

COMMISSION PARITAIRE
N° 0125 C 85979

EN PARTENARIAT AVEC



Le Parisien

CAHIER SPECIAL



L'Ile-de-France en mal de logements accessibles

AVENIR Plus qu'ailleurs, le budget des ménages franciliens est plombé par les dépenses liées à leur résidence principale. Pour répondre à la crise, il faudrait construire 70 000 logements par an.

DOSSIER RÉALISÉ PAR

LARA RINALDI

« POUR UN GRAND PARIS OÙ l'on puisse payer son loyer ». C'était l'un des slogans de près de 200 élus de la métropole réunis, le 10 novembre dernier, devant le ministère du Logement. Majoritairement communistes, les manifestants rappelaient que la région compte 700 000 demandeurs de logement. Ils sont loin d'être les seuls à dénoncer une crise qui s'aggrave en région parisienne. Eric Constantin, directeur de l'Agence Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre, dresse le même constat : « Les prix immobiliers augmentent plus vite que les revenus, ce qui entraîne de plus en plus de difficultés à se

loger. Aujourd'hui, rien ne laisse supposer une inversion de la situation. »

L'augmentation touche particulièrement la capitale, selon Mustapha Touahir, chef du service des études de l'Insee Ile-de-France : « Le prix médian y a bondi de 70 % entre 2006 et 2018, lorsque sur la même période l'ensemble de la région connaît une hausse de 32 %. » Selon les données des notaires du Grand Paris, le prix du m² pour un appartement ancien atteint aujourd'hui 6 840 euros en moyenne en Ile-de-France, en incluant la capitale.

« Pour une région économiquement forte, il faut des personnes logées dignement, plaide Eric Constantin. Nous sommes inquiets car les

objectifs de construction de logements accessibles ne sont pas atteints alors que, dans le même temps, l'Ile-de-France continue d'accueillir près de 50 000 habitants par an. » Il faudrait près de 70 000 nouveaux logements chaque année.

Casse-tête et inquiétudes

Tandis que le prix du foncier augmente, l'objectif « zéro artificialisation nette » fixé par le plan biodiversité et la loi climat et résilience souhaitent limiter la consommation de nouveaux espaces naturels. La solution pourrait être de construire verticalement, à défaut de pouvoir s'étaler horizontalement, mais les contestations et recours face

aux projets d'immeubles de grande hauteur se multiplient. Un casse-tête...

Face aux inquiétudes de leurs riverains, certaines communes comme Montreuil (Seine-Saint-Denis) ont mis en place des « chartes de la construction durable ». Élaborées avec les habitants, elles détaillent les attentes des municipalités et des citoyens pour désamorcer les tensions avant les dépôts de permis de construire. De son côté, la Fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France milite pour des immeubles où se mêlent habitat, emploi, espaces verts et services.

Outre la construction, la Fondation Abbé Pierre entrevoit des solutions face à la vacance de près de 400 000

logements. On évoque la réquisition, ou la transformation de bureaux désertés. « Des pistes insuffisantes, mais qu'il ne faut pas négliger », estime le directeur de l'agence régionale de l'association. L'Institut de l'épargne foncière immobilière et foncière (IEIF) prévoit ainsi qu'avec la montée en puissance du télétravail deux jours par semaine, 3,3 millions de m² de bureaux seront disponibles dans les dix prochaines années.

Le gouvernement promet des simplifications administratives et juridiques afin d'encourager les professionnels à accélérer les reconversions. Une piste parmi d'autres, pour un chantier qui reste énorme et urgent. ■

« Quelle métropole demain ? »

Quel avenir pour le Grand Paris à l'horizon 2030 ?

C'est le thème du colloque organisé ce mardi 7 décembre par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) au Théâtre de l'Alliance française (Paris VIe). Accessibles également à distance, trois tables rondes se tiendront de 9 heures à 12 h 30. La première posera la question « Qui pourra encore se loger dans le Grand Paris en 2030 ? ». La deuxième se questionnera sur les méthodes de co-construction entre public et privé. Enfin, la dernière se focalisera sur le rôle des urbanistes. **Rendez-vous sur le site Internet epfif2021.fr**

« 58 000 logements chaque année, c'est en-deçà des 70 000 espérés »



INTERVIEW

L'INSTITUT PARIS RÉGION regroupe l'État, la région et les collectivités territoriales franciliennes ainsi que des organismes comme l'Ade-me (Agence de transition écologique) ou la RATP. Sa mission est essentiellement d'accompagner la planification en matière d'urbanisme à travers la production d'études. Martin Omhovere, son directeur du département Habitat et société, détaille les problématiques du logement en Ile-de-France.

