

Les Echos

SPECIAL TERRITOIRES

ENJEUX Avec 50.000 habitants supplémentaires chaque année et un prix du foncier exorbitant, la région fait face à un défi de taille. Etendre la ville et construire toujours est une solution à court terme alors qu’il y a 400.000 logements vides et 1,2 million de mal logés.

Pénurie de logement : l’Ile-de-France cherche à dépasser les blocages

Jennifer Matas

Se loger décamment en Ile-de-France relève souvent du parcours du combattant. Si rien n'est fait, ce sera pire dans les années à venir, alors que la région gagne tous les dix ans l'équivalent de la population d'une ville comme Lyon.

Premier constat sans appel : il n'y a pas assez de logements sur le marché pour répondre à la demande et ceux disponibles sont souvent hors d'atteinte. « Les métropoles étant les lieux les plus productifs, il est logique que l'accès à leur espace soit plus cher qu'ailleurs », analyse Jacques Lévy, géographe et directeur de la chaire Intelligence spatiale de l'Université polytechnique Hauts-de-France. Mais le système de redistribution actuel, basé sur le revenu nominal et non sur le pouvoir d'achat, pénalise les habitants des grandes villes alors même qu'ils sont plus productifs. En valeur absolue, il y a donc plus de pauvres dans les zones où le PIB est le plus élevé. »

✶ LA FLAMBÉE DES PRIX

Résultat, les prix de l'immobilier explosent. Depuis 2000, le prix du mètre carré a quadruplé dans Paris. « Aujourd'hui, les ménages qui accèdent à la propriété en Ile-de-France ont un revenu d'environ 4.400 euros par mois, soit deux fois le revenu médian observé dans la région », complète Martin Omhové, directeur du département habitat et société de l'Institut Paris Région. Quant au locatif, il est sous tension et principalement restreint aux très petites surfaces.

L'Ile-de-France compte environ 1,2 million de mal logés, selon la Fondation Abbé Pierre. La difficulté à se loger via le marché privé exa-



Construction d'un groupe scolaire, de logements familiaux et de bureaux pour le centre de recherche et innovation Danone Research, dans le quartier du Moulon de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, dans l'Essonne. Photo Laurent Grandguillot/Rea

cerbe logiquement la demande en logements sociaux. « Depuis 2010, elle a quasiment doublé, passant de 400.000 à 742.000 demandeurs en 2020. Dans le même temps, les attributions de logements sociaux ont baissé de 28 % depuis 2013. Et l'objectif d'en construire 37.000 par an n'a jamais été atteint », continue Martin Omhové.

L'an dernier avec la crise sanitaire, la construction de logements sociaux a même atteint son plus bas niveau avec seulement 20.000 nouveaux agréments.

La construction de logements neufs a toutefois ses limites. Dans Paris intra-muros déjà ultra-bâti, elle n'est plus possible. « A moins de rebâtir des ensembles déjà existants devenus inadaptés », nuance Fouad Awada, directeur général de l'Institut Paris Région.

✶ LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION

Pas question non plus de densifier en hauteur. Les riverains y sont farouchement opposés, et les élus souvent peu enclins à aller à leur

encontre. D'ailleurs, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Paris prévoit de ne plus construire de tours supplémentaires.

Et puis, élus et promoteurs doivent composer avec de nouvelles réglementations. Parmi elles, le « zéro artificialisation nette » (ZAN) de la loi climat et résilience qui enjoint les territoires à réduire de moitié le rythme d'artificialisation d'ici 2030 pour atteindre l'objectif ZAN en 2050. Mais aussi le plan de lutte contre les passoires thermiques... « Retirer du marché locatif

tous les logements ayant un DPE [diagnostic de performance énergétique, NDLR] G dès 2025, F dès 2028 et E à partir de 2034 va restreindre l'offre de logements », ajoute Fouad Awada.

Des points de blocage émergent par ailleurs, les habitants craignant une surdensité et la disparition d'espaces naturels. Heureusement, des solutions se dessinent pour aller vers ce que les urbanistes appellent « la densité désirable ». « Le ZAN n'est pas à opposer à la notion de densité, qui dépend de sa

forme. Il faut un renouvellement urbain à la hauteur, avec plus d'espaces végétalisés et des compensations : à chaque nouvelle construction, on bâtit l'équivalent en jardin », propose Patrizia Ingallina, professeure en urbanisme et aménagement à Sorbonne Université.

✶ DÉMOCRATISER LES DÉCISIONS

Car « la ville dense est finalement la configuration la plus durable : elle implique moins de voitures, de pollution et limite l'artificialisation », commente Jacques Lévy. Pour répondre à la pression urbaine, les regards se tournent vers le Grand Paris Express. Avec ses 200 km de métro – quatre nouvelles lignes et extension des lignes 11 et 14 – et ses 68 gares, ce projet est censé rapprocher les territoires périphériques du cœur de Paris.

