

QUELLE MÉTROPOLE NOUS PRÉPARE LA CRISE DU LOGEMENT?

ACTES DU COLLOQUE

Colloque organisé par l'EPF Île-de-France
en collaboration spéciale
avec le Groupe Les Echos - Le Parisien.



Sommaire

- 05-11 **Introduction**
Emmanuelle Wargon
 Ministre déléguée au Logement
- 12-34 **TABLE RONDE 1**
Qui pourra encore se loger en 2030 dans le Grand Paris ?
Fouad Awada, directeur général de l'Institut Paris Région
Rémi Babut, The Shift Project, auteur du rapport « Habiter la ville bas carbone », septembre 2021
Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris
Catherine Sabbah, déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement
Jean-Luc Vidon, président de l'AORIF
 Animation : **Jean-Louis Picot**, rédacteur en chef du *Parisien Économie*
- 35-54 **TABLE RONDE 2**
Quelles nouvelles règles du jeu ?
Pierre Veltz, ingénieur, sociologue et économiste, Grand Prix de l'urbanisme
Laurent Dumas, président d'Emerige
Jean-Luc Porcedo, président de Nexity Villes et Projets
Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune
Pierre-René Lemas, ancien directeur général de la Caisse des Dépôts, auteur du rapport sur la qualité des logements sociaux (janvier 2021)
 Animation : **Arnaud Le Gal**, Rédacteur en chef des *Echos*
- 55-78 **TABLE RONDE 3**
Les urbanistes vont-ils sauver la ville ?
Jacques Lévy, géographe et directeur de la chaire Intelligence spatiale de l'Université polytechnique Hauts-de-France
Dominique Alba, directrice générale de l'APUR
Xavier Desjardins, géographe et urbaniste
Patrice Leclerc, maire de Genevilliers
Sophie Ricard, architecte et urbaniste (La preuve par 7)
 Animation : **Arnaud Le Gal**, rédacteur en chef des *Echos*
- 79-84 **Conclusion**
Jean-Philippe Dugoin-Clément,
 Président de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)
- 85-99 **Annexes**
- 101 **Remerciements**

Introduction

Emmanuelle Wargon,
Ministre déléguée au Logement



? JEAN-LOUIS PICOT,

RÉDACTEUR EN CHEF *LE PARISIEN ÉCONOMIE*

Bonjour à tous et bienvenue au théâtre de l'Alliance française. J'ai le plaisir d'être avec vous durant cette matinée consacrée au logement, « Quelle métropole nous prépare la crise du logement ? », organisée par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Je salue également les personnes qui nous suivent à distance via Internet et le site de l'EPF.

Dans cette première partie, avec Jacques Paquier, rédacteur en chef du *Journal du Grand Paris*, nous accueillons madame Emmanuelle Wargon, ministre en charge du Logement. Madame Wargon, une première question autour de deux chiffres pour commencer. Pour loger tout le monde en Île-de-France d'ici 10 ans, il faudrait construire près de 80 000 nouveaux logements chaque année. Or, nous sommes assez loin du compte puisque, fin 2021, on n'en serait qu'à 58 000. Est-ce là une source de grande inquiétude pour vous ? Est-ce encore gérable ou sommes-nous déjà dans une situation d'urgence ?

> EMMANUELLE WARGON,

MINISTRE DÉLÉGUÉE CHARGÉE DU LOGEMENT

Bonjour et merci pour cette invitation. Je voudrais saluer le président de l'EPFIF et son directeur général et les remercier pour cette initiative, parce que c'est intéressant d'essayer de se projeter à moyen terme et de ne pas prendre la crise comme un fait acquis.

Notre responsabilité à tous est de faire en sorte que l'on puisse bien vivre dans la métropole et en Île-de-France dans les cinq à 10 années qui viennent.

Après, sur les chiffres, je n'ai pas tout à fait les mêmes puisqu'en préparant cette rencontre, ceux du ministère sont de 76 000 permis de construire déposés dans les 12 derniers mois à l'échelle de la région. Donc, on n'est pas très loin des 70 000. Après, je ne suis pas sûre qu'on soit à la même échelle entre la métropole et la région. En tout cas ce qui est sûr, c'est qu'on a

besoin d'intensifier l'effort de construction en Île-de-France et en France où l'on continue d'avoir besoin de logements parce que la population augmente et parce que les modes de vie évoluent : décohabitation, séparations des couples parfois, jeunes qui souhaitent partir de chez leurs parents, bien sûr, pour commencer une vie autonome. Donc, au-delà de la bataille de chiffres, je pense que le message de base est qu'on doit continuer à construire et même intensifier la construction en Île-de-France.



? JEAN-LOUIS PICOT

Le chiffre que je donnais est un chiffre de l'Institut Paris Région qui a réalisé une étude précisément pour ce colloque...

> EMMANUELLE WARGON

D'accord. Moi, je suis sur la base des permis de construire nationaux qui s'appelle SITADEL, donc on clarifiera les chiffres. Mais, même si le chiffre du ministère est davantage rassurant, il faut néanmoins continuer à

construire. En plus, il faut construire bien. Construire, bien sûr, avec des normes de qualité – je pense qu'on y reviendra – et construire bien en types de logements. Nous avons besoin de logements sociaux. Autant sur les permis de construire en général, nous ne sommes pas si mal, autant sur les logements sociaux, on n'y est pas. On a besoin d'intensifier la construction de logements sociaux en Île-de-France. On a besoin de logements étudiants, on a besoin de logements familiaux, on a besoin de logements abordables à prix maîtrisés. D'où tous les efforts du gouvernement pour soutenir tous ces compartiments, notamment avec la compensation d'exonération de taxes sur le foncier bâti pour les communes, pour le logement social et pour le logement intermédiaire. Et une politique très volontariste pour y arriver.

? JACQUES PAQUIER,

RÉDACTEUR EN CHEF *LE JOURNAL DU GRAND PARIS*

Vous dites : « il faut intensifier la construction », mais, construire plus – aujourd'hui encore plus qu'hier – c'est un peu essayer de résoudre la quadrature du cercle. Parce qu'il faut construire plus vert, moins carboné. Il faut isoler, sans que les prix augmentent. Il faut plus de mixité sociale face à des PLU ou des maires qui sont souvent assez restrictifs, que ce soit pour la densification, que ce soit pour la hauteur. Et on se demande face à toutes ces contraintes qui s'ajoutent les unes après les autres et dont on comprend bien le fondement : « Est-ce qu'il ne faut pas changer le logiciel ? » Je pense à de vieilles recettes, comme reprendre peut-être le permis de construire au niveau national ou faire preuve de plus d'autorité. Vous l'avez évoqué en citant la loi SRU il y a quelques mois – ça avait fait un petit peu de remous. Il y a des maires et des représentants de maires aussi ici. Ou alors avec de nouvelles recettes – vous l'avez évoqué avec la taxe sur le foncier bâti – ; on voit ainsi apparaître de nouveaux indicateurs comme le coefficient d'abattement carbone ou le prix intérieur carbone. Ça a un rapport parce que ça

permet de valoriser les fonciers tout en les gardant végétalisés. Donc voilà, est-ce qu'il faut de vieilles recettes, des nouvelles recettes ou est-ce que ça va se faire malgré tout ?

> EMMANUELLE WARGON

D'abord, il faut endosser les contraintes. Oui, c'est compliqué aujourd'hui de trouver la bonne équation pour la construction et c'est lié au fait qu'on a, à la fois, besoin de volume de construction et des enjeux de transition écologique majeurs à respecter. Il faut rappeler que le bâtiment, c'est un quart des émissions de gaz à effet de serre, que l'on artificialise l'équivalent d'un département français tous les dix ans, que l'on a besoin de continuer à préserver des terres naturelles et agricoles et qu'enfin – et ce sujet rejoint une réflexion un peu prospective que j'avais lancée il y a six mois et qui s'appelle « **Habiter la France de demain** » – l'étalement urbain est un sujet qui doit nous interroger. Parce qu'il consomme toujours plus d'espaces naturels et agricoles, mais aussi parce que ça soutient un modèle dans lequel la voiture est indispensable pour les plus petits déplacements. Alors que l'objectif est quand même plutôt d'aller vers un modèle où les transports en commun permettent des alternatives à la voiture.

”

L'étalement urbain est un sujet qui doit nous interroger.

Je ne crois pas qu'on puisse vivre sans voiture facilement dès qu'on est loin des centres-villes, mais on peut panacher les déplacements entre transports en commun et voiture, quand on a suffisamment de services, suffisamment d'intensité. Ce qui n'est pas le cas quand on est vraiment très loin et que là, le moindre déplacement nécessite réellement de prendre la voiture,

y compris pour faire deux kilomètres. Donc oui, **on a des contraintes nouvelles qui sont simplement liées au fait qu'on est en train de vivre une transition écologique et qu'on est dans une course contre la montre pour essayer de limiter l'évolution du réchauffement climatique.**

Est-ce qu'une fois qu'on a posé toutes ces contraintes, on ne pourra plus rien faire ? À nous de démontrer le contraire. À nous de montrer qu'en réalité, on a des solutions pour construire en étant économe des terres naturelles et agricoles. En proposant un modèle d'organisation de la ville qui ne soit pas tout à fait le modèle qu'on a eu pendant les années 1960-70, avec des cœurs de villes, des lotissements à l'extérieur, des zones commerciales dédiées, des zones de bureaux dédiées. On est maintenant beaucoup plus sur la mixité, non seulement la mixité sociale, mais aussi la mixité des usages.

Après, je ne suis pas favorable à la coercition en général vis-à-vis des élus, j'en profite pour le dire. Je suis favorable à la loi SRU et à ce qu'on l'applique avec fermeté. Cette semaine, le fait de la rendre permanente passe à l'Assemblée nationale, la rendre permanente tout en proposant des aménagements et notamment une contractualisation sur la trajectoire SRU. **La loi SRU, c'est pour les logements sociaux. C'est le cœur de la stratégie de mixité sociale. Pour le reste, je crois beaucoup plus à la contractualisation dans laquelle l'État travaille à l'équation économique, d'où les mesures fiscales.**

Ensuite, nous sommes en capacité de contractualiser avec les communes et les intercommunalités, sur une trajectoire de construction de logements, l'État ciblant mieux ses aides et les communes et intercommunalités s'engageant à répondre aux besoins non seulement des habitants, mais des nouveaux entrants. Là-dedans, on peut mettre le fonds friches créé dans le plan de relance et qui marche remarquablement bien. On peut mettre des aides un peu plus générales de soutien aux équipements. On peut même – et je suis ouverte à cela –

discuter de la manière dont on mobilise les quotas de réservataires pour le premier peuplement des logements sociaux, un sujet qui tient à cœur aux élus, puisque ceux qui acceptent d'accueillir des logements sociaux se posent évidemment la question de savoir qui sont les personnes qui vont pouvoir bénéficier de ces logements sociaux. C'est une discussion qu'on peut avoir dans un cadre où l'on parlerait de droits et de devoirs des deux côtés, y compris avec les collectivités.