Quelle est la situation démographique en région parisienne ?

Il y a trois éléments-clés. Premièrement, nous sommes confrontés à une croissance de la population. Deuxièmement, cette augmentation suit le même rythme que celle de la population nationale, contrairement à certaines idées reçues. Enfin, bien que celui-ci soit mesuré (+0,5%), la région est déjà très peuplée. Il en découle des volumes de croissance très conséquents. Ainsi, on estime que la population croît d'environ 53 000 habitants par an. Lors des vingt dernières années, cela a représenté 1,3 million de nouveaux Franciliens, soit l'équivalent de l'agglomération de Lyon.

De combien de logements a-t-on besoin ?

La loi du Grand Paris prévoit un objectif annuel de 70 000 nouveaux logements. Cela répond à plusieurs problématiques, notamment rattraper le retard de constructions accumulés au cours des années 2000 et bâtir suffisamment pour les années à venir. On estime d'ailleurs que parmi eux, 38 000 sont destinés à accueillir de nouveaux ménages, 17 000 doivent compenser la disparation de logements existants, 3 000 visent à maintenir un parc vacant pour le fonctionnement des marchés immobiliers, enfin 12 000 doivent permettre de rattraper le retard accumulé. Mais d'après les données de l'Insee, entre 2010 et 2018, environ 58 000 nouveaux logements ont été

Martin Omhovere, directeur du département Habitat et société de l'Institut Paris Région, constate un retard important de la production francilienne de logements.



«
 Aujourd'hui, il faut attendre 12 ans en moyenne pour obtenir un logement social

construits chaque année, c'est bien en-deçà des 70 000 espérés. Plus nous tarderons à remplir cet objectif, plus les difficultés d'accès au logement se creuseront.

Qu'en est-il de l'accessibilité à ces nouveaux logements ?

C'est un sujet de préoccupation majeure. Pour répondre

à la crise qui se profile, il est nécessaire qu'il y ait une adéquation entre les niveaux de prix et les ressources des ménages. La demande pour les logements sociaux explose depuis dix ans. Entre 2010 et 2020, le nombre de demandeurs a presque doublé, passant de 400 000 à 742 000 alors que dans le même temps les attributions

ont chuté. Aujourd'hui, il faut attendre 12 ans en moyenne pour obtenir un logement social. En prolongeant les tendances récentes, ce délai pourrait passer à 16 ans à l'horizon 2030. Cette situation conduit à bloquer les parcours résidentiels des Franciliens et à dégrader leurs conditions de logement : 17,9% des ménages vivent ainsi en suroccupation.

Pourquoi ne parvient-on pas à construire assez de logements sociaux ?

Le modèle de développement urbain s'appuie aujourd'hui sur la densification, mais les coûts d'achat du foncier sont très importants. Or, pour arriver à un équilibre financier, en face des coûts il faut des recettes. Il est donc difficile de programmer des logements à loyers abordables. Du côté de l'accession, des innovations apparaissent pour répondre à cette difficulté. Il s'agit des organismes fonciers solidaires (OFS) qui mettent en vente les appartements tout en restant propriétaires du foncier. En d'autres termes, les ménages ne détiennent que les murs et sont locataires du terrain pour lequel ils paient une redevance modique. Cela permet de réduire le coût d'achat pour eux. Aujourd'hui 12 OFS sont agréés en Ile-de-France. Si leur contribution à la construction annuelle représente encore une goutte d'eau, ces efforts en faveur de logements plus abordables sont à encourager. ■



LES CLÉS

12,2 MILLIONS d'habitants recensés en Ile-de-France par l'Insee au 1^{er} janvier 2018.
47% des ménages sont propriétaires de leur logement en Ile-de-France en 2018 (58% en France métropolitaine).
5,8 années de revenus sont nécessaires pour acquérir un logement en Ile-de-France en 2019.
495 000 euros de coût moyen d'acquisition d'une résidence principale à Paris contre 350 000 € en petite couronne et 238 000 € en grande couronne.