« Les aires urbaines s'étendent – le modèle néerlandais de la Randstad avec le retour du pavillonnaire est très intéressant à ce titre – mais il faut également mieux redistribuer le stock de logements existants, sous-occupés ou vides », ajoute Patrizia Ingallina. Les logements vacants sont plus de 100.000 à Paris et 400.000 en Ile-de-France et dans l'Oise voisine.

Les réponses se trouvent aussi dans la démocratisation des décisions pour penser les espaces de vie. « Il est logique d'impliquer tous les intéressés », insiste Jacques Lévy. Pour prendre en compte tous les enjeux et aussi sortir de situations bloquées comme il en existe plusieurs actuellement, il plébiscite les conventions citoyennes ou les structures de concertation permanentes. L'idée, selon lui, est de « ne pas laisser la définition des projets uniquement aux élus et de progresser ensemble, pas à pas ». ■

TROIS PROJETS D'AMÉNAGEMENT QUI ONT DÛ REVOIR LEUR COPIE



LA NORVILLE : UNE PRAIRIE AU SOUCHET

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Souchet, dans l'Essonne, prévoit la construction d'un nouveau quartier résidentiel relié au centre-ville de La Norville. Le projet final différera grandement de celui présenté initialement. Certes, le nombre de logements est toujours le même – soit environ 230 dont la moitié de logements sociaux –, mais la priorité est donnée aux espaces verts. Le projet s'articule autour de zones boisées existantes et d'une prairie centrale à créer.



PONTAULT-COMBAULT : SUSPENSION DU P.L.U.

Pas évident de mettre tout le monde d'accord ! Pontault-Combaault, dans l'Est parisien, est l'illustration parfaite du décalage entre la densité perçue, insupportable pour les résidents, et les besoins en logements. Une partie de la population réclame l'arrêt de la construction de logements et des immeubles moins hauts. Leurs plaintes ont contraint la municipalité à suspendre un temps la révision de son PLU. A l'inverse, le schéma directeur de la région Ile-de-France et la loi SRU imposent de densifier davantage.



CHARENTON-BERCY : DÉSENCLAVER LA ZONE

Ce projet en gestation depuis 2016 visait la création de 4.000 logements, six tours – dont une de 180 mètres de haut –, un hôtel logistique, des commerces et trois groupes scolaires. Il n'est plus question que d'une tour et de 1.200 logements. Mais désenclaver ainsi ce quartier bordé par l'autoroute, le périphérique et des voies ferrées continue de faire grincer des dents chez les élus écologistes et les riverains. Sauf nouveau revirement, le permis de construire sera déposé en 2022 pour un début des travaux au plus tard en 2024.

Une politique du logement en panne d'ambition

ANALYSE L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfi) a confié à l'Institut Paris Région un état des lieux de l'habitat dans la région capitale. Voici les grandes lignes de ce diagnostic présenté à l'occasion du colloque de l'Epfi, ce mardi 7 décembre.

Mathilde Riaud

Depuis près de quarante ans, l'Ile-de-France enregistre une croissance démographique très régulière d'environ 0,5 % par an. « Un rythme, certes, moins soutenu que dans d'autres villes en région comme Nantes ou Lyon, mais qui, dans une métropole déjà très peuplée, représente vite des volumes importants », souligne Martin Omhovère, directeur du département habitat et société à l'Institut Paris Région. Rien qu'entre 2000 et 2020, l'Ile-de-France a ainsi gagné 1,3 million d'habitants.

« Avec 42.000 logements mis en chantier chaque année au cours des années 2000, la construction en Ile-de-France a longtemps été très en deçà des besoins démographiques, notamment au regard des niveaux enregistrés en régions », rappelle l'urbaniste et géographe. C'est pourquoi la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a fini par imposer à la métropole francilienne un objectif de construction annuel de 70.000 logements. Un moyen de pousser tous les acteurs franciliens à se mettre en ordre de marche. Pari en partie gagnant.

Des besoins criants
« Dès 2014-2015, les niveaux de production de logements ont grimpé pour dépasser l'objectif de 70.000 logements en 2016 », souligne Martin Omhovère. Mais la crise sanitaire et le contexte d'élection municipale ont sérieusement freiné la dynamique. De 85.900



Extension du quartier de la Gare dans le centre urbain du Val d'Europe à Chessy (Seine-et-Marne). Photo Emile Luider/Rea

logements commencés en décembre 2017, on est passé à 62.100 en décembre 2020. Le parc d'habitat social est, lui aussi, largement insuffisant. L'ambition affichée en 2017 dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement de construire chaque année 37.000 nouvelles habitations à loyer modéré n'a jamais été atteinte. Sur la période 2017-2020, pas moins de 40.000

logements sociaux manquent à l'appel. Répondre à la croissance de la population et loger 38.000 nouveaux ménages chaque année en Ile-de-France, c'est une chose. Mais l'objectif est aussi de rattraper le déficit accumulé pendant toute la décennie 2000, soit environ 12.000 logements par an. Et ce n'est pas une mince affaire. « Pour