”

Les programmes de qualité sont plus faciles à porter par les élus et plus acceptables par les habitants

Je crois beaucoup plus à la contractualisation qu'à la contrainte. Je ne crois pas que ce soit une vraie piste que de reprendre les permis de construire. Défilent dans mon bureau beaucoup de gens que je ne citerai pas, qui viennent me dire que ce serait la solution à nos problèmes. Je n'y crois pas. Parce que l'acte de construire reste d'abord un acte local. Si le maire ne l'endosse pas, on n'y arrivera pas. **L'acte de construire doit être porté par l' élu local et par l'équipe locale. Après, on peut retravailler sur la qualité parce que je pense que c'est l'une des issues: l'acceptabilité vient de la qualité et non l'inverse.**

Nous avons des discussions sur la qualité environnementale et sur la qualité d'usage avec les promoteurs, les acteurs professionnels. La qualité environnementale, c'est la RE2020, la norme qui arrive maintenant et qui va imposer des matériaux biosourcés ou bas carbone. La qualité d'usage est un référentiel que j'ai demandé à un architecte et à un aménageur sur la qualité intrinsèque des logements. Et je pense que si les programmes proposés,

notamment les programmes collectifs, sont de meilleure qualité visuelle et d'usage, ils seront plus acceptables par les habitants. Du coup, ils sont plus faciles à porter par les élus et peut-être que là, ça permet de refaire de la hauteur. Parce que peut être qu'un maire qui voit un programme de qualité arriver acceptera plus facilement de ne pas demander le fameux étage en moins, dont Gilles Bouvelot peut sûrement vous parler...

? JACQUES PAQUIER

Un mot sur le Pacte logement que Jean Castex a annoncé pour l'aménagement des quartiers de gare du Grand Paris Express qui rejoint ce que vous venez de dire sur le quota de réservation de logements notamment ?

> EMMANUELLE WARGON

En Île-de-France, nous avons une opportunité absolument historique. Nous sommes en train de vivre un investissement gigantesque qui va remodeler la région avec le Grand Paris Express avec des transports en commun connectés au métro actuel dans 68 nouvelles gares du Grand Paris. Assez vite, quand je suis arrivée, je me suis demandé comment on

utilisait cette opportunité au mieux en matière d'aménagement. Parce que le Grand Paris c'est beaucoup plus qu'un projet de transport. Parce qu'en amenant des transports en deuxième couronne, en reliant enfin les banlieues entre elles, on donne des opportunités magnifiques à des endroits où le métro n'arrivait pas jusque-là. Ma crainte est que dans 10 ou 15 ans, si on ne s'occupe pas de cet aménagement, la seule chose qu'on aura produite, c'est collectivement une captation de valeur par des promoteurs dans un premier temps, qui revendent plus cher dans un deuxième temps. D'une certaine manière, une éviction des populations qui vivent dans ces quartiers, qui ne vont plus pouvoir se loger et, du coup, qui ne bénéficieront pas de ces transports puisqu'il va falloir qu'elles aillent plus loin. Nous perdrons ainsi une opportunité de construire massivement et construire massivement logements, équipements, locaux d'activités dans des conditions raisonnables et aménagées.





Il faut assurer une vraie coordination resserrée de tous les acteurs de l'État sur le Grand Paris Express

J'ai proposé au Premier ministre une démarche de contractualisation renforcée avec les communes qui accueillent des quartiers de gare. D'un côté, en mettant en ordre de marche collective tous les acteurs de l'État, car j'ai été frappée par leur grand nombre. L'EPFIF, Grand Paris Aménagement, l'ANRU, l'Anah, les autres aménageurs et la Société du Grand Paris. Bien sûr, ça fait beaucoup d'acteurs qui s'apprécient, se parlent en bilatéral, mais qui ne sont pas forcément 100 % coordonnés sur une opération ou sur un territoire. Donc l'idée était d'assurer une vraie coordination resserrée de tous ces acteurs. Ensuite, ces acteurs étant coordonnés, proposer une contractualisation renforcée aux maires, en disant : « travaillons avec vous pour comprendre votre vision d'aménagement autour de la gare ». Le projet de gare lui-même, l'intermodalité autour de la gare puisqu'évidemment, la gare du Grand Paris, c'est un point d'arrivée. Mais comment connecte-t-on les bus, les trams ? Comment connecte-t-on la mobilité douce ? Comment travaille-t-on à cela ? Ensuite, l'aménagement. Qui aménage quoi ? Comment ça se passe quand c'est un quartier politique de la ville, quand on a de grosses opérations de Grand Paris Aménagement ? Comment peut-on faire, au moins sur les fonciers publics, pour faire un maximum des logements sociaux ? Et, plus globalement, assurer du logement abordable dans des endroits dans lesquels les prix vont spontanément monter parce que ce sera la loi du marché. Donc, dans la continuité de ce que le Premier ministre a dit à l'Assemblée des maires du Grand Paris, **j'ai écrit aux 68 maires et aux présidents d'EPT en leur proposant cette démarche de contractualisation avec un**

Comité de quartier de gare qui permet simplement d'échanger sur la vision d'aménagement à proximité de ces quartiers et d'utiliser au mieux les potentiels pour l'intérêt général. Avec une belle mixité, là encore, sociale dans les différentes formes de logement et d'activités pour essayer de trouver le bon équilibre entre logements, bureaux, services, locaux commerciaux. Qu'on ne se dise pas dans dix ans qu'on n'a pas bien dosé.

? JACQUES PAQUIER

Cela concerne les fonciers dont la SGP est propriétaire ?

> EMMANUELLE WARGON

À minima, cela concerne le foncier dont l'État ou les opérateurs État sont propriétaires sous une forme ou une autre – la Société du Grand Paris, mais pas que... Par exemple, on a beaucoup de fonciers SNCF. Donc tant qu'à faire, autant aller regarder les fonciers SNCF. Et, par extension, c'est une main tendue pour un partenariat un peu stratégique avec les élus : qu'est-ce qu'on fait ensemble ? Y compris en travaillant ensemble entre des fonciers État, des fonciers privés, potentiellement des fonciers collectivités pour essayer d'orienter vers un aménagement qui réponde vraiment aux besoins, non seulement des communes concernées, mais plus généralement à l'échelle du Grand Paris. C'est tout le défi : les responsabilités sont partagées et puis c'est une seule aire urbaine. Donc comment est-ce qu'on porte cette vision à l'échelle de l'aire urbaine ? J'en profite pour dire qu'un travail de fond de vision d'aménagement avait été commencé par Dominique Alba avec l'APUR. Il a été retravaillé avec l'agence de la région justement pour que derrière on ait un peu de travail d'experts et de spécialistes sur quelques grandes idées ou quelques lignes directrices d'aménagements qui, après, ne font pas à chaque projet puisque chaque projet est différent, mais qui évitent de se reposer 68 fois la question

des fondamentaux. Je commence à recevoir les premiers courriers de réponse des élus qui disent : « Effectivement, c'est intéressant, discutons-en. »

? JEAN-LOUIS PICOT

Sans vous demander de vous projeter sur l'étape d'après, qu'est-ce que vous auriez envie de mettre tout en haut de la pile des dossiers pour le prochain mandat présidentiel justement ? Qu'est-ce que vous aimeriez mettre en avant par rapport à cette urgence de la question du logement ?

> EMMANUELLE WARGON

Je pense qu'on a deux très grands défis qui sont liés. Le premier, c'est l'accès au logement abordable des classes moyennes, comment on fait masse de tous nos outils : le logement social, le logement intermédiaire, le nouveau dispositif qu'on vient de relancer qui s'appelle « Louer abordable ». **Et comment on mobilise tous nos outils pour que la classe moyenne trouve un accès facilité au logement, à la fois en locatif et en accession à la propriété.** Je pense que ça, c'est la première priorité de politique publique. La seconde, c'est la qualité des logements. **La qualité des logements existants, qualité environnementale sur laquelle on a démarré de gros programmes de rénovation avec MaPrimeRénov', qu'il faut encore accélérer et l'adaptation au vieillissement qui va être un sujet devant nous.** Comment les personnes qui vieillissent restent-elles dans leur logement ? Est-ce que c'est toujours possible ? Si oui, faut-il prévoir des travaux dans ces logements ou imaginer des offres de logement plus adaptées qui ne soient pas des EHPAD ou des établissements spécialisés ? Donc, accès au logement pour toutes les classes moyennes et évidemment, les personnes les plus en difficulté. Ça devient un sujet classe moyenne et d'adaptation-amélioration de la qualité du logement.

? JEAN-LOUIS PICOT

Merci beaucoup à vous, Madame La ministre, d'avoir lancé cette matinée de débats.

Qui pourra encore se loger en 2030 dans le Grand Paris ?

DÉBAT

Fouad Awada, directeur général de l'Institut Paris Région

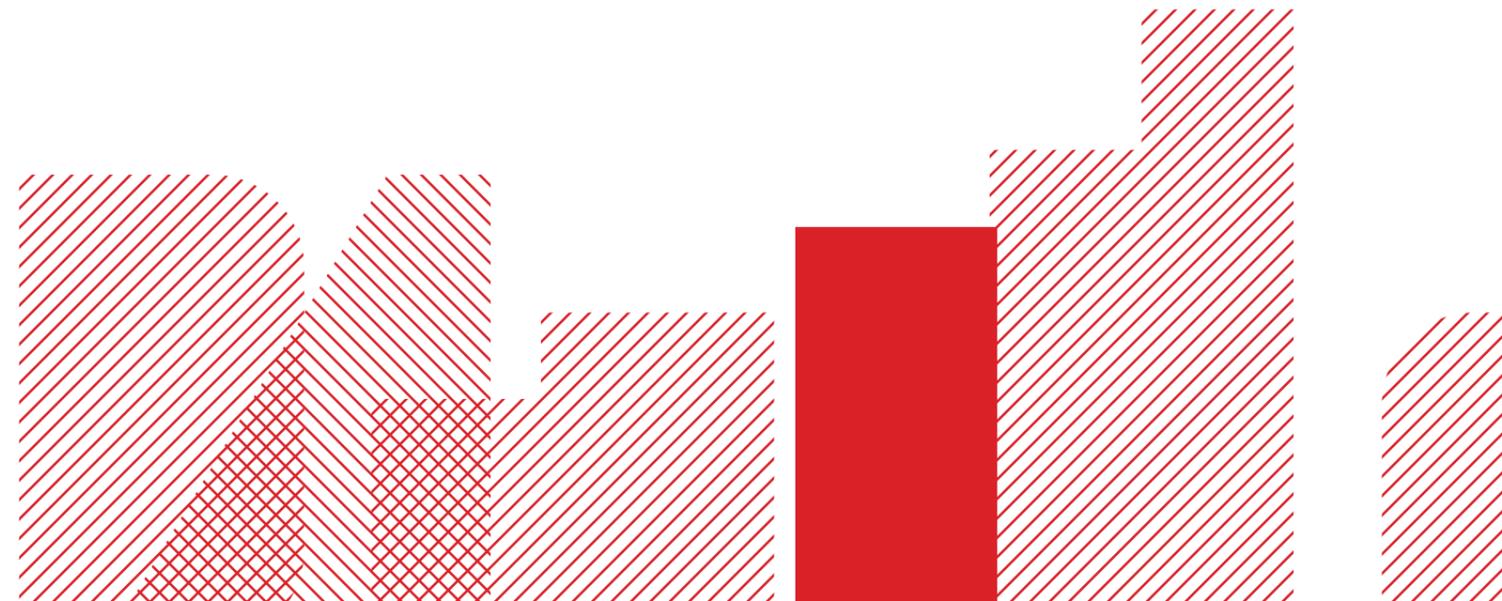
Rémi Babut, The Shift Project, auteur du rapport « Habiter la ville bas carbone », septembre 2021