Sources : Insee, Institut Paris Région

Les propositions des promoteurs immobiliers

Pour contrer l'insuffisance des permis de construire et la hausse des contestations, la Fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France imagine des propositions d'immeubles plus polyvalents.

« **2021 est une très mauvaise année pour la construction** », regrette **Marc Villand, président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Ile-de-France**. Si les mises en vente sont légèrement supérieures au troisième trimestre par rapport à 2020 (+1%), elles sont nettement inférieures à celles de 2019 (-25%). Pas d'effet de rattrapage donc, malgré la reprise des chantiers arrêtés en raison de la crise sanitaire. En cause, selon la fédération, une raréfaction des permis de construire. « Même s'il est plus facile de construire en zone déjà dense, les mairies sont globalement

de plus en plus réticentes, estime Marc Villand. Les riverains attaquent sur le plan judiciaire et accusent les édiles de bétonner. » L'année dernière, 59 234 constructions de logements ont été autorisées dans la région selon les données de l'État, loin des 70 000 attendus. « Nous n'atteindrons pas cet

Le chiffre
 ▼
59 234
 constructions de logements autorisées dans la région en 2020

objectif en 2021, ni en 2022 », estime le représentant des promoteurs. Selon lui, les mairies bâtisseurs, à Courbevoie, Clamart (Hauts-de-Seine), Drancy ou Le Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis) constatent une contestation croissante. « Pour désamorcer les tensions, il faut avoir une approche globale, explique Marc Villand. Il s'agit de répondre aux inquiétudes des riverains en détaillant le projet : le nombre d'arbres plantés, les solutions de mobilité douce, le développement de commerces, etc. » Son souhait : une réhabilitation de la construction grâce à un effort de pédagogie et des aménagements

cohérents avec le bâti existant. Le promoteur voudrait ainsi proposer des immeubles de meilleure qualité en mélangeant différents usages : habitat, emploi, services et espaces verts. Mais pour cela, selon lui, « il faut adapter les plans locaux d'urbanisme afin de dépasser les politiques de zoning qui datent des années 1960 ». La question du logement abordable est aussi essentielle. « À Bagneux, par exemple, le maire fixe des prix au m² inférieurs à ceux de l'ancien, précise Marc Villand. Nous ne nous opposons pas à ce type d'initiatives, au contraire, cela nous permet d'avoir une clientèle solvable. »

Face à la mauvaise réputation dont souffre le logement collectif, le président de la fédération francilienne avance deux arguments : sobres en foncier, les immeubles permettraient de contenir la hausse des prix et seraient plus vertueux en matière environnementale car moins consommateurs d'espaces verts que l'étalement urbain. « Le rêve des Français reste un pavillon avec un grand jardin, mais la croissance démographique et la volonté de ne pas artificialiser les zones naturelles ne permet pas à tous de le réaliser, indique Marc Villand. Il faut que nous réussissions à faire évoluer ce rêve. » ■



Dans la tête des primo-accédants, entre rêve et budget

TEMOIGNAGES Pour leur premier bien immobilier, les jeunes Franciliens achètent majoritairement à deux. Ils privilégient la qualité de vie tout en souhaitant rester connectés à Paris.

ILS ONT EN MOYENNE 34 ANS et empruntent majoritairement en couple. D'après les données du Crédit Agricole d'Ile-de-France, selon une étude sur 7300 prêts immobiliers accordés au premier semestre 2021, les primo-accédants franciliens ont un projet d'achat d'un montant de près de 363 000 euros. Il sera financé par un prêt de 281 000 euros en moyenne. Nous avons rencontré quelques-uns de ces candidats au rêve confrontés à la réalité de leur budget.

Iris UN APPARTEMENT À CLICHY

« Nous avons étudié les prix avant de choisir de concentrer nos recherches sur Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine). » Iris, 23 ans, souhaite acheter un appartement de 60m² environ, avec au moins deux chambres afin de créer un espace pour un bureau. « Mon conjoint et moi vivons actuellement dans un logement que nous louons dans le XIII^e arrondissement de Paris, mais nous avons besoin de plus d'espace avec la généralisation du télétravail. » Autres critères importants pour le couple : le temps de transport et la présence de nombreux commerces. La première couronne parisienne s'est naturellement imposée.