éviter l'artificialisation des sols, on a l'habitude, en Ile-de-France, de produire en densification et recyclage urbain, rappelle le spécialiste. C'est une très bonne chose sur le plan environnemental, mais cela implique parfois de détruire pour mieux reconstruire. » Pour compenser ces disparitions, ce sont 17.000 logements qu'il faut construire chaque année.

De quoi compliquer un peu plus l'équation. « Pour permettre aux marchés immobiliers de fonctionner correctement et éviter des hausses de prix trop importantes, il convient également de maintenir un minimum de logements vacants », insiste Martin Omhovère. Trois mille logements neufs par an sont censés y contribuer. Le hic, c'est qu'avec le développement des locations touristiques, le nombre de logements vacants et inoccupés a tendance à grimper en flèche ces dernières années. « Or, si trop de logements du parc existant sont captés pour d'autres usages, on n'arrivera jamais à loger toutes les familles franciliennes, quels que soient les efforts de construction », met en garde Martin Omhovère.

La menace d'une crise sociale
« La situation sur le marché locatif est devenue tellement tendue que beaucoup de familles qui s'agrandissent sont obligées de retarder la recherche d'un nouveau logement et de se contenter d'un espace de vie insuffisant au regard de leur composition familiale », constate Martin Omhovère. En 2018, 18 % des ménages et près d'un Francilien sur cinq vivaient dans un logement sur-occupé. En l'espace de vingt ans, le phénomène a touché 275.000 Franciliens supplémentaires. « Les prix de l'immobilier ayant été multipliés par trois en vingt ans, l'accession à la propriété n'est plus une alternative pour les ménages modestes », note l'urbaniste.

D'où une explosion des demandes de logements sociaux. De 400.000 demandes enregistrées en 2010, on est monté à 742.000 en 2020, soit une hausse de 85 %. Les attributions, à l'inverse, se sont réduites comme peau de chagrin, passant de 85.000 en 2013 à 61.000 aujourd'hui. Les jeunes sont aussi largement pénalisés. L'âge auquel ils quittent le domicile familial a

« Les prix de l'immobilier ayant été multipliés par trois en vingt ans, l'accession à la propriété n'est plus une alternative pour les ménages modestes. »

MARTIN OMHOVÈRE
Directeur du département habitat et société à l'Institut Paris Région

ainsi reculé d'un an en Ile-de-France entre 2006 et 2017, passant de 24 à 25 ans. Il a même grimpé à 26 ans dans les territoires les plus pauvres comme en Seine-Saint-Denis. Pour permettre à un maximum de Franciliens de dérouler leur parcours résidentiel, il faut donc construire en nombre et à prix abordables. ■

« Il est indispensable d'accompagner financièrement les maires qui acceptent de construire »

Maire (UDI) de Mennecy (Essonne) et vice-président de la région chargé de l'aménagement durable, Jean-Philippe Dugoin-Clément vient de prendre les commandes de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfi). Sa mission ? Accroître l'offre de logements et soutenir le développement économique.

Propos recueillis par Mathilde Riaud



Jean-Philippe Dugoin-Clément. Photo Romain Gaillard/Rea

Pourquoi est-il vraiment urgent de relancer la construction en Ile-de-France ? Entre mars 2020 et mars 2021, le nombre de permis de construire en Ile-de-France a baissé de plus de 20 % par rapport aux douze mois précédents. La production de logements sociaux a elle aussi chuté. Or les besoins eux vont croissant. Le fruit d'abord de la situation démographique. Avec plus de 12 millions d'habitants, la région parisienne est en effet la plus peuplée et la plus dense de l'Hexagone.

« Il faut travailler sur la valeur du foncier, qui est aujourd'hui totalement déconnectée du pouvoir d'achat des Franciliens. »

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT
Président du conseil d'administration de l'Epfi

montée en puissance d'une vision malthusienne de l'environnement qui fait passer ceux qui bâtissent pour des maires bétonneurs.

La suppression progressive de la taxe d'habitation n'est pas pour les rassurer. Sans certitude quant à leurs ressources fiscales sur le long terme, beaucoup de maires se refusent à accueillir dans leur commune de nouveaux habitants, faute de pouvoir leur garantir un nombre suffisant d'écoles, d'équipements culturels et autres installations sportives.