Jean Claude Driant, professeur à l'École d'Urbanisme de Paris

Catherine Sabbah, déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement

Jean Luc Vidon, président de l'AORIF

Animation: **Jean-Louis Picot**, rédacteur en chef *Le Parisien Économie*





Fouad Awada,
Directeur général de
l'Institut Paris Région



Rémi Babut,
The Shift Project,
Auteur du rapport
« Habiter la ville bas
carbone »,
septembre 2021



Jean Claude Driant,
Professeur à l'École
d'urbanisme de Paris



Catherine Sabbah,
Déléguée générale de
l'Institut des hautes
études pour l'action
dans le logement



Jean Luc Vidon,
Président de
l'AORIF

750 000
demandeurs de
logements sociaux

75 000
attributions
par an

70%
des Franciliens ont
des ressources qui leur
permettent d'accéder
au logement social

? JEAN-LOUIS PICOT

Nous allons lancer tout de suite la deuxième partie de cette matinée consacrée au logement. Nous accueillons Fouad Awada, directeur général de l'Institut Paris Région, l'Agence publique régionale de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Nous accueillons également Jean-Luc Vidon, président de l'Association professionnelle des organismes de logement social de l'Île-de-France ; Catherine Sabbah, créatrice et directrice de l'Institut des hautes études pour l'action pour le logement ; Jean-Claude Driant, sociologue du logement et professeur à l'École d'Urbanisme de Paris ; et Rémi Babut, ingénieur et urbaniste, chef du projet Logement au Shift Project. Bonjour à tous les cinq. Fouad Awada. Je le rappelle, l'Institut Paris Région a réalisé, pour ce colloque, une enquête sur les conséquences sociales de la chute de la construction de logements en Île-de-France. En 2030, quelle métropole nous attend ? Je vais vous demander s'il vous plaît de nous en faire une première présentation.

> FOUAD AWADA

DIRECTEUR DE L'INSTITUT PARIS RÉGION

En fait, plus qu'une étude ou moins qu'une étude, nous avons un suivi permanent de ce qu'il se passe sur le marché du logement. Et aujourd'hui, nous constatons une situation extrêmement particulière. Je pense que l'on peut parler de crise du logement et avoir de véritables craintes pour l'avenir. Quelles sont les raisons de cette crainte ? Les promoteurs immobiliers ont tiré la sonnette d'alarme avec ce qu'on a constaté récemment avant la crise de Covid-19 où l'on a commencé à voir une chute des ventes de logements et une chute également du stock restant de logements en Île-de-France et dans toute la France. À cela s'ajoute le constat que l'objectif affiché en Île-de-France d'atteindre 37 000 logements sociaux ne l'a pas vraiment été. Malheureusement, le nombre de productions de logements sociaux est en baisse constante (cf annexe).



En matière de prix, il y a un réel décrochage pour la majorité des Franciliens

Il faut bien sûr regarder aussi sur le temps long (cf annexe) : on accuse souvent les maires de retenir les autorisations de construire, on constate que ce n'est pas tout à fait le cas, car, parfois, il y a des élections qui se sont produites avec des montées du niveau de la construction avant les élections. En revanche ce qui s'est produit récemment, à partir de 2017, c'est une baisse constante en Île-de-France de la construction de logements et la crise de Covid-19 comme les municipales ont eu un effet baissier (cf annexe). Il y a effectivement un rattrapage depuis, Emmanuelle Wargon l'a dit, mais cela remonte à partir d'un point extrêmement bas et, donc, le compte n'y est pas (cf annexe). Notre gros problème, c'est la métropolisation : la montée des prix, notamment dans l'hypercentre francilien avec – je vous renvoie à l'article des *Échos* de ce matin – un triplement des prix immobiliers au cours des 20 dernières années, fait qu'il y a un réel décrochage pour la majorité des Franciliens. Les ménages les moins aisés n'arrivent plus à se loger, il y a une baisse tendancielle de la mobilité résidentielle, notamment dans le parc social. Jamais les gens ne sont restés autant incrustés dans le parc, que ce soit dans le locatif et/ou la propriété. Dès que vous bougez, vous subissez des prix beaucoup plus importants. Cela entraîne une montée de la suroccupation des logements, à peu près 60 000 ménages de plus, et une explosion du nombre de demandeurs de logements sociaux. Il y en avait 400 000 il y a dix ans, ce sont 750 000 aujourd'hui. Évidemment, tout cela a des conséquences sur la géographie sociale de l'Île-de-France, car la région doit continuer d'accueillir une population supplémentaire : **tous les dix ans,**

on accueille la ville de Lyon, et tous les 20 ans on accueille l'agglomération de Lyon ! Plus de 1,3-1,4 million de personnes tous les 20 ans. Et n'allons pas dire que Paris aspire la province, c'est totalement faux. L'Île-de-France, avec 50 000 habitants de plus par an, ne prend que sa part de la croissance nationale. Je rappelle que la population française continue de croître. Effectivement, nous sommes en droit de nous inquiéter, d'autant plus que cette tension très vive sur le marché du logement intervient au moment où l'on constate une réduction de l'offre de logements anciens. Le locatif est grignoté non seulement par "Airbnb", mais aussi par les agréments de logements sociaux, par la transition écologique et la sortie du marché des logements qui ont un DPE non conforme, les marges pour loger les ménages les plus pauvres diminuent sans cesse. Déjà, il y a eu un rétro-pédalage sur la maison individuelle. Je rappelle que la maison individuelle permet une part d'autoconstruction, donc elle permet aussi de loger ces ménages en accession, et également l'alignement des politiques régionale et nationale sur la politique anti-ghettos, donc la réduction de la production de logements sociaux là où il y en a beaucoup. Et puis, dans l'offre foncière, évidemment, le ZAN (zéro artificialisation nette), qui va réduire les possibilités d'extension, on ne sait pas de quelle manière. Pour le moment, les décrets sont en préparation.



Le foncier devient rare et objet de conflits

Donc, le foncier devient beaucoup plus difficile à trouver et plus cher, puisqu'il va falloir reconstruire la ville sur la ville. Et puis, la densification qui, elle, se heurte à des

résistances. Donc, tout cela nous met dans une situation où le foncier devient rare et objet de conflits. Puisqu'en plus du foncier économique et du foncier logement, qui pouvaient être en concurrence, maintenant il y a un troisième larron qui s'invite : les friches doivent revenir à l'état sauvage. Il y a donc aussi une demande à ce que des friches soient affectées à la biodiversité. Donc les marges de manœuvre, c'est encadrer les loyers, taxer la vacance, faire la police sur les locations meublées en dehors des crous. **La réalité est que les vraies solutions consistent à financer beaucoup de logements sociaux et à construire beaucoup plus de logements neufs** (cf annexe). Alors, pour les logements neufs, évidemment on ne peut pas construire au-delà de ce que le marché permet. Mais les logements sociaux, c'est « no limit ». Alors, construire : le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) de 2013 avait affiché un objectif de 70 000 logements. C'est une goutte d'eau dans le stock, mais c'est la seule marge, la vraie marge dont nous disposons pour faire bouger les lignes. Parce que la construction neuve, c'est ce qui fluidifie le marché, c'est ce qui permet aux gens de sortir de l'existant pour aller vers le neuf. C'est ce qui compense la disparition de logements, accroît la part de logements consacrés aux populations supplémentaires que gagne l'Île-de-France, réduit la sous-occupation et peut détendre localement les prix. Pour ce qui est du logement social (cf annexe). Pourquoi 37 000 ? On pourrait en faire beaucoup plus pour le logement privé, là, il y a une limite. C'est le pouvoir d'achat des ménages. C'est ce qu'autorise le marché, c'est ce qu'autorise le rythme de commercialisation des logements.

? JEAN-LOUIS PICOT

C'est aussi l'autre versant du problème dont nous parlons aujourd'hui, un accès de plus en plus difficile. Non seulement, il n'y a pas assez de logements construits, de logements disponibles, mais ceux qui le sont, ne le sont

pas pour tout le monde, pas pour toutes les bourses, on va dire.

> FOUAD AWADA

Exactement. Le niveau des prix immobiliers rend la rotation du parc ancien extrêmement faible et fait exploser la demande. Il y avait dans la projection de 70 000 logements une part de cette production qui était, sur un plan strictement quantitatif, destinée aux nouveaux ménages, une part destinée au renouvellement du bâti, une part permettant une rotation du parc.

En 2013 déjà, on parlait de rattraper le retard. Mais aujourd'hui, si on veut faire évoluer ce même objectif, le reporter sur le futur SDRIF, compte tenu du retard accumulé, ce n'est pas 70 000, mais 79 000 logements, donc à peu près 80 000 logements. Mais comme je vous l'ai dit, si l'année prochaine on construit 35 000 à 40 000 logements privés, c'est bon. En revanche, pour le social, même si on en construisait 37 000, 80 000, 100 000, 700 000, ils trouveraient preneurs. Donc, il y a vraiment une question sur le logement social. Regardez ce graphique (cf annexe). Il vous montre l'évolution depuis 2012 des attributions d'un côté, et du nombre de demandeurs de l'autre. On voit bien ce qui explique qu'on est en train de s'acheminer vers le million. Sans rebond de la construction, on va évidemment avoir une suroccupation plus grande, sans rebond de la construction les jeunes ne vont plus décohabiter. Ils auront du mal à trouver leur indépendance. Et, bien entendu, sans rebond de la construction, on va manquer une diversification de l'offre et on va avoir une polarisation sociale plus difficile à gérer (cf annexe).

? JEAN-LOUIS PICOT

Merci beaucoup pour cette présentation. Jean-Luc Vidon comment un professionnel du logement social comme vous peut-il rebondir sur cette présentation ?

