

## PREAMBULE A L'AVIS DU TERRITOIRE PARIS TERRES D'ENVOL

L'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement se conduit dans un esprit de co-construction. Nous ne pouvons que souligner l'aspect positif de cette démarche qui entend prendre en considération les orientations des communes et des Etablissements publics territoriaux composant la métropole et faire en sorte que le PMHH « n'impose pas unilatéralement des objectifs éloignés du terrain » comme le précise le document d'orientations de juin 2018.

C'est bien dans cet état d'esprit que le territoire Paris Terres d'Envol, formule un avis sur le projet de PMHH qui nous a été transmis le 22 août dernier : Accompagner le développement de l'offre de logement et le rééquilibrage de l'offre de logement social, doit tenir compte d'un principe de réalité et prendre en compte les spécificités du territoire.

Le territoire Paris Terres D'envol entend jouer un rôle dynamique et participer activement au développement métropolitain. Il compte sur son sol deux aéroports (Le Bourget et Roissy) et plusieurs projets de grande envergure (PSA, Zac Aerolians, Pôle aéronautique du Bourget, Sevran Terres d'Avenir). Il ne manque ni d'atouts ni de potentiel, avec l'arrivée prochaine de 8 nouvelles gares du métro du Grand Paris et l'accueil des Jeux Olympiques 2024.

Cependant, parallèlement à ces avantages, Paris Terres d'Envol, situé cœur de la Seine Saint Denis, connaît de vraies difficultés. Il concentre de nombreux quartiers d'habitat social qui rencontrent de graves dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux. Aujourd'hui 37% de la population vit dans des quartiers « politique de la ville » et sur les huit communes qui le compose, six sont directement impliquées dans un programme de rénovation faisant appel à une contractualisation avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Par ailleurs, la fragilité du tissu pavillonnaire et la dégradation d'un nombre important de copropriétés nous interpellent sur la nécessité d'apporter des réponses rapides et concrètes à des situations de précarité alarmante.

**De toute évidence, la solidarité métropolitaine doit jouer à plein et nous aider à enrayer l'excessive spécialisation sociale qui nous caractérise.** De même, il nous paraît indispensable d'utiliser de multiples effets leviers pour parvenir à une politique de l'habitat équilibrée. Nous ne pouvons, en ce domaine, nous contenter de suivre les recommandations des services de l'Etat qui consistent à appliquer sans discernement des objectifs théoriques

Quelle que soit la qualité de la méthode de travail déployée, les objectifs fixés en termes de production de logements sociaux sur les deux prochaines années sont inquiétants car très éloignés d'un contexte socio-économique qui a changé et qui est incertain.

Aujourd'hui, nous devons évoluer dans un contexte de plus en plus fragile. La loi de finances 2018 engage un profond bouleversement du monde de l'habitat social, les craintes suscitées par l'instauration d'une réduction de Loyer de solidarité ne sont pas sans incidences, notamment sur les projets de rénovation urbaine. De plus, la réalisation et donc la mise en service de nouvelles lignes de transport sont décalées, ce qui impacte les projets d'aménagement. Ajoutons les incertitudes des bailleurs qui nous alertent sur les risques pesant sur leur capacité d'investissement et les conséquences de la future Loi ELAN qui se dessine.

Ces changements nous conduisent à la plus grande prudence. **La temporalité des objectifs assignés au territoire sur les deux premières années doit donc être revue** et appréciée non pas sur la base d'un porté à connaissance de l'Etat antérieur mais bien sur la situation actuelle.

Cela revient à imaginer des objectifs séquencés dans le temps et non uniformes. Et à identifier comment les territoires peuvent, en fonction de leurs capacités différenciées, jouer tour à tour leur partition dans l'objectif global métropolitain. Il faudrait distinguer les territoires qui peuvent assumer un niveau de production important dès l'adoption du PMHH et ceux qui, comme l'EPT Paris Terres d'Envol, ont des capacités de production importantes mais dont les facteurs d'attractivité ne sont pas encore réunis pour que cette production rencontre le marché.

Dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, à l'échelle de Paris Terres d'Envol plus de 4000 démolitions devraient être programmées, auxquelles viennent s'ajouter les nécessaires réhabilitations pour agir sur l'attractivité et la valorisation des quartiers. La singularité de notre territoire, notre volonté d'agir pour développer de réels parcours résidentiels et une diversification de l'offre, nous **conduisent à proposer que la reconstitution de l'offre de logements démolis s'exerce, au nom de la solidarité et de l'équilibre, à l'échelle de la Métropole.** Il ne s'agit pas d'une possibilité, comme cela est évoqué dans le programme d'actions, mais bien d'une nécessité. Sur ce point nous attendons une position plus affirmée et sans réserve. De même, pour nous aider à enrayer la spécialisation sociale qui nous caractérise, nous estimons nécessaire d'assouplir la règle édictée qui consiste à imposer 60% de PLAI dans la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis et **faire en sorte que la reconstitution entre bien dans les objectifs de l'Etat.**

Si l'action de la métropole vise à partager un objectif de production de logements sociaux, il est essentiel de les territorialiser pour chaque EPT afin de s'engager réellement vers une volonté d'équilibre.

Enfin, nous ne pouvons que souligner combien il est important de prendre en considération une situation très préoccupante : la dégradation des copropriétés, l'habitat pavillonnaire vieillissant et l'habitat indigne. L'axe 5 du plan d'actions ouvre des perspectives. Encore faut-il s'assurer qu'elles se traduiront par des mesures concrètes, opérationnelles et financières.

L'amélioration du parc privé et l'entretien des copropriétés sont un enjeu majeur si on veut éviter de renforcer les ruptures dans le développement territorial. Les copropriétés représentent 27% du parc de logements du territoire. Plus de 900 copropriétés sont classées « D » (données ANAH 2015) c'est-à-dire à fort potentiel de fragilité. Plus de quinze dispositifs sont actuellement en cours d'élaboration.

Il faut apporter des réponses, de façon prioritaire, à la question du financement des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et en particulier du redressement des copropriétés.

Le retrait de la Région d'Ile-de-France, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, augmente considérablement le reste à charge pour les propriétaires. Malgré les aides publiques de l'ANAH, la fin du soutien régional met en péril de nombreuses opérations et ne permet plus d'engager de nouveaux Plans de Sauvegarde efficaces, alors même que les besoins sont encore très importants et notamment dans les quartiers en rénovation urbaine (PRIN et PRIR). **Il est urgent de disposer d'un soutien d'un fonds d'aide métropolitain pour assurer la pérennité des dispositifs en cours d'une part et contenir des phénomènes de dégradation que nous constatons d'autre part.**

**La question d'une aide au redressement des copropriétés est intimement liée au portage de lots.** Le portage est un élément clé du redressement de ces copropriétés, et là encore les outils adaptés manquent pour ces procédures. L'ORCOD IN ou Métropolitaine reste une procédure d'exception. Comment disposer d'un portage adapté face aux nombres importants de copropriétés pour lesquelles une intervention serait nécessaire. Les marchands de sommeil, qui ont des stratégies bien rodées, profitent de ces failles d'acteurs et de financement et continuent à contribuer à la dégradation des immeubles, et plus récemment mais avec rapidité, à celle des zones pavillonnaires. En lien étroit avec les territoires et les communes, la création d'un fonds d'intervention et d'une politique foncière permettant d'organiser ce portage est nécessaire.