Comment peut-on sortir de l'impasse ?
Il faut en finir avec la lâcheté politique et porter un message clair auprès des habitants : si on veut loger dignement la population de la région sans artificialiser de nouvelles terres agricoles, on n'a pas le choix, il faut densifier. Cela signifie non seulement combler les dents creuses [ces espaces non construits entre deux parcelles bâties, NDLR], mais aussi mieux utiliser les parcelles déjà aménagées en reconvertissant par exemple en logements des bureaux ou des centres commerciaux devenus obsolètes.

C'est ce que l'on appelle la recomposition urbaine. Il faut aussi travailler sur la valeur du foncier, qui est aujourd'hui totalement déconnectée du pouvoir d'achat des Franciliens. Il est temps de sortir de ce jeu d'enchères permanent qui profite toujours aux promoteurs les plus offrants, et de céder les terrains publics à prix fixe. Si l'on veut relancer la construction, on ne coupera pas enfin à une réflexion sur les recettes fiscales des communes. Il est indispensable d'accompagner financièrement les maires qui acceptent de construire et leur apporter des garanties sur les ressources dont ils pourront disposer sur le long terme pour bien accueillir les nouveaux habitants. ■

Comment en est-on arrivé à une telle situation ?
En 2020, la production de logements a été ralentie non seulement par la crise du Covid, mais aussi par le contexte des élections municipales et départementales. Les élus ne sont, en effet, jamais très enclins à lancer de grandes opérations en période électorale. Mais cette frilosité est aujourd'hui renforcée par la

LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

Le rdv dédié aux télécommunications

Jeudi 9 décembre 2021
9h00 - 12h

Groupe Les Echos - Le Parisien
10 boulevard de Grenelle - Paris 15^e

Également disponible en **live streaming**

Informations et inscriptions :
<https://vu.fr/nouvellestechologies>

#nouvellestechno

En partenariat avec

Organisé par

Planifier l'aménagement de Versailles en cohérence avec son patrimoine

STRATÉGIE Malgré des contraintes fortes, la ville royale poursuit des projets urbains ambitieux. Son maire, François de Mazières, préfère élaborer une vision globale et mener des consultations avec les experts plutôt que de multiplier les concertations publiques.

Léo Da Veiga

Pour mener une politique d'aménagement cohérente, il faut avoir une vision forte et planificatrice pour l'avenir du territoire, quitte à ne pas plaire à tout le monde. C'est l'opinion tranchée que défend François de Mazières, maire (DVD) de Versailles.

Prolongement et réaménagement de l'Allée royale de Villepreux (qui sera notamment utilisée pour les épreuves hippiques des JO 2024), requalification du quartier des Chantiers (dans lequel s'est implanté le nouveau siège de Nature & Découvertes)...., depuis 2008, le chef-lieu du département des Yvelines multiplie les projets d'aménagement, malgré de nombreuses contraintes.

Trop d'intérêts particuliers
A Versailles, l'abondance d'un patrimoine protégé impose de nombreuses règles de construction, comme l'interdiction d'édifier des bâtiments trop hauts. Exemple avec le futur quartier de Gally dont

les travaux commenceront au deuxième trimestre 2022, après dépollution du site, pour s'achever fin 2026.

Les 545 logements prévus, dont 30 % de logements sociaux, seront des constructions basses de façon à ne pas être visibles depuis le parc du château. Plus de la moitié des 20 hectares qui seront aménagés sur cet ancien terrain militaire seront réservés en surface agricole, afin de maintenir une certaine biodiversité.

Pour le maire, la seule façon de mettre en œuvre une modernisation dynamique malgré toutes ces spécificités est de « *comprendre les particularités de la ville et d'avoir une détermination forte à réaliser les transformations adaptées* ».

Or, il est impossible pour l'édile de conserver cette vision globale et à long terme si l'on prend en compte toutes les demandes individuelles des habitants. « *La consultation publique, qui est très à la mode, est souvent un dispositif démagogique. Les réunions de concertation ne mobilisent que très peu de citoyens,*

qui ont tous un intérêt particulier. Elles génèrent donc des propositions qui vont dans tous les sens sans cohérence générale. »

L'avis du paysagiste
Aussi, le maire plébiscite la consultation publique pour des sujets plus circonscrits, via notamment les conseils de quartier. « *Pour les plus grands projets, ça ne fonctionne pas* », martèle-t-il. Il en veut pour exemple la construction des résidences sociales Porte des Jardins (étudiantes) et Allée des Jardins (familiales).