« Entre nos économies et notre capacité d'emprunt, nous nous sommes fixé un budget de 500 000 euros avec un prêt bancaire d'une durée de 25 ans », détaille Iris. Pour elle, au-delà de son futur lieu de vie, il s'agit d'un véritable investissement. « Il y a beaucoup de stress lié à ce premier achat, c'est pourquoi nous prenons vraiment le temps de réfléchir », indique la jeune femme, actuaire dans un cabinet de conseil.

Marina

UNE MAISON À SURESNES
« Nous avons le sentiment de jeter de l'argent par les fenêtres en restant locataires », explique Marina, 29 ans. Elle vit actuellement avec son compagnon de 35 ans dans un studio à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine). En CDI depuis janvier, la jeune



femme a attendu de valider sa période d'essai avant d'entamer ses nombreuses visites. « Nous voulions un logement pas trop loin de nos lieux de travail, Saint-Cloud et Saint-Lazare, mais aussi au minimum deux chambres pour accueillir les amis et éventuellement un futur bébé », indique la consultante dans le domaine du droit.

Si, au départ, le couple visait un appartement, son choix s'est finalement porté sur une maison à Suresnes (Hauts-de-Seine). « Une opportunité s'est présentée. Elle nous permet d'avoir un espace extérieur et de ne pas dépendre d'une copropriété », se réjouit-elle. Dans la commune, le prix moyen du m² pour une maison est aujourd'hui de 8 336 euros, selon le site Meilleurs agents. « Si nous avons la possibilité d'acheter, c'est parce que nous sommes deux, sinon ce serait inenvisageable », estime Marina.

Aurélien

UN STUDIO À PARIS

Cadre dans une entreprise de cosmétiques, Aurélien, 25 ans, a acheté en septembre dernier son premier bien immobilier : un studio de 13m² dans le X^e arrondissement de la capitale. « Avant, je vivais près de l'Hôtel de Ville dans un 18m² », explique-t-il. Si le jeune homme a choisi de se loger dans un appartement

plus petit, c'est qu'il envisage, à terme, de le mettre en location. « Mon projet est d'y vivre pendant quelques temps avant de partir en Asie. Je ne voulais pas non plus contracter un emprunt sur une durée trop longue. », confie-t-il.

Pour financer son achat, Aurélien a pu compter sur un apport de 30 000 euros grâce à un don familial, complété par un prêt bancaire sur 10 ans : « Mon budget était de 120 000 euros hors frais, dont 10 000 euros obtenus grâce à un prêt à taux zéro ». Il a multiplié recherches et visites, entamées dès fin 2020. « Au total, j'ai fait cinq offres, précise-t-il. Les biens de cette taille partent très vite car certains acheteurs sont prêts à payer le prix sans passer par

un prêt. Il faut se positionner dans les heures qui suivent la visite. »

Zoom

Les Franciliens en quête de calme et de verdure

APRÈS PLUSIEURS MOIS DE restrictions sanitaires, les acheteurs sont à la recherche d'espaces extérieurs et de quiétude. Quitte à s'éloigner de leur précédente adresse.

« Les Franciliens aspirent à mieux vivre et ne plus être entassés dans de petits espaces », estime Laurent

Vimont, président de Century 21 France. Pourtant, le professionnel de l'immobilier le rappelle : « Il faut accepter de faire des concessions car le budget ne permet pas toujours de réaliser l'achat rêvé ». Au troisième trimestre 2021, le prix moyen d'un appartement en Ile-de-France était de 261 000 euros et de 387 000 euros pour une maison. Une moyenne qui cache de fortes disparités entre la Seine-et-Marne, département le moins cher, où un appartement se vend en moyenne 161 000 euros, et les Hauts-de-Seine, où le prix atteint 469 000 euros.

Laurent Vimont remarque la multiplication de « sauts de puce » : des habitants quittent l'hyper-centre pour acheter plus grand quelques kilomètres plus loin. Un phénomène qu'observe également Jules Bondy, responsable d'agence chez Virginia immobilier, dans le Val-de-Marne : « Nous recevons beaucoup de Parisiens qui, après des mois de restrictions sanitaires, expriment un besoin de calme et de verdure. La demande d'espaces extérieurs a toujours existé mais fait désormais partie des critères primordiaux. »

Ainsi, les villes de Saint-Mandé et de Vincennes tirent particulièrement leur épingle du jeu grâce à leur proximité avec Paris et le bois de Vincennes, mais aussi la présence de la ligne 1 et du

Les primo-accédants scrutent particulièrement les annonces en petite couronne.