> JEAN-LUC VIDON

PRÉSIDENT DE L'AORIF

La question qui nous est posée, au moment où la ministre a engagé un plan de relance de la production de logements sociaux en France, est éminemment importante. La question du logement, et notamment du logement abordable, se pose aujourd'hui hors de l'Île-de-France également et de plus en plus. Dans bien des métropoles et des grandes villes, le prix du logement flambe, ce qui pose des problèmes très importants dans des villes où, il y a quelques années, cette situation n'existait pas.

En Île-de-France, la situation existe depuis fort longtemps. Vous l'avez rappelé, 400 000 demandeurs il y a 10-15 ans, aujourd'hui 750 000 et ça va sans doute continuer à augmenter. Une situation très alarmante que l'AORIF met en avant depuis plusieurs années, car elle génère des difficultés de fonctionnement pour l'Île-de-France. Les personnes qui ne peuvent pas se loger, ce sont les jeunes, ce sont les salariés essentiels, ce sont les personnes qui sont en situation de précarité. Et ce mauvais fonctionnement du marché du logement a un impact sur l'économie globale de la région. Les entreprises peinent parfois à trouver des salariés parce que les salariés ne trouvent pas de logement ou trouvent des logements trop loin de chez eux.

»
La politique du logement, en Île-de-France, c'est l'addition des ambitions locales sans qu'il y ait une véritable dynamique d'ensemble

Donc, c'est un vrai défi pour l'Île-de-France. Mais c'est très complexe. Pour différentes raisons. D'abord, quand on regarde les chiffres, on constate que depuis cinq ou six

ans, la production a plutôt baissé. En 2016, on a agréé à peu près 36 000 logements. Je rappelle que l'objectif que s'est fixé l'État avec la région Île-de-France, dans le cadre du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), c'est une production de logements sociaux d'environ 37 000 par an. On a tangenté ce chiffre en 2016 et puis on a baissé jusqu'à atteindre les 28 000 - 30 000 en 2018-2019. 2020 est une année très particulière avec 20 000 agréments, mais malheureusement, on ne constate pas de rebond puisqu'on devrait terminer l'année autour de 23 000 ou 24 000 agréments. Un peu plus que l'année dernière, mais sans retrouver le niveau des années précédentes. Ce qui veut dire qu'il n'y a aujourd'hui pas de dynamique par rapport à cette reprise de la construction; c'est sans doute le problème principal. On pourra y revenir tout à l'heure. Mais l'éclatement des lieux de décision par rapport à la production de logements, le fait que la politique du logement soit, aujourd'hui, en Île-de-France, l'addition des ambitions locales sans qu'il y ait véritablement une dynamique d'ensemble qui serait impulsée par la métropole du Grand Paris en particulier, ou la région Île-de-France

avec l'État. Tant qu'il n'y a pas, du côté des élus, le sentiment ou plutôt la dynamique pour considérer que la question du logement, elle se traitera à l'échelle régionale et pas simplement à l'échelle de chaque collectivité – même si ensuite, la décision doit appartenir aux maires – on n'en sortira pas. Les bailleurs sociaux constatent qu'après les élections municipales, il n'y a pas eu cet effet qu'on retrouve généralement, qui est celui, en début de mandat, de l'engagement de grands projets. Il y a plutôt la retenue de permis de construire. Il y a plutôt une réinterrogation légitime sans doute sur la question de la densité, sur la question du mode de construire, mais qui pénalise terriblement l'Île-de-France. Il faut également se dire que **70 % des Franciliens ont des ressources qui leur permettent d'accéder au logement social.** On dit qu'il faut 25 % ou 30 % de logement social au titre de la loi SRU, mais si on regarde le logement social et les besoins en logement social par rapport aux ressources des habitants en Île-de-France, il en faudrait effectivement beaucoup plus.



? JEAN-LOUIS PICOT

Est-ce que vous avez un chiffre sur le temps d'attente pour un logement social actuellement ? Et en se projetant sur l'avenir, comment cela pourrait évoluer ?

»
Tant qu'il n'existera pas une volonté commune de produire et d'équilibrer le logement social à l'échelle de l'Île-de-France, on n'en sortira pas

> JEAN-LUC VIDON

Deux chiffres pour répondre. Le premier, c'est le nombre de demandeurs, environ 750 000, et le deuxième c'est le nombre d'attributions, environ 70 000. Un peu moins même l'année dernière, donc un rapport de 1 pour 10. Tout ça est beaucoup plus complexe dans la réalité. Il y a des temps d'attente différents pour les petits logements ou pour les grands logements. Il y a des temps d'attente différents selon qu'on est dans la zone très centrale de l'Île-de-France ou un peu plus loin, en deuxième couronne. Mais en moyenne, on est quand même dans cette situation. Et pour l'avenir, on pourra y revenir, je suis très pessimiste. La situation ne va pas s'améliorer pour deux raisons essentielles. La première, c'est qu'aujourd'hui, il y a cette absence de dynamique. Et tant qu'il n'existera pas une volonté commune de produire et d'équilibrer le logement social à l'échelle de l'Île-de-France, on n'en sortira pas. La deuxième raison, c'est qu'au moment où il faut construire plus, et bien nous engageons en Île-de-France la rénovation urbaine qui est nécessaire, qui est indispensable. Le grand programme de rénovation urbaine, il va conduire à démolir un certain nombre de logements, des milliers, des dizaines de milliers de logements. Ce qui veut dire qu'aujourd'hui, les bailleurs sociaux, ils sont

préoccupés par la reconstitution de l'offre de ce qui va être démolie dans les prochaines années. Et pendant qu'on reconstitue l'offre de ce qui va être démolie, on ne produit pas de logements nouveaux. Ce phénomène-là est important et il va marquer les prochaines années, notamment sur certains territoires d'Île-de-France. Je pense en particulier au département de Seine-Saint-Denis, qui est très concerné par la rénovation urbaine et qui va se retrouver dans les années à venir devant un mur de relogements qui va nécessiter des interventions très complexes et sans doute une priorisation des opérations.



? JEAN-LOUIS PICOT

Jean-Claude Driant, on est au cœur du sujet et des difficultés sociales qui sont engendrées par cette crise du logement. Quelle est votre réaction sur ces premiers éléments qui ont été donnés ? Et surtout, est-ce que les logements produits sont réellement adaptés à la demande ?

> JEAN-CLAUDE DRIANT

PROFESSEUR À L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

Ce que je vais dire va finalement aller, malheureusement, dans le même sens que ce qui a été dit par mes prédécesseurs. Quitte à redire, peut-être un peu autrement, certaines choses. Il est vrai que le schéma et les perspectives sont effectivement inquiétants. Là-dessus, je crois que nous partageons malheureusement tous ce constat. Donc, peut-être trois choses. La première, très rapidement : évidemment, il faut construire beaucoup de logements et sans doute beaucoup plus que ce que l'on a construit ces 30 dernières années. Parce que je pense qu'il est très important, si on se pose la question de l'offre de logements, de penser sur le long terme. Et donc, d'obtenir non pas un pic en 2015, mais plutôt une stabilisation pendant 20 ou 30 ans. Donc oui, il faut produire plus, et même sans doute beaucoup plus. Mais la vraie question qui rejoint celle que vous posez, c'est construire, certes, mais quoi ? Pour qui ? Et le quoi, le pourquoi, le pour qui, ça marche ensemble et ça me conduit à essayer de raisonner beaucoup plus en termes d'offre de logements que de logements neufs. Parce que l'offre de logements, c'est à la fois le produit de la construction neuve, mais c'est aussi et surtout le produit de la mobilité des ménages. Et on le voit bien à propos du logement social. Ce qui est extrêmement frappant en Île-de-France, c'est que même si on n'en a pas construit assez, le stock de logements sociaux n'a pas cessé de croître au cours de ces 30 dernières années. Pourtant, l'offre de logements sociaux, c'est-à-dire les logements qu'on peut attribuer chaque année à des ménages, continue de baisser. Et ça, c'est principalement le fruit de ce qui a déjà été dit : c'est la baisse de la mobilité. De ce fait, raisonner en termes d'offre, me semble-t-il, doit conduire à penser peut-être un peu différemment la question de la construction nouvelle. C'est-à-dire, à quoi elle sert par rapport à ce besoin de générer de l'offre ? Et donc, cela pose par exemple

la question que posait madame la ministre sur les classes moyennes, qui est une question évidemment fondamentale en Île-de-France : le logement des ménages de classe moyenne, compte tenu des prix. Mais penser en termes d'offre, c'est aussi se dire que les classes moyennes et ménages défavorisés sont solidaires. Parce que **les ménages défavorisés qui sont en listes d'attente pour le logement social obtiendraient peut-être plus rapidement un logement social si une partie des ménages relevant de ce qu'on appelle très largement « les classes moyennes » trouvaient une porte de sortie du logement social** – ce qui aujourd'hui n'est pas le cas. C'est ça qui, me semble-t-il, aide à penser la construction nouvelle. C'est penser une construction abordable en termes de prix, penser évidemment une production de qualité – mais ça, je pense que ma voisine en parlera – et penser une diversité d'offre qui soit suffisamment accessible et répondant aux aspirations. C'est penser le logement intermédiaire, l'accession à la propriété, etc.

»
Il faut construire des logements qui fluidifient le marché

? JEAN-LOUIS PICOT

Ça n'existe pas du tout, ça ? Aujourd'hui, vous estimez qu'il n'y a pas du tout d'initiatives dans ce domaine qui soient efficaces ?

> JEAN-CLAUDE DRIANT

Pas beaucoup. Et c'était le troisième point. C'est que, par exemple, le pic de production qu'on a connu au cours des années 2015-2016 – après, ça dépend si on compte les chantiers autorisés ou commencés – donc entre les logements mis en chantier,

il y a généralement un an d'écart avec les permis de construire autorisés. Mais on a eu un pic de production, dont tout le monde a semblé se satisfaire en disant : « Ça y est, on y arrive, on atteint les 70 000 ». Ça a duré un an ou deux peut-être. Sauf qu'on n'a pas vraiment regardé ce que c'était. Et on voit qu'à la même époque, le lancement de nouveaux logements sociaux, lui, se tassait et que donc ce pic de production est un pic de production principalement de logements de promoteurs. Ils sont les bienvenus, ces logements. Je pense que là-dessus, il n'y a pas de doute. Mais c'est un pic de production de logements qui ne sont pas les plus abordables et qui sont pensés – dans la logique de fonctionnement et de modèle économique d'un promoteur – dans une logique de « les logements que je vais vendre » et pas forcément "les logements qui vont fluidifier le marché". Et parfois, ça, ça peut s'avérer contradictoire. Le tassement qu'on connaît depuis trois ans est un peu un contrecoup de ce pic de production. Parce qu'il a précédé les élections municipales, là, c'est le graphique montrant les périodes d'élections municipales, il est très clair. On voit qu'on a aujourd'hui – et Jean-Luc Vidon en parlait – une frilosité de beaucoup d'élus locaux qui posent la question de la gouvernance. Mais peut-être qu'on y reviendra.