Ces projets deux ont reçu une forte opposition de certains riverains. « *Nous avons eu beau expliquer que la hauteur de ces bâtiments serait limitée, que les exigences de qualité seraient fortes, que tous les arbres arrachés seraient replantés, il continue toujours à y avoir une opposition*, regrette-t-il. *Si on attend que tout le monde soit d'accord, on ne fait rien !* »

Pour planifier les projets de la commune, François de Mazières préfère donc miser sur le temps

long afin d'étudier en profondeur les besoins de la zone concernée et s'entourer d'experts, comme le paysagiste Michel Desvigne qui a produit une étude de préfiguration de futur quartier de Gally, avant le lancement de l'appel d'offres. « *Ce sont les architectes et les paysagistes qui sont des experts, pas nécessairement les habitants*, rappelle sans détour celui qui est aussi président de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc. *Un projet doit se faire en discussion entre le maire et ces experts.* »

Ce qui, pour lui, ne signifie pas agir en opposition avec sa population. Elu en 2008 et réélu dès le premier tour aux élections municipales de 2014 et 2020, il a toujours fait part de ses projets d'urbanisme lors de ses campagnes, et estime donc que les citoyens y ont adhéré. « *La vraie consultation publique, ce ne sont pas les réunions qui rassemblent 50 personnes, ce sont les élections. Si mes actions ne plaisaient pas, je ne serais plus maire.* » ■

Mêler habitat, services et commerces dans des lieux hybrides

Pour rendre les nouvelles constructions acceptables aux yeux de la population, Dominique Alba, directrice générale de l'Atelier Parisien d'Urbanisme, invite à développer des projets mixtes. Encore faut-il arriver à dépasser les enjeux financiers.



Dominique Alba. Photo Joséphine Brueder/Ville de Paris

Les collectivités n'ont pas entièrement la main sur les aménagements, ce qui complexifie la recherche d'équilibres urbains. C'est en somme le constat de Dominique Alba, architecte et directrice générale de l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur).

Cette agence d'urbanisme, créée en 1967 sous forme d'association, documente, analyse et imagine les évolutions urbaines de la métropole du Grand Paris.

L'écueil de la financiarisation
La moitié des constructions de la métropole se fait dans le diffus, c'est-à-dire en dehors de toute opération d'urbanisme. Par exemple, si votre voisin vend son pavillon à un promoteur qui va le détruire et ériger à la place un immeuble de trois étages. « *Evidemment, c'est une gêne, mais si le plan local d'urbanisme ne l'interdit pas, il va être très difficile de s'y opposer* », explique l'architecte.

Alors, si ces constructions sont inévitables, comment les rendre acceptables ? Pour Dominique Alba, il faut travailler sur les services, qui bénéficient directement aux habitants. « *L'Apur peut évaluer l'offre de services ou d'espaces verts dans les différents quartiers et communes de la métropole, et permettre ainsi aux opérateurs de combler les manques de leurs projets. Par exemple en réservant les rez-de-chaussée commerciaux des*

futurs immeubles aux commerces de proximité. »

Encore faut-il arriver à sortir de la financiarisation de l'immobilier. En effet, les commerces de bouche, par exemple, n'ont pas la capacité de payer des loyers aussi élevés que les banques, et il est difficile de convaincre les opérateurs de renoncer à une part de loyer et donc de leur rentabilité.

« *Pour revoir cette échelle de valeur, il faudrait prendre en compte le taux d'usage des bâtiments* [arriver à être plus vertueux en les utilisant davantage, NDLR] *et les externalités positives*, insiste Dominique Alba. *Lorsqu'un rez-de-chaussée dispose de services, la rue est plus sûre, le quartier plus attractif et donc sa valeur plus durable.* »

Reconvertir les bureaux
La transformation d'une partie du parc de bureaux en logements pourrait y contribuer. Mais pour l'instant, dans la très grande majorité des cas, les loyers d'entreprise restent bien plus rentables que ceux des habitations.

Sur les 420 opérations importantes prévues ces dix prochaines années dans la métropole, un quart des 27,5 millions de mètres carrés construits seront aménagés en bureaux, contre seuls 13 millions de mètres carrés dédiés aux logements. Sauf qu'avec le recours au télétravail et le développement du flex-office, ces surfaces de bureaux vont devenir moins utiles.

« *Une partie de ces programmes pourraient donc évoluer vers du logement ou des lieux hybrides orientés services* », évoque Dominique Alba. Un moyen de recueillir un accueil plus favorable des habitants ou d'éviter de n'être tout simplement pas construits. — **L. D. V.**



Le futur quartier de Gally, à Versailles, prévu pour 2026. Les 545 logements, dont 30 % de logements sociaux, seront des constructions basses de façon à ne pas être visibles depuis le parc du château. Photo DR

« L'urbanisme ne peut plus être fait que par les experts, il doit être compris par la population »

Sophie Ricard est architecte et codirectrice de l'atelier La Preuve par 7. Elle défend un urbanisme plus durable et territorialisé, où architectes et urbanistes travaillent étroitement avec les élus, les opérateurs et la société civile.