## AVIS DE PARIS TERRES D'ENVOL SUR LE PROJET DE PLAN METROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT ARRETE LE 28 JUIN 2018

### Axe 1. Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH

- Tendre vers un objectif de construction annuel moyen de 38 000 logements neufs dans l'ensemble de la Métropole (Action 1.1.1)

Les objectifs sont déclinés par commune sur la base du retour des questionnaires 2017, ou à défaut, à partir des PLH ou des moyennes de production des années antérieures. Une proposition de répartition annuelle est établie pour 2018-2020. Une révision des perspectives de production est prévue tous les ans avec les communes et les EPT. **On peut, contrairement aux objectifs du SDRIF et du SRHH, saluer la transparence dans la méthode et la possibilité d'ajustement temporel des objectifs.**

Pour Paris Terres d'Envol, l'objectif annuel est de 2 065 logements, ce qui est plus réaliste que les objectifs de production proposés dans le projet de SRHH (2450 logements). Cependant, avec 1 250 logements construits entre 2008 et 2014, et malgré une reprise récente de la construction sur le territoire, **cet objectif reste peu accessible.** En effet, depuis plusieurs années le volume de logements mis en vente est égal à 4,5 fois le rythme de commercialisation. Cela traduit notamment un déficit d'attractivité malgré des prix, sur le territoire, plus faibles qu'ailleurs.

C'est pourquoi, sur les territoires dépréciés comme Paris Terres d'Envol (déficit d'attractivité, difficulté d'écoulement des ventes, importance des sites en NPNRU et des copropriétés déqualifiées), **nous souhaitons que la reconstitution de l'offre de logements démolie NPNRU soit intégrée dans le volume de production globale (4 000 démolitions prévues).** Les territoires n'ont pas tous les mêmes capacités de production et facteurs d'attractivité. Aussi, il est important de pouvoir ajuster la temporalité de la programmation de logements au potentiel de développement des territoires, et notamment à l'arrivée des gares.

**Nous souhaitons que, comme le mentionne le document d'orientations, les objectifs de production puissent être ajustés aux délais de mise en service du Grand Paris Express (8 gares prévues sur l'EPT), mais aussi que les objectifs ne soient pas linéaires et soient lissés en fonction de la réalité des territoires et des grandes opérations d'aménagement (production en lien avec les Jeux Olympiques, reconversion de vastes friches comme PSA...).**

**Remarque technique :** ajuster la périodicité concernant l'objectif de production de logements entre le document d'orientations et le programme d'actions du PMHH (respectivement 2018-2020 et 2019-2020).

- Etablir un socle commun de charte promoteurs à l'échelle métropolitaine (Action 1.1.3)

**Nous sommes plutôt favorables à la mise en place de cet outil qui permettra de cadrer les promoteurs sur la qualité et les ambitions environnementales des programmes de constructions, tout en laissant de la latitude aux territoires pour l'ajuster en fonction des orientations et spécificités locales.**

- Une aide financière métropolitaine aux Maires bâtisseurs (Action 1.2.1)

**Nous accueillons très favorablement l'objectif de mise en place d'une aide métropolitaine aux Maires bâtisseurs.**

**Cette aide vise à financer les équipements induits par la production nouvelle de logements. Nous demandons que ses règles d'attribution relèvent d'un système de solidarité financière.**

- Partager une stratégie foncière métropolitaine (Action 1.3.1)

Il est nécessaire de disposer d'une stratégie foncière métropolitaine au service de la production, afin de maîtriser les prix de sortie ainsi que la pression foncière, d'autant que l'arrivée des nouvelles gares du Grand Paris Express et des Jeux Olympiques risquent d'accroître des pratiques spéculatives sur les prix de l'immobilier et du foncier.

Les montages via un foncier solidaire pourront utilement faire l'objet d'un partage d'expériences.

Au-delà des outils classiques d'urbanisme (PLUI, DPU), **la Métropole devra se doter d'un dispositif de portage foncier sur du long terme, notamment sur les territoires dépréciés, les PRU.**

En dehors des opérations d'aménagement, nous avons besoin d'un système de portage foncier souple, capable de s'adapter avec réactivité à des interventions dans le diffus. Il s'agit par exemple de pouvoir saisir les opportunités dans le cadre du droit de préemption et agir contre les marchands sommeil.

Enfin, en lien avec son observatoire, il est attendu de la Métropole qu'elle établisse un état des lieux des prix de commercialisation à une échelle infra-communale, pour accompagner la connaissance des collectivités.