? JEAN-LOUIS PICOT

Catherine Sabbah, vous avez créé et vous dirigez l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL). Vous êtes d'ailleurs à l'origine, avec cet institut, d'une étude sur la nature des logements produits en Île-de-France. Alors, ce que l'on construit correspond-il aux attentes et aux possibilités ? Ou, est-ce qu'au contraire, ce sont des logements qui ne servent à rien, du moins pas à tout le monde ?

> CATHERINE SABBAH

DIRECTRICE DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES POUR L'ACTION DANS LE LOGEMENT
Bonjour, merci de cette invitation.

Les tableaux qui viennent d'être dressés sont assez dissonants entre ce qu'a dit madame la ministre et ce que disent les autres intervenants. C'est intéressant de voir les différents points de vue. IDHEAL a effectivement réalisé une étude sur la qualité du logement en prenant un échantillon d'immeubles construits depuis 20 ans en Île-de-France et en comparant des plans pour s'apercevoir que ces logements étaient, disons, de plus en plus mal conçus – pour aller vite – mono-orientés, de plus en plus petits, avec des cuisines et des rangements qui disparaissent, etc. Le rapport Girometti-Leclercq et le rapport QUALITEL vont exactement dans le même sens, avec d'autres méthodes d'analyse. On peut donc considérer qu'il y a là quelque chose de vrai. Alors, pourquoi ça se passe comme ça ? C'est assez simple si l'on regarde la manière dont est monté un bilan de promoteur, la politique publique de défiscalisation et la politique de chiffres. Arriver à 70 000 logements en Île-de-France, cela veut dire très concrètement en faire de plus petits parce qu'on arrive plus vite à ce chiffre.

Les logements de promoteurs sont standardisés et plus faits pour enrichir ceux qui les construisent ou ceux qui les possèdent que pour loger des gens

C'est un peu bête comme raisonnement, mais c'est quand même ce qu'il se passe. Et effectivement, les logements de promoteurs sont standardisés et plus faits pour enrichir ceux qui les construisent ou ceux qui les possèdent, que pour loger des gens. Ces logements ne restent pas vides, mais il existe une vraie cette question sur les objectifs de leur fabrication. La politique du logement en France est aussi faite pour

soutenir le BTP, pour soutenir les emplois, etc. Donc, la fabrication de logements est parfois déconnectée du logement qu'on produit à la fin. La demande est donc tout de même très difficile à connaître et on l'interroge rarement. C'est-à-dire que c'est difficile de savoir qui va habiter un logement, puisqu'à priori les habitants ne sont pas encore choisis. On parle toujours de la politique de l'offre, mais je trouve qu'interroger la qualité à la sortie de la pandémie – parce que si on s'interroge sur la qualité, c'est parce qu'on a tous été habitants et uniquement habitants pendant un certain temps, le nez dans notre logement, avec peut-être une autre vision de cet endroit où il a fallu tout faire, et que peut-être cette situation pourrait se reproduire à cause du virus ou à cause d'autres causes – de ce fait, réfléchir à la qualité, c'est peut-être réfléchir aussi à l'acceptabilité du logement. On peut parler de quantité, car, évidemment, il faut loger les gens. Mais on ne peut plus dire « bon, la qualité, à partir du moment où on a un toit sur la tête, c'est bon ! ». Non, il faut réfléchir au fait que certaines personnes sont mal logées, qu'il y a de la suroccupation notamment en Île-de-France pour un tiers des logements dans certains départements, selon une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR). Donc, franchement, la qualité c'est aussi une manière de garantir l'acceptabilité et, peut-être, de faire rester les gens. La question est de savoir si, en Île-de-France, on a intérêt à faire rester les Franciliens ou à les faire/laisser partir, en tout cas en considérant qu'il n'y a pas assez de logements. Aujourd'hui, il y a un mouvement de départs qui reste encore à chiffrer. Difficile de dire s'il est massif ou pas, on verra... Mais la qualité des logements en Île-de-France, tout autant que leur prix, fait qu'il y a des départs plus fréquents. **Et, si l'on se pose la question de savoir qui pourra se loger en 2030, je pense qu'il y aura d'une part ceux qui habitent déjà ici, qui seront toujours là et auront fait des plus-values potentielles sur leurs logements, et d'autre part des**

travailleurs qui ne sont pas propriétaires et qui sont peut-être des travailleurs qu'on dit « essentiels » maintenant, mais qui sont plutôt modestes, voire pauvres, qui se logeront loin et feront beaucoup de transport. Ceux qui n'auront pas pu partir, pas pu avoir une double résidentialisation ou qui ne pourront pas télétravailler. Et donc, on aura comme ça une métropole plus ségréguée qu'aujourd'hui.

? JEAN-LOUIS PICOT

Plus inégalitaire ?

> CATHERINE SABBAH

Plus inégalitaire, oui. Et qui ne répond pas du tout aux mantras qu'on entend beaucoup en ce moment sur la ville du quart d'heure où la ville de la demi-heure, qui est une sorte de fantasme qui ne fonctionne pas, à mon avis. Parce que ça veut dire qu'elle définit des espaces servants et des espaces servis, et qui sont extrêmement définis par la possibilité d'accès au logement.

? JEAN-LOUIS PICOT

Vous avez évoqué la situation sanitaire, depuis maintenant deux ans, qui a eu des conséquences évidemment sur nos vies à tous les niveaux : nos vies professionnelles, nos vies résidentielles et dans beaucoup d'autres de domaines. Je voudrais que vous poursuiviez un petit peu : est-ce que les aspirations des gens aujourd'hui par rapport à leur logement peuvent être justement une occasion de changer les choses, de remettre le débat sur la table un peu de manière différente ? Ou, est-ce qu'au contraire, c'est une complication de plus ?

Ce qui manque le plus, c'est la lumière, des mètres carrés et un accès à l'extérieur

> **CATHERINE SABBAH**

Apparemment, il y a plusieurs études publiées récemment qui montrent que s'il y a plus de transactions dans les métropoles régionales ou dans ce qu'on appelle la ruralité, ça ne veut pas dire qu'il y a beaucoup de déménagements. Il y a donc une sorte d'accaparement foncier de multipropriétaires – propriétaires qui sont déjà propriétaires – qui achètent pour pouvoir y aller en cas de pandémie, pour éventuellement avoir une double résidence et télétravailler une partie du temps. Ça, c'est vraiment un ferment d'inégalités supplémentaires. Après, pour ce qui est de la conception des logements, il semble quand même qu'il y ait eu des réflexions marquées par la pandémie sur les espaces extérieurs, sur les espaces partagés, etc.

Il se trouve que pendant la pandémie, nous avons réalisé un sondage. Ce qui manquait le plus, c'était de la lumière, des mètres carrés et un accès à l'extérieur. Quand on est enfermés, ça paraît un peu évident. Néanmoins, cela disait quelque chose sur la manière dont on avait construit. Peut-être qu'on avait oublié un certain nombre de ces éléments-là. Et puis, les espaces partagés, il faut aussi garder en tête que c'est quand même aussi une compensation pour les petits logements. On dit : « bon, vous n'aurez pas une chambre supplémentaire, mais il y en aura une dans l'immeuble que vous pourrez louer », « vous n'avez pas d'espace extérieur, mais il y a une terrasse collective », « vous n'avez pas un espace pour travailler, mais il y a un espace de coworking en bas de votre immeuble ». Ça, c'est envisageable, c'est audible, mais il faut aussi comprendre à quoi ça correspond. **Néanmoins, on ne peut pas dire qu'il n'y a pas aujourd'hui de réflexions des promoteurs et des bailleurs sur le sujet des espaces partagés et de l'amélioration de la qualité du logement.**

Après, la réponse classique, c'est de dire : « si on fait plus grand, c'est plus cher ». Cela est également audible. Compte tenu de la capacité d'endettement des ménages et de la

solvabilité des ménages, ce n'est pas du tout évident qu'ils puissent acheter plus grand. **La solution serait qu'il y ait une imposition d'une taille minimum par typologie qui ferait que finalement, tout le monde se battrait avec les mêmes armes. Ce serait une manière de réguler le marché et de faire baisser le prix du foncier.**

? **JEAN-LOUIS PICOT**

Rémi Babut, vous êtes ingénieur et urbaniste et vous vous intéressez particulièrement à la décarbonation de l'économie, et donc, des logements. Vous travaillez sur des projets de villes bas carbone, sachant que le logement, bien sûr, est à l'origine justement parfois de ces productions de carbone. On est, là aussi, au cœur du sujet. Il y a la question de la construction de logements et celle de la rénovation avec de nouvelles normes. Qu'est-ce que vous pouvez nous dire là-dessus ? Vous avez une approche très environnementale et certainement une moindre envie que d'autres de pousser à la construction.

> **RÉMI BABUT**

INGÉNIEUR ET URBANISTE, **THE SHIFT PROJECT**

Effectivement, avec le Shift Project, qui est, comme vous le disiez, un think tank qui réfléchit à la décarbonation, nous nous sommes lancés à l'occasion du premier confinement dans ce que l'on a appelé, un peu pompeusement peut-être, le « plan de transformation de l'économie française » : on cherche à proposer une trajectoire de décarbonation pour l'ensemble de l'économie. C'est à l'horizon 2050 et à l'échelle nationale. Donc, j'arrive avec un peu d'humilité par rapport aux expertises très pointues sur la région Île-de-France à 2030. En tout cas, une première chose, c'est effectivement de traiter le sujet du logement et de manière très vigoureuse et organisée. Il ne faut pas trembler parce qu'effectivement, c'est 12 % des émissions de gaz à effet de serre. Quand je dis ça, je reprends aussi les conclusions du Haut Conseil pour le climat.

C'est un sujet sur lequel on est plutôt en retard, même de plus en plus en retard par rapport aux objectifs que nous avons et qui sont vraiment très ambitieux dans la décarbonisation.

»
On peut faire de la production de logements en dehors de la construction

Effectivement, cela signifie qu'il faut une part très importante de rénovation. C'est potentiellement une occasion de faire de la production de logements en dehors de la construction. Après, en Île-de-France en l'occurrence, je ne suis pas sûr que ce soit le moyen principal. Parce qu'on a bien conscience qu'il y a des marchés qui sont très tendus, notamment dans les grandes villes ; et qu'il faut soutenir la construction de logements à ces endroits-là.

