

# Logement social

Une partie de la population asniéroise connaît des difficultés croissantes, en matière d'accès au logement et à l'emploi. Cette évolution s'aggrave, (voir la fiche Lutte contre les exclusions). La Ville se trouve donc confrontée à des besoins croissants, qui supposent une politique volontariste de long terme en faveur de l'aide au logement.

## 1. Habitat social : une insuffisance globale

*Asnières sur Seine manque globalement de logements sociaux, face aux besoins constatés sur le territoire. La part des logements sociaux dans l'habitat a presque atteint les obligations dictées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (19,2%, au lieu des 20% prescrits).*

### Une planification du logement à l'échelle de la commune

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat communal permettra de faire un état des lieux (typologie, taux de logement social, collectif ou individuel, vacance, vétusté du bâti, etc.) et d'élaborer une stratégie en matière d'habitat sur les prochaines années.

Ce PLH devrait notamment permettre d'identifier les parcelles pouvant être affectées au logement social - les sites « mutables » - dans des quartiers aujourd'hui trop homogènes, sur le plan sociologique.

### Des efforts sont en cours pour rattrapper le retard

Au 1er janvier 2009, Asnières avait un taux de logement social de 19,2% alors qu'il était de 17,2% au 1er janvier 2008. Cette proportion reste en dessous du taux imposé par la loi SRU (20%), bien inférieur à celui observé dans les communes limitrophes telles Clichy, Gennevilliers, Colombes (tableau suivant) et dans les mêmes moyennes que les communes comme Levallois, Courbevoie et Bois-Colombes.



La loi SRU de 2000 exige que les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 pour les communes franciliennes), répondent d'une augmentation du nombre de logements sociaux, et cela sur une période de 3 ans. Cette hausse doit représenter plus de 15% de la différence entre le nombre de logements sociaux souhaités (objectif de 20%) et le nombre de logements sociaux actuels. Les communes qui ne respectent pas cette obligation doivent s'acquitter d'une amende.

## Logement social

### INVENTAIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES COMMUNES LIMITROPHES D'ASNIERES

Commune	Logements locatifs sociaux au 01/01/2008	%
Asnières	6 241	17,2%
Bois-Colombes	2 365	18,9%
Clichy	8 467	31,5%
Colombes	11 296	33,6%
Courbevoie	8 033	20%
Gennevilliers	11 200	68,4%
Levallois-Perret	5 196	17,3%

Source : Les chiffres du logement dans les Hauts de Seine, DDE 92

### Une offre qui peine à répondre aux besoins

Le marché locatif libre est très tendu (inadéquation entre l'offre et la demande), d'une part en raison de la vétusté, voire de la dégradation du bâti ; d'autre part en raison d'une offre immobilière insuffisante qui conduit à une augmentation des prix de l'immobilier.

Dans ces conditions, une grande partie de la population se retrouve exclue du marché libre, et ne peut développer un parcours résidentiel positif (du logement aidé vers l'accession à la propriété).

Le nombre de demandes de logement social est élevé (entre 2 850 et 3 000 demandes chaque année). Or, les attributions sont faibles : en 2009, seuls 85 logements ont été attribués, dont 15 pour reloger les occupants des Gitanes (démolition prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain).

Par ailleurs, selon l'Analyse des Besoins Sociaux 2008, près de 45% des demandeurs du RMI étaient hébergés par un tiers, ce qui traduit clairement un besoin en logement (très) social.

**Remarque :** La « décohabitation » qui accompagne les ruptures de la cellule familiale, et la progression du nombre de familles monoparentales, accroît également les besoins de logement.