## **Axe 2. Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logements mixte et accessible**

- Partager un objectif de production de logements sociaux par an et par commune dans une perspective de rééquilibrage entre les territoires (Action 2.1.1)

Le porter-à-connaissance de l'Etat fixe un objectif de 22 700 logements sociaux à produire par an à l'échelle de la Métropole, dont 515 pour Paris Terres d'Envol (25% des objectifs annuels de production).

Pour rappel, le taux de logement social sur l'EPT est de 37 %, il est de 26 % à l'échelle de la métropole. 40% des communes de la MGP se situent en dessous du seuil de 25% de logements sociaux.

**On perçoit à travers ces quelques chiffres l'importance du rôle de la Métropole pour impulser un rééquilibrage territorial, compte-tenu de la concentration des ménages les plus modestes au sein du logement social.**

Paris Terres d'Envol souhaite diversifier son offre de logements en augmentant la production en accession à la propriété, et en réduisant progressivement la part du logement social afin de tendre vers les 30% préconisés par le SDRIF, tout en continuant à en produire pour répondre aux besoins locaux.

**Nous attendons de la Métropole, comme suggéré par le PMHH, qu'elle permette aux EPT de s'affranchir de leurs limites pour assurer la reconstitution de l'offre démolie en NPNRU.**

**Nous souhaitons faire appel à la solidarité métropolitaine avec la Métropole du Grand Paris, afin de pouvoir flécher au sein de la production des territoires peu dotés en logement social, une partie (20%) de l'offre démolie en NPNRU, notamment en logements PLAI. La règle de reconstitution de l'offre comprenant au moins 60% de PLAI va à l'encontre des objectifs de rééquilibrage territorial, aussi nous souhaitons un accompagnement de la MGP pour porter à nos côtés notre demande de dérogation à ce principe.**

Cela représente pour Paris Terres d'Envol, 800 logements sur 4 000 démolitions. Il s'agit de mettre à profit le levier de la reconstitution pour impulser le rééquilibrage territorial.

Nous souhaitons également que la Métropole accompagne les territoires afin de pouvoir déroger aux règles de l'ANRU pour reconstituer une partie de l'offre en QPV, notamment à proximité des gares (Grand Paris Express) et y développer du logement spécifique (intermédiaires, étudiants,...) pour créer de la mixité et de l'attractivité.

Concernant la méthode de répartition territorialisée des objectifs de production de logement social, nous souhaitons, comme pour les objectifs de rééquilibrage de l'offre d'hébergement, une répartition visant à ce que les territoires atteignent l'objectif régional de 30%, sur la durée du PMHH.

**Nous demandons que des objectifs chiffrés et territorialisés de logements très sociaux (PLAI) soient inscrits, par commune, dans le PMHH afin d'affirmer et d'impulser la dynamique de rééquilibrage relevant de la métropole, en rendant facultative cette production de PLAI pour les EPT dont le taux de logement social est supérieur à 30%.**

- Subventionner la production de logements sociaux et en garantir les emprunts (Action 2.1.2)

**Lors des garanties d'emprunts par la MGP, il est prévu que ses droits de réservation soient délégués aux EPT compétents. Ils doivent pouvoir l'être également aux Communes concernées, le cas échéant. La métropole pourrait conditionner cette délégitation à l'attribution de logements pour les jeunes.**

- Développer une offre locative intermédiaire en réponse aux besoins des ménages (Action 2.1.3)

La production de logement intermédiaire est un enjeu dans le processus de diversification de l'offre, particulièrement pour les territoires peu attractifs et au sein desquels la promotion privée a du mal à se commercialiser. Le porter-à-connaissance de l'Etat assigne un objectif de 3 à 5 000 logements intermédiaires par an à l'échelle de la Région. L'offre et les besoins sont mal connus des territoires.