Propos recueillis par Marie Delumeau

Comment définiriez-vous l'urbanisme durable ?
Je préfère parler d'urbanisme vivrier, comme une agriculture capable de faire vivre un territoire. A un moment, il faut répondre à une empreinte territoriale, sociale et écologique. L'urbanisme doit être ancré, et c'est pour cela qu'il faut d'abord reterritorialiser la commande et arrêter la production standardisée et uniformisée.

Comment cela se traduit-il concrètement ?
Il faut reprendre possession du patrimoine et travailler sur sa réversibilité. Aujourd'hui, on pense beaucoup à construire alors que l'état des lieux de l'architecture dont nous avons hérité n'a pas été effectué. Cela concerne par exemple l'architecture d'après-guerre des années 1960-1970, l'architecture vernaculaire contemporaine – c'est-à-dire celle des centre-bourgs – ou encore les grands ensembles. C'est là-dessus qu'il faut se pencher avant de continuer à vouloir produire en masse.

Cela vaut-il également pour l'Ile-de-France ?
Oui. En Ile-de-France notamment, le changement des modes de travail est un sujet important. Ainsi, de nombreux lieux de travail se vident et constituent une

« On ne peut plus produire la ville de manière uniformisée. »

SOPHIE RICARD
Architecte et codirectrice de l'atelier La Preuve par 7

ressource inépuisable. Il faut réfléchir à leur réversibilité et voir comment ils pourraient être transformés en logements. Cela veut dire qu'il faut aussi assouplir la norme et la réglementation pour y arriver.

Faut-il repenser la façon de faire de l'urbanisme ?
L'urbanisme ne peut plus être fait que par les experts, il doit être compris par la population. Le fait



Sophie Ricard. Photo DR

d'être sur le territoire et d'ouvrir des ateliers d'urbanisme permet d'associer la société civile. L'urbanisme vivrier permet de travailler en collaboration avec les élus et les commanditaires publics afin que les citoyens se réapproprient de la question de la fabrique de la ville.

Il est aussi nécessaire de retravailler sur nos identités de territoire, qui sont différentes. Pour ce faire, chaque territoire doit pouvoir expérimenter en fonction des compétences et des savoir-faire dont il dispose. Il faut connaître le territoire et accompagner le politique. Je pense que la permanence de l'urbaniste ou de l'architecte permet de travailler en collaboration avec les opérateurs et les commanditaires et de réassocier toutes les phases de la commande, de l'étude de faisabilité à la réception.

Quelle est votre démarche à La Preuve par 7 ?
Nous voulons démontrer que sur sept échelles territoriales différentes en France, on ne peut plus produire la ville de manière uniformisée. Les sites démonstrateurs vont favoriser de nouveaux modes de construction qui dépendent du trio d'acteurs fondamental qu'est l'élu, l'opérateur et la société civile. Notre travail, qui est accompagné et subventionné par les ministères de la Cohésion des territoires et de la Culture ainsi que par la Fondation de France, consiste également à documenter les expérimentations en architecture et en urbanisme mises en œuvre sur le territoire national, ainsi que les jurisprudences nées de ces expérimentations de terrain pour faire évoluer la loi du « permis de faire » et surtout la commande publique. ■

Pourquoi la coopération est le seul remède à la crise du logement

AVIS D'EXPERTS Relancer la machine de la construction en Ile-de-France suppose de refédérer les parties prenantes autour des nouveaux projets. La parole à trois représentants d'acteurs clés du secteur. *Mathilde Riaud*

LAURENT DUMAS (EMERIGE)
« Ce n'est qu'ensemble que nous pourrons en sortir »



Léa Crespi

JEAN-LUC PORCEDO (NEXITY)
« La coconstruction est la clé de notre capacité à faire ville »



T. Laisne/La Company/Nexity

BENOIST APPARU (IN'LI)
« Il faut repenser la façon de mener les consultations publiques »



In'li

Aujourd'hui, en Ile-de-France, nous sommes confrontés à une impasse », rappelle Laurent Dumas, président-fondateur du groupe Emerige. « Alors que les besoins en logements vont croissant, il y a moins de permis délivrés, plus de recours et une acceptabilité de la densité moindre. Et ce n'est qu'ensemble, avec les élus, les architectes, les bailleurs que nous pourrons réussir à en sortir. » Cela implique, pour chaque grosse opération, de se mettre tous autour d'une table, d'écouter les attentes de chacun et d'essayer de faire un pas les uns vers les autres de façon que les contre majoritaires aujourd'hui deviennent minoritaires demain.

Bien sûr, il y aura toujours des opposants à toute forme de projet. On n'a alors qu'une chose à faire : déposer le permis de construire et attendre l'épuisement des voies de recours, ce qui peut prendre un certain temps. « Mais en créant un climat d'échange et en travaillant sur la qualité des aménagements, l'architecture, les espaces verts..., on arrive, dans la plupart des dossiers, à se mettre d'accord sur un projet qui convient à tout le monde », assure-t-il. Ce fut le cas par exemple pour la rue de Picpus dans le 12^e arrondisse-

ment de Paris, ou la friche Ordener dans le 18^e arrondissement.