Par contre, ce que l'on voit, si on se décentre un petit peu juste de la situation en l'Île-de-France, c'est qu'aujourd'hui,

chaque année en France, on a 250 000 nouveaux ménages à peu près et on construit 400 000 nouveaux logements. Sachant qu'on a déjà un stock de logements vacants et de logements secondaires, si je mets un peu des deux dans une catégorie fourre-tout « d'inoccupés » entre guillemets, en tout cas pas occupés de manière permanente, ça nous fait quasiment 18-20 % du stock – et c'est plutôt en augmentation. En tout cas, quand on voit les impacts en termes de construction du logement – et là, on est vraiment sur la partie construction industrie – on est plutôt autour de 7 % des émissions de l'inventaire national. Clairement, on est donc sur quelque chose qui n'est pas négligeable. C'est pour ça qu'il faut avoir une approche corrélée aux besoins. Donc maintenant, si on essaie de mettre ça un peu en relation avec le manque de logements, mais aussi le fait qu'il y a des endroits où on en a beaucoup et que l'on réfléchit sur le temps long, l'idée qui vient assez naturellement est de se dire : « l'économie, on doit la transformer ». De toute façon elle doit faire la transition bas-carbone et elle va se transformer d'ici 30 ans. Cela signifie qu'elle doit aussi se transformer



en termes de territorialisation. Dans le cadre du plan de transformation du Shift Project, par exemple, il y a un secteur agricole qui évolue fortement, avec beaucoup d'emplois qui se créent, qui revient à peu près à la situation d'il y a 15 ans. Ce n'est donc pas démentiel, mais ça fait quand même plus de 300 000 nouveaux emplois agricoles. Il y a des secteurs industriels qui se transforment aussi partiellement avec des réindustrialisations peu stratégiques. Des secteurs comme la construction automobile, qui sont amenés à décroître au profit, par exemple, d'un peu plus de vélos, un petit peu plus de trains, etc., donc des besoins en termes de situation géographique qui vont être un peu différents.

»
La ville bas carbone sera moins métropolitaine

Potentiellement, cela veut dire aussi qu'on ne reste pas forcément dans le phénomène de métropolisation qu'on connaît actuellement. Je pense qu'on pourra peut-être nous en dire plus – monsieur Veltz intervient dans la prochaine table ronde d'après – mais c'est un phénomène qui n'est pas simple à contrôler dans le cadre de la mondialisation. Mais on pressent quand même que la ville bas carbone sera globalement moins métropolitaine. En tout cas, le système territorial bas carbone, il est globalement moins métropolitain que ce vers quoi on se dirige et ce que l'on renforce actuellement.

? JEAN-LOUIS PICOT

Jean-Luc Vidon citait la Seine-Saint-Denis, en Île-de-France, département qui concentre beaucoup de difficultés. Puisqu'on parle justement de rénovation de logements, de votre point de vue comment gérer la question logement, la question qualité environnementale des logements

et qualité de vie des gens, bien sûr, dans un département comme celui-là? Sachant qu'il y a des quartiers entiers, en tout cas des barres d'immeubles qui sont désormais complètement dépassées et qu'il faudrait, soit détruire, soit rénover.



> RÉMI BABUT

Disons que, globalement, si on regarde juste du point de vue environnemental, ou du point de vue carbone même, c'est un indicateur précis, mais le bilan en termes de démolition-reconstruction, il est presque toujours favorable à la rénovation, à part vraiment dans les cas où on ne va pas réussir à sortir des énergies fossiles après rénovation. Il y en a un certain nombre d'ailleurs dans le logement collectif. Tous les appartements équipés de chaudières individuelles gaz, etc., ce sont des choses qu'on va avoir du mal à faire passer à des modes de chauffage bas carbone. À part, peut-être, si on incluait le bilan carbone dans des zones qui sont très mal desservies de la mobilité, mais en Seine-Saint-Denis nous allons plutôt être sur des bilans carbone favorables à la rénovation. Et

à mon sens, c'est plutôt une bonne occasion aussi d'adapter ces logements en termes d'architecture, de mode de vie, de spatialité pour qu'ils répondent mieux aux modes de vie. On a plutôt des synergies à cet endroit-là. Par contre, c'est un défi organisationnel majeur, au-delà du sujet technique qui est globalement à peu près maîtrisé. On sait faire de la rénovation, on sait utiliser des énergies bas carbone. Par contre, on a un défi en termes organisationnel majeur, parce qu'il va falloir réussir à synchroniser des opérations de rénovation urbaine, des opérations de rénovation énergétique et architecturale des bâtiments et un certain nombre d'opérations aussi d'infrastructures énergétiques. Je pense notamment aux réseaux de chaleur dans des zones denses comme l'Île-de-France, la Seine-Saint-Denis. On a des ambitions à l'échelle nationale de tirer des réseaux de chaleur qui sont absolument phénoménaux. On veut quintupler d'ici 2050 le nombre de logements raccordés pour pouvoir mobiliser un certain nombre d'énergie bas carbone. Et ça, il y a sans doute pas mal d'urbanistes dans la salle, mais faire sortir ces projets-là en raccordant de l'existant, c'est vraiment compliqué. Et aujourd'hui, je pense qu'on n'est pas tout à fait bien outillés en termes de communication entre les différentes entités sur ces sujets-là.



? JEAN-LOUIS PICOT

On va effectivement y revenir dans un prochain débat. Comme on est dans la deuxième partie déjà de notre discussion, j'avais envie de poser la question à ceux qui souhaiteront répondre – peut-être commencer par Jean-Claude Driant – sur : quelles sont les raisons d'espérer? Quels sont les exemples qu'on pourrait citer en Île-de-France, peut-être ailleurs, peut-être même à l'étranger, de quoi pourrait-on s'inspirer, ou de qui?

> JEAN-CLAUDE DRIANT

Question difficile, parce qu'il n'y a pas très longtemps, des journalistes canadiens me demandaient : « on cherche des solutions pour Toronto. Donnez-nous de bons exemples en France. » J'étais très, très embêté... En revanche, ce qu'on peut dire, et ça a été déjà un peu abordé par Jean-Luc Vidon, c'est qu'une des spécificités de cette métropole francilienne – je ne vais pas dire « métropole du Grand Paris » parce que je pense qu'il faut raisonner plus large – c'est que c'est la seule en France qui ne soit pas gouvernée sur la question du logement. Alors bon, dire que la situation est parfaite à Lyon, à Bordeaux, à Nantes, c'est évidemment difficile. Ce sont des villes dans lesquelles les prix ont énormément augmenté, etc. Cela étant, **il me semble qu'une partie quand même des problèmes dont on a parlé aujourd'hui a à voir avec le fait qu'il n'y a pas, contrairement à ce qu'on a pour la question des transports et pour la question des mobilités, une gouvernance régionale.**

Il y a des éléments, il y a un SRHH, mais qui ne s'imposent finalement que très modérément à des politiques municipales qui sont celles, notamment, de la première couronne. On a une métropole du Grand Paris qui n'a pas réussi pour l'instant à s'imposer sur cette question du logement. Il y a un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement qui est prêt depuis trois ans, mais qui n'a pas été approuvé et qui ne s'impose aujourd'hui à personne.

Et de ce fait, il me semble qu'il faudrait probablement aller regarder un peu ailleurs sur la façon dont de grandes métropoles en France, mais aussi éventuellement de grandes métropoles mondiales autres, sont gouvernées sur cette question. Même si, encore une fois, aucune n'a atteint la perfection. On cite toujours le Grand Londres. Mais se loger à Londres, ce n'est pas beaucoup plus facile que se loger à Paris. En revanche, penser un peu mieux des solidarités territoriales en la matière pour dépasser un peu la contradiction entre ZAN et « Halte à la bétonisation », qui est quand même un peu la caricature de ce qui se produit aujourd'hui et qui me semble être assez largement à l'origine de la baisse de la construction ces dernières années.

? JEAN-LOUIS PICOT

En tout cas, c'est vrai que la question de la coordination entre les différents niveaux de décision et le fait, peut-être, que ça manque d'une autorité qui est au-dessus, ça revient beaucoup. Même la ministre l'a un peu évoqué. Elle a été prudente, je pense. Elle n'a pas voulu aller trop loin, mais elle a quand même évoqué le nombre assez important d'interlocuteurs en la matière, ce qui peut parfois donner de la richesse à l'échange,

mais aussi entraîner une certaine lenteur. Peut-être que Jean-Luc Vidon qui est avec nous peut réagir aussi sur cette question du dialogue entre les différents acteurs du logement, à la fois régional, local, l'État. Est-ce qu'il y en a trop, est-ce que ça fonctionne ou est-ce qu'au contraire c'est complètement grippé ?

»
Penser un peu mieux des solidarités territoriales en la matière pour dépasser un peu la contradiction entre ZAN et « Halte à la bétonisation »

> JEAN-LUC VIDON

Si on regarde les résultats pour l'Île-de-France, on pourrait plutôt considérer que c'est grippé. En tout cas, ce qui est important, je crois, c'est de se dire d'abord qu'il y a un sujet national. Je pense qu'il y a une vraie question d'aménagement du territoire qui a été évoquée tout à l'heure et que, le et les prochains gouvernements,



devront s'interroger pour savoir comment aménager le territoire dans une situation qui change avec des aspirations différentes. Et puis, avec une métropole francilienne qui, de toute façon, n'arrivera pas à résorber sa crise du logement. Il y a 750 000 demandeurs de logement social aujourd'hui. Dans trois, quatre ou cinq ans, on va atteindre le million, à l'évidence. Donc, il y a un moment où il faut s'interroger sur la capacité de l'Île-de-France à régler seule ses problèmes par rapport à d'autres régions sur lesquelles il est important d'engager des politiques de redynamisation, par exemple. Ça dépasse largement notre débat, mais c'est un des enjeux pour le prochain gouvernement. Ensuite, il y a le sujet de l'échelle régionale. Jean-Claude Driant vient de le rappeler.