**Aussi, nous partageons l'objectif d'une étude de connaissance sur ce segment de l'offre, préalable à l'identification de secteurs de production de logements locatifs intermédiaires.**

**Nous souhaitons dans ce cadre, que la Métropole définisse par la suite des propositions de répartition annuelle des objectifs de production de logement intermédiaire, dans les EPT où l'on constate de grands écarts entre les loyers du logement social et ceux des loyers locatifs libres, dans un objectif de diversification de l'offre de logements.**

- Favoriser l'accession à la propriété (Actions 2.3.1 et 2.3.2)

Ce segment de l'offre de logements demande à être développé sur nos territoires, car il est un maillon faible dans le parcours résidentiel. L'écart entre les prix de vente du logement neuf et les revenus modestes des habitants, contribue au départ constaté des jeunes et des jeunes familles. **Il serait intéressant de connaître précisément les quotités annuelles de production de PSLA et de PTZ par ville et territoire.**

**Une révision des critères d'évaluation du foncier (action 2.2.1) sur les villes carencées faciliterait la production de logements en accession sociale. Ce produit peut, par ailleurs, être un outil de mobilité résidentielle si il est développé sur l'ensemble de la Métropole.**

- Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes, étudiants et jeunes actifs (Action 2.4.1)

**Afin de favoriser le logement pour les jeunes et la décohabitation notamment, il est nécessaire d'impulser la réalisation de petits logements (T1 bis/T2), répondant ainsi au déficit constaté sur de nombreux territoires. L'ajustement de la subvention métropolitaine à la production de logement social doit pouvoir y contribuer.**

- Les gens du voyage (Actions 2.6.1 et 2.6.2)

Il est nécessaire d'avoir une vision métropolitaine des besoins, des objectifs et des réalisations des aires d'accueil et du logement adapté pour les gens du voyage.

**La compétence étant transférée à la MGP, nous souhaitons la réalisation d'un schéma métropolitain d'aires d'accueil des gens du voyage permettant de rééquilibrer et d'assurer une cohérence dans la répartition des aires d'accueil et terrains familiaux entre les territoires.**

### **Axe 3. Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs existants**

- Les zones d'exonération du Supplément de Loyer Solidarité-SLS (Action 3.1.1)

La question de l'exonération du supplément de loyer solidarité est importante sur nos territoires car elle est un des outils de contribution à la mixité sociale. Nous apprécions qu'elle fasse l'objet d'une action spécifique du PMHH.

**Nous partageons la méthode proposée qui consiste dans un premier temps à reconduire les zones d'exonération prévues aux PLH, puis à réinterroger ces zones en concertation avec les Villes et les EPT, dans un objectif de cohérence métropolitaine et de contribution au rééquilibrage social des territoires.**

- Les conférences intercommunales du logement-CIL (Action 3.1.2)

La réforme des attributions doit être mise en œuvre à l'échelle de chaque EPT, toutefois l'objectif de rééquilibrage social et territorial est impossible à réaliser au sein des EPT comme Paris Terres d'Envol, qui concentre près des 2/3 de son parc social en quartiers prioritaires, occupé par 65% de ménages en situation précaire ; au risque de déstabiliser les résidences qui connaissent une situation moins paupérisée.

**Nous attendons de la Métropole qu'elle permette de partager une vision commune des situations d'occupation du parc social et qu'elle impulse une dynamique de rééquilibrage des attributions en faveur des publics prioritaires (Dalo et autres publics prioritaires) et des plus modestes. La délégation de la gestion du contingent préfectoral pourrait y contribuer.**

### **Axe 4. Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté de logement en renforçant les liens entre l'hébergement et le logement**

- Rééquilibrer l'offre d'hébergement (Action 4.1.2)

L'offre en places d'hébergement et de logements adaptés est très inégalement répartie au sein de la Métropole et des Territoires. Si la loi impose 1 place pour 1 000 habitants, la Seine-Saint-Denis en compte 21, la Métropole et Paris Terres d'Envol 16 pour 1 000 habitants.

La question du rééquilibrage métropolitain est donc cruciale, en lien avec le développement ad hoc des services d'accompagnement social.