« A la suite de la concertation, nous avons revu un peu notre copie », explique-t-il. « De 30.000 mètres carrés initialement prévus, nous sommes passés à 26.000 mètres carrés. Nous avons également organisé le plan-masse de manière différente et augmenté les surfaces en pleine terre, ce qui a permis de lever une partie des oppositions. » Bien sûr, une telle démarche implique de se laisser du temps. « Une consultation prend en moyenne six mois, rappelle Laurent Dumas, mais elle permet d'aboutir à l'arrivée à la voie du milieu, qui est souvent la meilleure. »

« Alors que les besoins en logements vont croissant, il y a moins de permis délivrés, plus de recours et une acceptabilité de la densité moindre. »

Il y a dix ans, il se disait promoteur immobilier. Aujourd'hui, Jean-Luc Porcedo, président de Nexity Villes et Projets, la filiale du groupe qui œuvre à l'édification de la ville de demain, se présente plutôt comme un ensemblier urbain. Une coquetterie ? Pas du tout. « Notre mission ne consiste plus simplement à construire tel ou tel bâtiment, mais aussi à réfléchir à la façon dont ce dernier sera connecté à son environnement : comment les habitants pourront se déplacer dans le quartier, y faire leurs courses, s'y promener », indique-t-il. Ce qu'il appelle « la fabrique de la ville ».

Evidemment, impossible de mener à bien une telle mission tout seul dans son coin. « Plus le projet est important, plus on a besoin de mettre ensemble les services de l'Etat, les collectivités locales, les opérateurs de l'immobilier, les associations pour disposer de toutes les compétences nécessaires », souligne-t-il. C'est le cas pour l'opération de réaménagement de la Porte de Montreuil, dans le 20^e arrondissement de Paris, qui doit démarrer en 2022. « Aujourd'hui, cette place est un secteur mort », constate Jean-Luc Porcedo.

D'où l'idée d'y installer une école,

des locaux associatifs, des restaurants, des infrastructures de mobilité pour mieux répondre aux modes de vie actuels... Mais pour mettre tout cela en musique, il faut bien sûr impliquer en même temps tous les acteurs : les élus des trois communes concernées, à savoir Montreuil, Bagnolet et Paris, mais aussi les opérateurs du transport et de l'énergie, les puciers, les riverains... « La coconstruction est la clé de notre capacité à faire ville. »

« Plus le projet est important, plus on a besoin de mettre ensemble les services de l'Etat, les collectivités, les opérateurs de l'immobilier, les associations pour disposer de toutes les compétences nécessaires. »

Vouloir développer la construction bois, le réemploi ou l'intergénérationnel dans le secteur du logement, c'est très bien. Mais à trop multiplier les priorités, on a tendance à perdre nos concitoyens », lance l'ancien ministre délégué au Logement Benoist Apparu, aujourd'hui maire de Châlons-en-Champagne et président du directoire d'In'li, filiale du groupe Action Logement, qui s'impose comme le leader du logement intermédiaire en Ile-de-France.

D'où l'importance, selon lui, de revenir à une politique publique plus lisible, axée sur deux enjeux majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, qui oblige à arrêter l'étalement urbain, et l'augmentation démographique, qui impose d'élargir l'offre de logements. « En l'occurrence, la seule façon de concilier les deux est de faire du développement vertical, assure-t-il. Cela ne signifie pas construire des tours à tous les coins de rue mais ajouter un étage supplémentaire aux immeubles en construction. » La difficulté, c'est que les Franciliens y sont farouchement opposés. Ils sont convaincus de la nécessité de construire plus pour répondre aux

besoins de la population... A la condition que ça ne se fasse pas devant chez eux. Vous aurez beau organiser toutes les concertations possibles autour d'un nouveau projet, vous vous heurterez à une opposition des riverains.

Pas question d'abandonner les consultations pour autant. Il faut simplement les organiser autour des bons sujets. « Il faut repenser la façon de mener les consultations publiques. Ce n'est pas en consultant la population sur la teneur de tel ou tel projet qu'on évitera les situations de blocage, mais plutôt en l'associant la définition du plan local d'urbanisme [ce document qui encadre le développement urbain de la commune, NDLR], assure-t-il. Plus le PLU sera concerté et partagé, plus la règle sera simple à appliquer et plus son acceptabilité sera grande. » Aujourd'hui, la loi impose déjà aux collectivités d'organiser une concertation lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Mais les réunions publiques attirent rarement les foules. Il faut donc sans doute repenser la façon de les mener, en développant par exemple les sondages en ligne qui permettent de recueillir beaucoup plus de points de vue. ■

Montreuil implique les citoyens tout au long de ses projets d'aménagement

Pour ces chantiers futurs, la mairie entend créer des aménagements provisoires afin de recueillir les premières impressions des habitants. Comme l'explique Gaylord Le Chéquer, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, cette politique participative, déjà testée à la Croix-de-Chavaux, vise à mieux faire accepter les transformations de la ville.