Il est urgent d'instituer une gouvernance régionale de ces questions parce que finalement les sujets qui sont devant nous, ils sont de plusieurs ordres. D'abord, il faut construire plus. Il faut absolument arriver à relancer la construction. Le chiffre de 37 000 peut être un objectif, même s'il est sans doute insuffisant, ce serait déjà un très bel objectif. Et pour le moment, je rappelle qu'on est à 10 000 ou 12 000 de moins. Il faudra s'interroger aussi, pour répondre à la demande, sur l'équilibre construction/rénovation. Je rejoins ce qui a été évoqué également sur le fait qu'il faut peut-être s'interroger pour savoir si la démolition est la bonne solution, dans tous les cas s'il ne faut pas imaginer finalement des solutions de rénovation lourde qui donnent une seconde vie à un certain nombre de bâtiments. Alors, ça suppose des financements qui soient adaptés, mais qui seraient certainement aussi vertueux en termes de bilan carbone et puis qui permettraient d'éviter des temps très longs. Parce que démolir, puis reconstruire, ça prend du temps. Pendant ce temps-là, il y a des gens qui attendent ou des gens qu'il faut reloger. Je crois donc que ces questions-là, elles sont sur la table et qu'elles doivent être abordées à l'échelle régionale. Mais pour qu'elles puissent être abordées, il faut qu'il y ait une véritable réflexion à cette

échelle sur la question du logement. Sur la question de la qualité, elle a été abordée aussi. Un petit rappel quand même, puisque je plaide pour le logement social. Aujourd'hui, l'essentiel de la construction, peut-être 60 % en Île-de-France, se fait non pas par les bailleurs sociaux, mais par les promoteurs qui vendent des logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) aux bailleurs sociaux. Vous constaterez que les produits que nous construisons et les produits que nous achetons ne sont pas les mêmes. Tout simplement parce qu'ils n'ont pas été faits avec les mêmes préoccupations. Le bailleur social y construit et y reste ensuite. Il gère pendant des dizaines d'années. Le promoteur, il construit et il vend. Et les produits que nous achetons aujourd'hui, dont nous n'avons pas participé à la conception – c'est le principe de la VEFA, même si nous avons parfois un mot à dire, mais souvent très tardivement – ne sont pas toujours les produits dont nous rêvons. Vous observerez que le logement social, souvent en termes de qualité architecturale, en termes de performance énergétique, est au moins aussi performant que le logement privé. Donc, je crois aussi qu'une des solutions, c'est d'arriver à rééquilibrer. Je ne dis pas qu'il faut supprimer la VEFA, ce n'est pas le sujet. Je dis simplement qu'il faut se rappeler en permanence que les bailleurs sociaux sont des constructeurs et qu'ils sont capables d'innover de façon forte pour produire des logements de qualité. D'ailleurs, l'AORIF a publié avec la Banque des territoires en 2021, un livre consacré à la qualité architecturale dans le logement social qui permet de constater tout ça. En résumé, je crois qu'il y a un besoin d'équilibrer davantage la construction et peut-être se réinterroger sur la réhabilitation. Parce que de toute façon, la rénovation urbaine telle qu'elle est engagée va prendre des années de plus et va être extrêmement complexe à gérer à l'échelle de certains territoires. Et puis, il ne faut pas oublier, et c'est mon dernier mot, le fait que la crise du logement se résoudra si tous les acteurs

du logement y contribuent, y compris le secteur privé.
Pourquoi, en effet, les gens ne quittent-ils pas le logement social aujourd'hui ? Parce qu'entre les prix du social (6-7 euros du mètre carré) et les prix du secteur privé, trois fois plus cher, il n'y a presque plus rien. Il y a un peu de logements intermédiaires que les bailleurs sociaux commencent à réaliser aujourd'hui, mais ce qui fait qu'aujourd'hui une partie de nos locataires sont « prisonniers » du logement social et ne peuvent accéder à d'autres formes de logement. C'est donc bien l'ensemble de la chaîne du logement qu'il faut traiter.

? JEAN-LOUIS PICOT

Catherine Sabbah, vous vouliez réagir à ce qui vient d'être dit ?

> CATHERINE SABBAH

Oui, je voulais surtout ajouter deux mots qui, je crois, n'ont pas été prononcés du tout depuis le début de notre débat. C'est « maison individuelle ».

? JEAN-LOUIS PICOT

Sujet sensible.

> CATHERINE SABBAH

Je vais me prendre des tomates, je l'ai bien compris. Mais lorsque l'on parle de la demande, de la production et de la fabrication des logements, il ne faut pas oublier ce pan-là. On s'intéresse beaucoup au collectif promoteur et bailleurs et l'on oublie la production neuve faite de maisons individuelles et qui correspond à une aspiration de trois quarts des Français. L'enquête « Habiter la France de demain », lancée par le ministère, a donné cela comme résultat. Après, effectivement, dans la feuille de route qu'a présentée madame la ministre, la maison individuelle n'est plus un modèle soutenable. Et pourtant, elle correspond à des aspirations.



Vous observerez que le logement social, souvent en termes de qualité architecturale, en termes de performance énergétique, est au moins aussi performant que le logement privé.

L'autre jour, j'étais aux journées de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et j'ai assisté au procès d'Urbain l'Étalé, qui était une formidable mise en scène de cette critique de l'étalement urbain. En fait, on a voté et le vote était très intéressant parce qu'il y avait quatre chefs d'accusation : la désociabilisation (non coupable), la fabrication d'inégalités (non coupable), le frein à la transition écologique (coupable) et la mochisation des paysages (coupable). Ça veut dire quoi ? Ça veut dire qu'on a du mal à mettre la critique ou à désigner comme coupables les gens qui habitent là, c'est-à-dire qu'on fustige les conséquences sur le paysage ou sur l'environnement. En revanche, on a du mal à dire : « Non, vous ne devez pas habiter là, et vous êtes malheureux si vous habitez là. » Parce qu'il y a beaucoup de gens qui choisissent l'habitat individuel, certes parce que c'est moins cher, parce qu'ils sont obligés de s'éloigner. Il y a beaucoup de gens aussi qui y trouvent un certain bonheur de vivre et qui le défendent. Et je pense qu'il faut prendre ça en compte. Pourquoi je dis ça ? Parce que dans les solutions possibles, il y a peut-être une forme de réintroduction des quartiers pavillonnaires dans le projet urbain avec une densification de ces quartiers. **Cela veut donc dire fabriquer quelque chose entre le collectif et la maison individuelle qui serait du logement groupé. Il y a plein de modèles dans les années 60-70 et des formes architecturales formidables qui montrent ça et qui fonctionnent plutôt.** Pas toujours, mais dans certains cas, oui.

Et puis, peut-être une solution à la dépendance, à la rénovation énergétique, etc., ce n'est pas la division pavillonnaire. Parce que ça, ça fait tout de suite penser aux marchands de sommeil. Mais la densification pavillonnaire, c'est-à-dire que dans certains quartiers des parcelles qui sont très grandes ou des maisons qui sont sous-occupées parce que leurs habitants ont vieilli, que les enfants sont partis, etc., peuvent donner lieu à des divisions, à des surélévations, à des transformations du bâti ou du foncier qui permettraient d'accueillir plus d'activités, d'accueillir plus de logements. Et il y a des études qui ont été faites, notamment par une petite start-up qui s'appelle IUDo, et qui montrent qu'il y a un potentiel, là, de logements et de fabrication de logements extrêmement fort. Mais après, c'est de la dentelle, parce qu'évidemment on s'adresse à des propriétaires privés qui doivent faire eux-mêmes leurs projets.



Dans les solutions possibles, il y a peut-être une forme de réintroduction des quartiers pavillonnaires dans le projet urbain avec une densification de ces quartiers

? JEAN-LOUIS PICOT

Pour continuer à parler d'avenir pour cette dernière partie de rendez-vous, on va donner la parole à un étudiant de l'École nationale d'architecture Paris-Val de Seine, qui voudrait vous poser une question. Alain Buyrukcan, vous avez la parole, bonjour.

? ALAN BUYRUKCAN

ÉTUDIANT À L'ÉCOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE PARIS-VAL DE SEINE

Bonjour. En quoi les politiques d'aménagement du Grand Paris se proposent-elles de répondre à ces tendances contradictoires : flux centrifuge des classes populaires, concentration centripète de l'emploi ? On en parle depuis des années, mais quelles sont les propositions actuelles pour passer du modèle d'une ville rayonnante depuis son centre à un modèle multipolaire dans lequel chaque agglomération disposerait des moyens de son autonomie, en particulier en matière urbaine et de logement ? Merci.

? JEAN-LOUIS PICOT

Fouad Awada, vous voulez répondre ?

> FOUAD AWADA

Oui. L'idée du Grand Paris Express est une chose ; l'idée d'une gouvernance limitée à l'hypercentre en est une autre. Limiter la gouvernance du Grand Paris à l'hypercentre, c'est une manière de renforcer l'unité de quelque chose vers lequel les emplois



se concentrent, c'est renforcer la concentration. **Le Grand Paris Express, lui, est une idée de déconcentration, de polycentrisme.** Et parmi les raisons d'être optimiste pour l'avenir, c'est que **le Grand Paris Express, avec ses gares connectées au réseau de métro, va élargir considérablement le cercle des endroits dans lesquels ces classes dites aisées et puis moyennes, moyennes-supérieures pourront trouver de quoi avoir une offre immobilière connectée quasi parisienne.** Donc, de ce point de vue, c'est plutôt une bonne chose. C'est également une bonne nouvelle, y compris pour les habitants de la grande couronne, puisque le Grand Paris Express réduit considérablement les temps de trajet des personnes qui sont sur le réseau de transports en grande couronne et qui, en se connectant au Grand Paris, vont avoir un accès plus simple.

Si vous permettez, je voudrais ajouter aussi une autre raison d'être optimiste. C'est que quand on regarde sur le très long terme l'exigence française de qualité – à chaque fois, on améliore les normes de la construction – a fini par éradiquer beaucoup de choses qui étaient critiquables. C'est-à-dire, les logements sans confort, les logements trop petits et maintenant, on est dans la transition énergétique. Mais cette quête de la qualité se concentre sur la construction neuve et, parfois, la ralentit. Elle la ralentit, parce qu'il y a des problèmes de prix de sortie qui ne sont pas conformes à ce qu'on attendait. Il faut donc faire très attention ; et puis, toujours accepter que les promoteurs offrent sur le marché des produits qui peut-être ne correspondent pas exactement à ce qui est socialement attendu. Parce qu'il y a une chaîne dans le parc de logements vides ou remplis. Laissons-les faire leur travail sur le marché et encourageons-les aussi à faire de l'investissement locatif dans des textes qui ne soient pas trop figés. Parce que l'investissement locatif permet aussi, même à des gens qui ont beaucoup d'argent, de

loger des locataires, même sans conditions de ressources. Donc, le fait de trop serrer les vis conduit à limiter un peu la production de logements.

? JEAN-LOUIS PICOT

Vous avez évoqué le Grand Paris Express, là, on parle transports. Bien sûr, il y a tous les logements qui vont autour. Est-ce que les uns et les autres, vous trouvez que tout ce qui est logement autour de cette opération Grand Paris peut être considéré comme exemplaire ? Il est en train d'être réalisé. On pourrait donc dire, dans un monde idéal, qu'on a intégré les données sociales et environnementales, les nécessités de logements et qu'on les applique pour accompagner cette opération ? Ou est-ce qu'au contraire, une fois encore, on reproduit les mêmes erreurs qu'avant ? Catherine Sabbah, allez-y. Et Rémi Babut ensuite.



Récupérer les plus-values générées par le Grand Paris Express

> CATHERINE SABBAH

Juste en deux mots, il me semble que c'est un projet qui va fabriquer de l'aménagement, fabriquer des logements, fabriquer aussi des plus-values extrêmement fortes. C'est-à-dire qu'il va faire monter le prix de propriétés, qui n'en avaient pas demandé autant et qui se retrouvent dans des périmètres de valorisation foncière fabriqués par la collectivité, et qui vont voir leur prix exploser. Il n'y a pas, aujourd'hui, de mécanisme en France qui permette de récupérer cette plus-value et qui, éventuellement, en partage une partie avec la collectivité. Peut-être qu'il faudrait réfléchir à un mécanisme de ce genre. Mais, à nouveau, c'est autoritaire et ça va

bloquer la construction. Néanmoins, il y a quand même quelque chose d'indu là-dedans, c'est-à-dire « un dû » pour les propriétaires en deux mots, et puis « indu » pour ceux qui n'en bénéficient pas, en un mot.