Le PMHH prévoit la création de 1 049 places d'hébergement par an sur les communes déficitaires et la diminution possible de 457 places à l'hôtel, sur les communes excédentaires. Sur l'EPT, la diminution possible est de 23 places par an.

**Nous partageons l'objectif de la Métropole de définir un ratio de places à atteindre par commune en référence au ratio régional de 12,5 places pour 1 000 habitants, dans un objectif de rééquilibrage, en lien avec la réduction des nuitées hôtelières. Toutefois, les mesures prévues pour y parvenir ne sont pas à la hauteur de l'ambition : définition à titre indicatif d'objectifs annuels territorialisés, accompagnement financier en cas de création de places. Des moyens plus directs doivent être définis pour y parvenir.**

- Favoriser une répartition équilibrée de la reconstitution de l'offre issue de la transformation des FTM en résidences sociales (Action 4.3.2)

La transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales se poursuit, elle n'est pas achevée sur Paris Terres d'Envol.

**Nous sommes favorables à un positionnement de la MGP pour promouvoir la reconstruction de foyers dans les communes en déficit de places d'hébergement et dont le taux de logement social est inférieur à 25%.**

### **Axe 5. Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logement existant et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé**

- Favoriser la rénovation énergétique du parc (Action 5.2.1)

Cette action permet également de prévenir le développement de l'habitat indigne.

Le décalage entre les objectifs annuels très ambitieux de réhabilitation thermique du porter-à-connaissance de l'Etat et les résultats effectifs témoigne de l'insuffisance des moyens qui accompagnent ces objectifs.

Paris Terres d'Envol a mis en place pour la période 2016-2018 un PIG de lutte contre la précarité énergétique qui rencontre d'excellents résultats sur le tissu pavillonnaire, lequel est le plus vaste à l'échelle métropolitaine. Les objectifs initiaux d'intervention sur ce champ ont dû être doublés, témoignant d'un véritable besoin du territoire. L'EPT a renforcé l'attrait du dispositif auprès des ménages modestes en complétant l'importante aide de l'Anah, par une subvention réduisant les restes à charge.

**La Métropole doit contribuer à la rénovation énergétique des logements par un soutien financier aux initiatives locales.**

**Compte-tenu de l'arrivée de ménages plus précaires au sein des zones pavillonnaires, et pour enrayer cette paupérisation progressive, la Métropole doit aussi envisager un accompagnement des ménages à revenus moyens, aujourd'hui ignorés des dispositifs publics mais également concernés par la précarité énergétique.**

- Intensifier et coordonner la lutte contre l'habitat dégradé et indigne (Actions 5.3.1 à 5.3.3)

L'intervention contre l'habitat indigne, au sein du tissu pavillonnaire et auprès des copropriétés, est un enjeu prioritaire qui contribue à l'image et à l'attractivité des territoires.

**Les actions visant à créer un outil de préfinancement des subventions publiques, constituer un fonds d'aide métropolitain pour réduire les restes à charge dans les opérations sous convention Anah, et définir un outil de portage métropolitain de lots dans les copropriétés dégradées, sont de nature à répondre aux besoins.**

**C'est pourquoi nous souhaitons que la Métropole s'engage véritablement à mettre en place ces actions au plus vite, en fixant dès 2020 des objectifs opérationnels, au-delà des groupes de réflexion prévus à ce jour.**

**Nous attendons de la Métropole un engagement plus fort sur la requalification des zones pavillonnaires, avec une action spécifique du PMH ; le phénomène de dégradation et de mitage par les marchands de sommeil y créant les conditions de futures zones de dépréciation. Il s'agit d'accompagner les collectivités sur les volets repérage, actions d'intervention notamment juridiques et judiciaires, mais aussi par portage de lots dans un objectif préventif (en cas de rachat possible par un propriétaire indélicat) ou curatif.**

**Un protocole avec les collectivités partie-prenantes pourraient effectivement permettre de consolider les objectifs d'intervention et les engagements partenariaux.**

- Assurer l'information et la formation des futurs copropriétaires (Action 5.4.2)

Les actions de formation et d'information des conseils syndicaux, des copropriétaires et notamment des futurs copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété sont essentielles pour prévenir les dysfonctionnements de gestion.