RER A. Les prix y dépassent les 10 000 euros le m², qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons. En Seine-et-Marne, Audrey Iscaïn et Charlotte Barrier, de l'agence l'Adresse de Meaux, constatent une demande croissante d'habitants de Paris mais aussi de Seine-Saint-Denis. « Des acquéreurs qui n'ont pas les moyens de se loger en petite couronne, indiquent-elles. Or, Meaux présente l'avantage d'être relativement proche de la capitale, à 25 minutes en train. » Naturellement, les quartiers proches de la gare suscitent les convoitises. Un appartement peut s'y vendre jusqu'à 4 000 euros le m² s'il dispose d'un balcon ou d'une terrasse.

Des acheteurs plus exigeants

A Meaux aussi, les acheteurs sont en quête de calme et de verdure. Impossible de faire des concessions sur ces critères. « Les acquéreurs sont plus regardants et souhaitent davantage comparer avant de faire une offre », explique Audrey Iscaïn. Le secteur du Clos Godet attire par exemple les familles en quête de maisons, vendues autour de 270 000 euros. En pleine évolution grâce à une politique de rénovation urbaine engagée par la mairie, les quartiers Beauval et Dunant charment davantage les primo-accédants avec un montant au m² qui oscille entre 1900 et 2300 euros. A en croire Audrey Iscaïn, au-delà de ses prix plus accessibles, Meaux séduit autant de nouveaux habitants aussi parce que c'est « une ville très agréable avec des commerces, une offre culturelle et de nombreux espaces naturels à proximité des lieux de vie. » ■



Des habitants quittent l'hyper-centre pour acheter plus grand quelques kilomètres plus loin



À Meaux, Charlotte Barrier et Audrey Iscaïn conseillent des acheteurs aux profils variés.



À Montreuil, la réhabilitation du quartier de la Noue fait l'objet de nombreuses concertations menées avec les habitants.

Des projets immobiliers sources de tensions

POLEMIQUES À Paris, la municipalité a décidé une « remise à plat » de son projet de tours à Bercy-Charenton. À Montreuil, une « charte de la construction durable » existe depuis 2015 pour tenter d'apaiser les débats...

C'EST UN PROJET QUI DIVISE depuis ses prémices, en 2008. Dans la capitale, la « zone d'aménagement concerté » (ZAC) Bercy-Charenton n'a pas fini de susciter les oppositions, malgré une annonce de « remise à plat » par la Mairie de Paris. Une refonte née d'une promesse de campagne accordée aux alliés écologistes. Initialement, l'aménagement prévoyait 11 000 emplois grâce à 210 000 m² de bureaux et 4 000 logements supplémentaires. Six tours, dont l'une de 180 mètres de hauteur, devaient être construites sur cette bande de 80 hectares le long du périphérique et des voies ferrées menant à la Gare de Lyon.

Voté de justesse en 2018, le projet était déjà décrié par les élus de droite. « Nous nous opposons aux tours car elles

ne sont pas écologiques », explique Valérie Montandon, conseillère de Paris. L'élue LR du XI^e préconise plutôt la couverture partielle ou totale des voies ferrées pour y bâtir des immeubles végétalisés de 7 ou 8 étages.

Un comité citoyen qui ne convainc pas

Afin de remodeler le projet, la Mairie a réuni, d'avril à juin 2021, 50 citoyens tirés au sort. « À l'issue de cinq séances de travail, ils ont remis un avis qui permettra d'éclairer la décision des élus dans leur volonté de réviser le projet de la ZAC », fait valoir la municipalité. Pas de quoi mettre fin à toutes les revendications. « Je regrette de ne pas avoir été conviée à cette consultation, déplore Christine Nedelec, présidente de la section parisienne de France Nature Environnement (FNE). La mairie évince des discussions les futurs aménagements réservés à la ZAC, un bail de deux ans a été attribué à plusieurs associations après un appel à projets, sur le modèle

des Grands voisins, « afin d'occuper une partie du site en parallèle de la reprise des études », précise la Ville de Paris.