## Logement social

### 2. Un enjeu majeur : la mixité sociale

*Par ailleurs, la localisation du parc de logement aidé, au nord et au sud-est de la commune, illustre une fracture sociale, économique et urbaine importante. Sur ce point, la Ville se trouve donc confrontée à un enjeu majeur de mixité sociale de l'habitat, notamment sur sa répartition sur le territoire.*

L'évolution sociologique de la Ville, vers des niveaux de revenus en moyenne plus élevés – la « gentrification » - est réelle. Mais elle ne doit pas masquer des disparités de plus en plus grandes. Asnières présente une fracture sociale forte, spatialement identifiable : plus de 90% des logements sociaux sont localisés au nord de la commune (les Hauts d'Asnières, zone urbaine sensible caractérisée par un habitat collectif des années 1960, enclavée au nord de l'avenue de la Redoute) et au sud-est (quartier Grésillons). C'est là un enjeu majeur du PLH.

Ces quartiers concentrent la plus grande partie des populations en difficultés socio-économiques. Ils bénéficient des dispositifs de Politique de la Ville, regroupés au sein du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), en matière :

- d'habitat : opération de renouvellement urbain des Hauts d'Asnières, gestion urbaine de proximité (GUP), Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain du quartier Voltaire, résorption de l'habitat indigne.
- d'emploi : PLIE intercommunal Asnières/ Villeneuve la Garenne, Régie de quartier... (voir la fiche Développement économique).
- de Réussite éducative : Programme de réussite éducative, Ville Vie Vacances, Internat de réussite au collège Renoir, dispositif CLAS pour l'aide aux devoirs... (voir la fiche Education et savoirs).
- de citoyenneté et sécurité : Contrat local de sécurité, programme de vidéosurveillance, aide aux victimes, permanences juridiques.
- de santé : atelier Santé Ville, programme santé prévention, centre médico-social municipal, cellule saturnisme et le programme national nutrition santé (voir la fiche Handicap et santé).

Comme l'indique le tableau ci-dessous, la situation socio-économique des habitants de la Zone Urbaine Sensible d'Asnières semble globalement identique à celle observée, en moyenne, dans l'ensemble des ZUS du département. En revanche, les chiffres observés à l'échelle des quartiers bénéficiant des dispositifs du Contrat urbain de cohésion sociale (quartiers Nord et Grésillons) sont bien meilleurs.

Les quartiers des Hauts d'Asnières et des Grésillons sont bien connectés au réseau routier et aux transports en commun (la ligne de métro 13 notamment relie Asnières à Montrouge via Paris. Le prolongement du tramway T1 vers la station Asnières-Gennevilliers renforcera le désenclavement du quartier et contribuera ainsi à sa valorisation.

Les Hauts d'Asnières bénéficient depuis de nombreuses années, de dispositifs de la Politique de la Ville :

- 1994-1999 : 1<sup>er</sup> contrat de ville, intégration urbaine, prévention de la délinquance, lutte contre les exclusions
- 2000-2006 : 2<sup>ème</sup> contrat de ville, axé sur les familles.
- Depuis 2006, les dispositifs de la politique de la Ville sont coordonnés au sein du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

## Logement social

COMPARAISON ENTRE LES TERRITOIRES BENEFICIANT DES DISPOSITIFS  
EN CONTRAT URBAIN DE COHESION SOCIALE

Indicateurs (en 1999)	ZUS Quartiers Nord	CUCS Asnières sur Seine (Quartiers Nord et Grésillons)	ZUS des Hauts de Seine
Chômage	15,9%	11,6%	17,3%
Non diplômés	25,7%	15,8%	25,3%
Moins de 25 ans	39,5%	30,6%	35,7%
Etrangers	21%	15,2%	19,5%
Familles monoparentales	22,4%	15,5%	22,5%
Ménages non imposés sur le revenu (INSEE 2005)	39,1%	26,1%	38,9%
Locatifs HLM	68,1%	21,4%	64,7%
Bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle complémentaire (2006)	10%	6,3%	12%

Source : Système d'Information Géographique de la Politique  
de la Ville, sig.ville.gouv.fr

**Remarque** : il est difficile, à travers les données fournies, d'apprécier l'efficacité des actions engagées sur ces quartiers. La politique conduite dans le cadre du CUCS gagnerait à être mieux évaluée, sur la durée.