**Nous souhaitons que la Métropole puisse soutenir financièrement l'Adil pour la mise en place de séances de formation sur la gestion auprès des copropriétés. Nous souhaitons également qu'elle intègre, dans le socle du projet de charte métropolitaine sur la qualité de la production de logements, une clause relative à l'obligation des promoteurs de financer ce type de dispositif à la livraison des programmes neufs.**

- Identifier les copropriétés éligibles aux opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt métropolitain (Action 5.4.3)

Paris Terres d'Envol compte plusieurs copropriétés importantes ayant fait l'objet de divers dispositifs publics (Opah, plan de sauvegarde...) par le passé, et aujourd'hui inscrites en quartier de renouvellement urbain, mais qui n'ont pas réussies à sortir de la spirale de la déqualification, faute d'outils d'intervention suffisamment puissants. **Pour ces copropriétés, la mise en place d'un dispositif métropolitain renforcé nous paraît justifié, avec un volet d'interventions sur l'ensemble des thématiques à traiter.**

- Poursuivre l'identification des territoires en dépréciation

**Cette action permettra aux territoires d'avoir une meilleure lisibilité quant à leur attractivité, connaissance nécessaire à la mise en place d'actions de requalification et de rééquilibrage.**

#### **Axe 6. Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH (Actions 6.1.1 à 6.2.3)**

**La mise en place d'un observatoire métropolitain de l'habitat et de l'hébergement doit permettre d'apporter une connaissance à une échelle fine, la commune à minima. Il doit pouvoir être interrogé de manière instantanée et orienter les collectivités sur l'identification des bases de données et leur exploitation, en tant que de besoin.**

**Les Communes et les EPT doivent continuer d'être associés à la déclinaison des actions métropolitaines issues d'études préalables prévues au présent projet de PMH.**

**Le partage de bonnes pratiques entre collectivités vient, à bon escient, compléter le rôle d'animation de la politique métropolitaine de l'hébergement et de l'habitat.**

**Enfin, la Métropole du Grand Paris doit garder le cap du rééquilibrage des territoires à travers sa politique du logement. Ses actions doivent permettre d'ajuster les orientations de l'Etat qui ont trop souvent une vocation généraliste allant à l'encontre des besoins spécifiques de diversification des territoires et rompre ainsi avec la logique de spécialisation sociale.**

#### **En conclusion :**

Nous saluons le travail d'élaboration du PMHH dont la méthode a permis d'associer en continu les villes et les EPT, et de produire un document dense et riche en actions.

Nous formulons globalement un avis positif sur ce plan métropolitain. Pour autant nous y apportons les points de vigilance suivants :

- Il est de la nature même de la Métropole d'impulser un rééquilibrage des politiques de l'habitat et de l'hébergement. Le PMHH doit organiser la solidarité métropolitaine nécessaire à la reconstitution de l'offre démolie en NPNRU, notamment en logements PLAI, pour soulager les territoires dépréciés.
- De nombreux outils doivent être précisés afin que le PMHH ait une portée opérationnelle, ainsi que les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du plan, particulièrement pour la lutte contre l'habitat indigne, les copropriétés dégradées et la précarité énergétique.
- L'aide aux Maires bâtisseurs doit relever d'une incitation financière à la production de logements, dont il reste à définir la portée, les mécanismes de solidarité et les enveloppes financières.
- La politique foncière métropolitaine doit pouvoir accompagner les stratégies des collectivités. Un dispositif de portage foncier sur du long terme, notamment sur les territoires dépréciés, doit pouvoir y contribuer, ainsi qu'un outil de portage souple, capable de s'adapter avec réactivité à des interventions dans le diffus, dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain et la lutte contre les marchands sommeil.