Léo Da Veiga

« Les réunions publiques sont indispensables », lance Gaylord Le Chéquer, premier adjoint à la mairie de Montreuil (Seine-Saint-Denis). « Le problème c'est qu'elles ne touchent qu'une petite partie des citoyens. », ajoute l'élus délégué à l'urbanisme mais également à la ville résiliente, aux espaces publics, aux grands travaux de transports et à la protection des murs à pêches.

Pour le réaménagement de la place de la Croix-de-Chavaux, en cours depuis 2015, la ville a bien sûr consulté les habitants en amont du projet. Cela a permis au passage de déplacer les priorités. « Par exemple, nous pensions initialement nous concentrer sur l'ouverture de la partie nord de la place, déjà en partie dégagée. Mais les habitants ont demandé à concentrer l'aménagement au sud, sur le rond-point qu'ils trouvaient très dangereux. Un problème que l'on n'avait pas suffisamment identifié. »

La municipalité a également choisi de passer par l'expérimentation. Pendant la phase de travaux, certains espaces publics comme le parking de la place, qui doit devenir un terrain de sport et de loisirs piétonnisés, ont été aménagés avec du mobilier provisoire.

Entre 300.000 et 400.000 euros d'investissement
« Ainsi, les habitants se sont mieux rendu compte de la finalité du projet, se félicite l'adjoint au maire. Ils ont également pu nous faire des suggestions d'amélioration, via un agent qui a été mobilisé pendant trois mois pour aller à la rencontre des riverains. »

Pour l'élus, c'est cela la vraie victoire. Cela montre en effet l'implication des habitants dans l'amélioration de leur quartier.

Si la loi impose au minimum trois réunions publiques pour la rédaction d'un nouveau PLU, la mairie a décidé d'en organiser vingt.

Mais ce dispositif a un coût : sur une enveloppe totale de 12 millions d'euros, il a fallu déboursier entre 300.000 et 400.000 euros rien que pour financer le mobilier provisoire et l'accompagnement d'un cabinet de conseil. Montreuil compte toutefois renouveler la



La place de la Croix-de-Chavaux, à Montreuil. Photo Gilles Rolle/Rea

manœuvre pour tous ses futurs projets d'aménagement.

Mais s'il est possible de procéder en plusieurs étapes pour les espaces publics, cela devient beaucoup plus compliqué pour les immeubles, surtout lorsqu'ils appartiennent à des promoteurs privés. Raison pour laquelle, un an après le début de sa mandature en 2014, le maire de Montreuil Patrice Bessac (PCF) a lancé une modification de son plan local d'urbanisme (PLU).

Limiter les constructions
Le nouveau PLU signé en 2018 limite les constructions à 750 par

an. « On s'est rendu compte que le développement de la ville au cours des années précédentes était bien trop rapide pour les habitants, avec jusqu'à 1.200 nouveaux logements par an. Même l'administration avait du mal à gérer cette dynamique », explique Gaylord Le Chéquer.

Si la loi impose au minimum trois réunions publiques pour la rédaction d'un nouveau PLU, la mairie a décidé d'en organiser vingt, dont au moins une dans chacun des quatorze quartiers de la ville. « Nous avons mis en place un garant du débat public lors de ces réunions et avons produit, à la fin des discus-

sions, un tableau recensant toutes les propositions des habitants. Y sont mentionnées les propositions retenues et les suggestions rejetées, en motivant à chaque fois ces rejets », précise l'adjoint au maire.

Un moyen de rendre les décisions plus acceptables. « Quand j'étais dans l'opposition, il y a quelques années, tous les chantiers généraient des réactions épidermiques. Je ne dis pas qu'il n'y a plus de critiques, mais grâce à cette transparence, on a créé une relation de confiance avec les habitants qui rend le débat plus constructif », conclut Gaylord Le Chéquer. ■

Sur le Web

● **VIVRE ENSEMBLE**
Les attentes de la population en Ile-de-France



Jeff Pachoud/AFP

● **CONSTRUIRE AUTREMENT**
Entre normes contraignantes et nouvelles façons de bâtir



E. Hueber/Baumschlager Eberle Architekten

● **J.O. PARIS 2024**
Un laboratoire de la construction durable



Solideo

● **VILLES INCLUSIVES**
Les solutions pour une architecture qui s'adapte aux besoins

www.lesechos.fr/thema