Une partie du territoire en CUCS dans les Hauts d'Asnières fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain (voir la fiche Aménagement). Pour chaque logement social détruit, un nouveau sera construit, sur le site même ou dans les autres quartiers de la ville (encadré). La nature des logements (re)construits (location/accession) favorise une certaine mixité sur ce site. Les lieux choisis (rue des Frères Chaussou, Boulevard Voltaire et ZAC Bords de Seine) présentent l'avantage d'être situés à proximité des transports en commun (respectivement la station de métro Gabriel Péri et la station du RER C).

Le second volet du programme porte sur l'amélioration de l'existant :

1/ Un programme de réhabilitation pour 514 logements. Une première tranche a déjà été réalisée dans la rue Neuve des Mourinoux, soit 170 logements. Les travaux consistent à

Le projet ANRU prévoit la démolition de 317 logements, la reconstruction de 318 appartements (193 sur site et 125 sur le reste de la commune : ZAC Bords de Seine, rue des Frères Chaussou et boulevard Voltaire) et la construction de près de 350 logements en accession (dont 207 en accession en ZUS).



## Logement social

moderniser les réseaux, requalifier les façades (pour plus d'étanchéité) et les halls d'immeubles.

2/ 1 619 logements doivent bénéficier d'une opération de « résidentialisation ». Ce programme vise à différencier les espaces privés et publics, à travers des petits aménagements en pied d'immeuble (murets, végétalisation, etc.).

L'opération de renouvellement urbain s'accompagne par ailleurs d'une démarche sociale de proximité, qui vise à favoriser un mieux-vivre ensemble. La gestion urbaine de proximité (GUP), a pour mission d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers : médiation entre les habitants et les bailleurs, sensibilisation au tri sélectif, gestion des conflits, etc.

### **Partage.**

**Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont souligné les points suivants.**

- Le nombre de logements sociaux peut être augmenté à Asnières, pour atteindre le taux de 20% préconisé par la loi SRU. L'inclusion systématique d'un quota de logements sociaux dans tout nouvel aménagement permettrait de surcroît de mieux les répartir dans l'ensemble de la ville. Autre piste : développer le logement social privé en incitant les propriétaires de logements vacants à louer leurs biens à des loyers modérés. Enfin, ces nouveaux logements sociaux pourraient être construits de manière plus écologique, en incluant des critères HQE dans leur réalisation.
- La construction de nouveaux logements sociaux en dehors des quartiers Nord permettrait de renforcer la mixité sociale à Asnières, et semble donc un enjeu très fort.
- Le projet de rénovation urbaine des Hauts d'Asnières permet d'améliorer sensiblement le cadre de vie des habitants des quartiers Nord. Les petits immeubles qui sont actuellement en projet remplaceront avantageusement les grandes tours HLM, hérités des Trente Glorieuses.
- Il faut cependant veiller à ce que les opérations de ce type ne conduisent pas à une augmentation des prix immobiliers, comme cela s'est produit lors de la rénovation du quartier des Philosophes. Les habitants les plus pauvres risqueraient d'en être évincés.

## Logement social

### Les acteurs sociaux du territoire ont particulièrement souligné le point suivant :

- La situation est particulièrement critique pour certaines familles qui affectent près de 80% de leur budget à leur loyer.

#### Forces

- Un dispositif pour favoriser le mieux vivre ensemble dans les Hauts d'Asnières : la gestion urbaine de proximité

#### Faiblesses

- Des disparités sociales spatialement identifiables
- Un marché locatif social tendu et un marché privé trop onéreux qui entravent les parcours résidentiels

#### Opportunités

- L'opération de renouvellement urbain qui favorise la mixité sociale et fonctionnelle du site
- Une résidentialisation des espaces

#### Menaces

- L'augmentation des prix de l'immobilier dans les quartiers centraux ne favorise pas la mixité

#### Pistes d'actions

- Favoriser la construction de micro unités de logements sociaux dans le centre de la commune.