficultés comparables (longueur et complexité des procédures, difficultés liées au relogement, flambée des prix des constructions neuves...) auxquelles toutes les communes sont confrontées sur le plan technique, opérationnel, financier et humain, il paraît utile de confronter les expériences et de mettre en commun une méthode de diagnostic, voire d'aller vers la création d'un outil commun pour le traitement dans la durée de cette question.

AIDER LES LOCATAIRES FACE AUX TENSIONS DU MARCHÉ

Devant la montée rapide du coût des logements de toutes catégories, l'ajustement des outils d'intervention publique s'impose, alors que diverses collectivités ont défini des procédures originales.

Une mise à plat de ces dispositifs serait utile afin de diffuser et adapter les dispositifs qui permettent de limiter les niveaux de loyers des logements privés dans les opérations publiques d'aménagement. En complément, il conviendrait d'imposer la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.

Dans le domaine spécifique du logement d'urgence, le recours au parc privé, via un système de sous-location, pourrait permettre de ne plus utiliser les hôtels meublés, qui sont une réponse insatisfaisante et coûteuse. Les dispositifs de logement d'urgence doivent en outre être articulés avec des « sorties » vers des parcours.