Urbanisme apaisé

Pour limiter les conflits, la Mairie de Montreuil (Seine-Saint-Denis), quant à elle, revendique le choix d'un « urbanisme négocié et apaisé ». En 2015, la municipalité a élaboré une charte de la construction durable, « conçue grâce à un dialogue entre habitants, commune et professionnels », précise Gaylord Le Chequer, premier adjoint en charge de l'urbanisme. « Ils agissaient de dépasser les questions purement réglementaires, afin de mettre en avant des points d'attention comme la qualité architecturale des bâtiments ou la typologie des logements. »

Contrairement au plan local d'urbanisme (PLU), il ne s'agit pas d'un document opposable. Pas question donc de refuser un permis s'il ne répond pas aux préconisations. Cependant, « l'expérience nous montre que cette charte réduit les contentieux car les promoteurs sont incités à rencontrer les riverains, avant même le dépôt de per-

mis, estime Gaylord Le Chequer. Le dialogue réalisé en amont enrayer les potentiels conflits ».

Cette démarche « gagnant-gagnant » est notamment à l'œuvre pour la réhabilitation du quartier de La Noue-Clos Français. Ce dernier bénéficie d'un financement de 70 millions d'euros accordé par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru). 826 appartements y seront ainsi rénovés et 690 logements neufs bâtis. Menées depuis 2015 grâce au conseil de quartier, les concertations ont donné lieu à une vingtaine de réunions publiques. « Le plan guide fait dans son ensemble l'objet d'un consensus entre la Ville, l'établissement public territorial Est Ensemble et les habitants », déclarait en septembre 2020 le conseil de quartier. En accord avec les grands principes, les riverains expriment malgré tout des inquiétudes concernant la démolition de 96 logements sociaux. « Les personnes dont les habitations vont être démolies seront relogées par l'OPH de Montreuil », rassure Gaylord Le Chequer. Selon le calendrier prévisionnel, les travaux devraient se terminer à l'horizon 2030. ■



« Internet a radicalisé le discours »

Eclairage sur les tensions autour de projets d'urbanisme avec Chloé Voisin-Bormuth, directrice des études et de la recherche au sein du think tank La Fabrique de la cité.

Confirmez-vous une augmentation des contestations contre des projets ?

Les constructions d'infrastructures ont traditionnellement suscité une adhésion relativement forte car elles visent à améliorer le bien-être des habitants, même si des débats sur leur localisation ont toujours existé. Concernant le logement, et notamment le social, l'utilité reste peu contestée. En revanche, on voit se multiplier les oppositions de type « not in my backyard » (« pas dans mon jardin ») de la part des riverains qui ne veulent pas ces logements à côté de chez eux, bien qu'ils en comprennent la nécessité. Au cœur des contestations, on retrouve des préoccupations écologiques mais aussi une crainte de la densification, notamment si elle entraîne une diminution des espaces verts ou de l'intimité à cause du vis-à-vis.

Quelles formes prennent ces mouvements ?

L'une des formes les plus radicales est la « zone à défendre » (ZAD), qui consiste à occuper le territoire concerné. Un rapport de force s'engage entre militants et pouvoirs publics. Le dialogue est difficile à instaurer et il est quasiment impossible de trouver un compromis. Ces mouvements se concentrent plutôt sur les grandes infrastructures, comme pour l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes. Du côté des projets immobiliers, la



multiplication des recours est un phénomène assez nouveau. Mais ce qui caractérise notre époque est le renforcement du champ de bataille virtuel. Internet a démultiplié les voies pour la participation citoyenne. Pour certains contestataires, il permet de monopoliser le débat public et de radicaliser le discours au détriment de positions favorables ou plus nuancées.

Comment désamorcer les tensions ?

Les contestations naissent souvent d'une frustration liée à l'impression de ne pas être entendu. L'idéal est de consulter les habitants le plus en amont possible du projet, sans leur donner de faux espoirs : il faut être clair sur ce qui est déjà acté et les marges de manœuvre envisageables, afin que les citoyens aient le sentiment que leur parole est bien prise en compte. Une fois la concertation menée et les décisions prises, il ne faut pas faillir et avancer vite, car une mise en chantier tardive, dix ou quinze ans plus tard, risque de ne plus correspondre aux attentes. Concernant les craintes liées à la densification, il faut ouvrir une discussion sur la qualité architecturale et urbaine des bâtiments. Des exemples d'aménagements denses mais de qualité existent en Suède, en Allemagne ou Pays-Bas. ■



La mairie évince des discussions les citoyens experts

Christine Nedelec, présidente de France Nature Environnement Paris