> FOUAD AWADA

Sur les 68 gares du Grand Paris, beaucoup, la plupart, sont déjà dans des zones urbanisées. Cette question des plus-values n'est pas si évidente. Dans certains cas, il peut y avoir des moins-values, dans d'autres des plus-values et elle n'est pas à court terme. Donc, pour le moment, les prix aux alentours des gares du Grand Paris, lorsqu'elles évoluent, n'évoluent pas en rupture avec le reste de ces communes. Dans cette notion de plus-value d'ailleurs, qui était à l'origine au moment de la loi du Grand Paris, il était question que les plus-values financent en partie la réalisation du Grand Paris Express. On a renoncé à cette idée parce que lorsque vous êtes sur un champ de betteraves, effectivement, l'arrivée d'une gare fait monter les prix.

? JEAN-LOUIS PICOT

Rémi Babut, un mot de conclusion ?

> RÉMI BABUT

Oui. Sur la partie qualité du bâtiment en général qu'on construit avec le Grand Paris, là, je ne vais plus vous parler avec ma casquette de think tank, mais plutôt celle d'ingénieur environnemental sur les projets urbains que j'ai pas mal pratiqués. Sur ces projets-là, je ne dirais pas qu'on répète les erreurs du passé. Je parle notamment en termes de forme urbaine, de morphologie, d'accès à la lumière, au soleil, etc. On s'est quand même amélioré, je pense, en faisant des productions qui sont plus diversifiées sur certains aspects de la forme urbaine. Pour autant, on est quand même sur beaucoup d'opérations très denses, avec des quadratures du cercle vraiment en termes d'exigences qui ne sont pas faciles à résoudre. Et je ne suis pas sûr que les appels à projets innovants, en demandant un équilibre économique, soient vraiment la bonne solution pour ça. Mais c'est vraiment du point de vue personnel. De plus, sur le sujet des prix, juste pour



répondre un peu à la question qui était posée tout à l'heure, je pense que le Grand Paris, c'est un très beau projet en termes d'accessibilité, de mobilité et qu'il était nécessaire de le faire. Et il arrive d'ailleurs sans doute trop tard par rapport à la situation de la région Île-de-France. Mais encore une fois, si on se décentre un peu par rapport à cette question de : est-ce qu'on est en train de faciliter et d'améliorer la qualité de vie en Île-de-France ? Oui, très certainement à l'échelle de l'Île-de-France. Mais on est encore une fois en train de concentrer les investissements dans quelque chose qui est déjà probablement le plus gros bassin d'emplois d'Europe et un des plus denses. Donc, on est encore en tout cas en train de créer de la concentration à cet endroit-là. Donc, une échelle plus large, ce n'est pas évident non plus.

> JEAN CLAUDE DRIANT

Juste pour apporter un élément de réponse ou de réflexion sur cette question de la multipolarité. Je crois que c'est un peu aussi l'histoire ancienne des villes nouvelles, avec cette idée de créer des espèces de villes autonomes à la périphérie de la métropole. Je pense que l'histoire montre que ça ne marche pas véritablement, puisque le temps du parcours résidentiel n'est pas le même que le temps du travail et le temps du parcours professionnel. Donc, il y a forcément une déconnexion entre l'endroit où on travaille et l'endroit où on habite, y compris quand on est plusieurs à travailler et en habitant dans le même logement. Et que, de ce point de vue là, la grande question, me semble-t-il, est beaucoup plus celle de l'articulation entre l'habitat et les mobilités. Le Grand Paris Express, c'est un moyen – Fouad Awada le disait très bien – d'accroître finalement le champ des possibles à la fois résidentiel et professionnel.

”

La grande question est beaucoup plus celle de l'articulation entre l'habitat et les mobilités

? JEAN-LOUIS PICOT

Merci beaucoup à tous les cinq pour votre participation à ce premier débat.

Quelles nouvelles règles du jeu ?

DÉBAT

Pierre Veltz, ingénieur, sociologue et économiste, Grand Prix de l'Urbanisme.

Laurent Dumas, président d'Emerige

Jean Luc Porcedo, président de Nexity Villes et Projets

Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune

Pierre René Lemas, ancien directeur général de la Caisse des Dépôts, Auteur du rapport sur la qualité des logements sociaux (janvier 2021)

Animation: **Arnaud Le Gal**, rédacteur en chef *Les Echos*



TABLE RONDE 2
QUELLES NOUVELLES RÈGLES DU JEU ?



Pierre Veltz,
Ingénieur, sociologue
et économiste,
Grand Prix
de l'Urbanisme



Laurent Dumas,
Président d'Emerige



Jean Luc Porcedo,
Président de Nexity
Villes et Projets



Mathieu Hanotin,
Maire de Saint-Denis
et président de Plaine
Commune



Pierre René Lemas,
Ancien directeur général
de la Caisse des Dépôts,
Auteur du rapport sur la
qualité des logements
sociaux (janvier 2021)

Visio NICOLAS BOUZOU

ÉCONOMISTE ET ESSAYISTE, DIRECTEUR DU CABINET
DE CONSEIL ASTERÈS.

On manque de logements dans la métropole du Grand Paris. C'est un sujet qui n'est pas propre à la France. On retrouve ça dans toutes les grandes métropoles du monde, mais pour moi, c'est un sujet absolument majeur, parce que c'est un sujet économique. C'est quand même dans les métropoles que sont les emplois et ce sont les métropoles qui concentrent l'essentiel de l'activité économique. Donc, il faut bien que les gens se logent là où est l'activité économique. Point d'autant plus essentiel qu'aujourd'hui, le marché du travail est relativement tendu. Et donc, il faut vraiment mettre en place toutes les conditions qui vont permettre aux gens d'aller travailler là où est la demande des entreprises. Je rappelle que pour plus de la moitié des entreprises, le principal problème aujourd'hui, ce sont les difficultés de recrutement. C'est donc bien un problème économique. C'est aussi un problème social. Quand les prix continuent d'augmenter, alors même que nous avons traversé de graves difficultés, ça rend incroyablement complexe l'accès au logement. Et c'est quelque chose qui, d'une façon ou d'une autre, à mon avis – c'est un peu ma crainte d'ailleurs – risque de se retourner en mouvements sociaux. Je ne sais pas très exactement, mais je sens en tout cas qu'il y a quelque chose qui peut être ressenti par nos concitoyens comme étant un dysfonctionnement, voire comme une profonde injustice. Donc vraiment, la base, c'est qu'on doit se dire que l'on doit construire davantage. Construire davantage dans une métropole, c'est faire deux choses : densifier d'un côté et construire davantage en première couronne ou en deuxième couronne de l'autre. Ce qui suggère d'ailleurs, je le dis au passage, que l'on ait un réseau de transports qui permette aux gens de rejoindre les entreprises, lesquelles vont avoir à mon avis de plus en plus tendance à se centraliser dans le cœur des villes et là, en l'occurrence, dans le cœur de Paris. Il faut que les maires acceptent de construire davantage et qu'ils acceptent de densifier leur ville. Je sais bien que ce n'est pas toujours facile

parce que ce n'est pas nécessairement la demande des gens qui habitent dans les villes. Ils ne voient pas forcément d'un très bon œil le fait de densifier parce que, peut-être, ils associent-ils ça à une dégradation du cadre de vie. Mais comme je le disais, c'est une nécessité économique et sociale. Certains maires le font. Mais il y a quand même des villes qui restent extrêmement peu denses. Et donc, il faut se dire : « quand on est élu, on a aussi cette responsabilité devant les gens d'améliorer ce cadre d'attractivité pour la métropole ». Donc ça, c'est la première chose, le travail des maires. Deuxième chose, le travail des promoteurs, mais je dirais plus généralement de tout l'écosystème privé, au fond, de la construction. Il faut qu'on soit capable de montrer aux gens qu'en dehors même des logements sociaux, il faut qu'on soit capable de montrer qu'on est capables de construire beau, de densifier beau, mais à des coûts qui sont des coûts acceptables. Vous voyez qu'au fond, c'est à chacun de faire un pas. Je pourrais d'ailleurs ajouter l'État, parce que j'évoquais la question des constructions en première et en deuxième couronne, les lois extrêmement strictes sur l'étalement urbain rendent aujourd'hui très difficile de faire autre chose que densifier. Il faut densifier, mais il faut aussi construire un peu alentour. Donc, l'État et le législateur doivent aussi quand même, à mon avis, avancer et avoir une vision pragmatique. Vous voyez, on a vraiment besoin de tout le monde. **On a besoin des élus locaux, on a besoin des promoteurs, on a besoin de l'État. Il n'y a pas de fatalité. Faire des logements, c'est quelque chose qui, en soi, n'est pas très compliqué. C'est moins compliqué que de créer des start-ups ou de créer de grandes entreprises, et c'est plus rapide. C'est presque une question de décision, de volonté publique, d'organisation.** Mais voyez, il faut vraiment le faire parce que si on ne le fait pas, on diminue l'attractivité de la métropole. Ce faisant, vu l'importance économique des métropoles, on diminue l'attractivité économique de la France et donc on ne rend pas service au pays.

? ARNAUD LE GAL,**RÉDACTEUR EN CHEF LE PARISIEN ÉCONOMIE**

Bonjour à toutes et à tous, je suis ravi de vous retrouver pour la deuxième partie de cette matinée. La seconde table ronde de cette matinée porte sur les nouvelles règles du jeu. C'est une discussion que nous allons avoir avec plusieurs intervenants émérites : Laurent Dumas, le président d'Emerige, Jean-Luc Porcedo qui préside Nexity Villes & Projets. Mathieu Hanotin nous rejoindra un peu plus tard, c'est le maire de Saint-Denis et président de Plaine Commune, il nous apportera donc le regard des élus locaux, des politiques. Pierre-René Lemas, ancien directeur général de la Caisse des Dépôts et qui est auteur du rapport sur la qualité des logements sociaux de janvier 2021, nous apportera bien sûr son regard acéré. Mais pour ouvrir cette session, nous allons nous tourner vers Pierre Veltz, ingénieur, sociologue et économiste, Grand Prix de l'urbanisme, qui va peut-être cadrer un peu nos échanges en essayant d'apporter une réponse à cette question : à quelles conditions la métropolisation peut-elle enfanter une ville habitable et attractive, peut-être qui pourrait être aimée par les gens qui y vivent ?

> PIERRE VELTZ,**INGÉNIEUR, SOCIOLOGUE ET ÉCONOMISTE GRAND PRIX DE L'URBANISME**

Bonjour à toutes et à tous, merci de m'avoir invité. Je vais parler un peu aussi en tant qu'ancien aménageur, puisque j'ai eu la chance de participer de près à l'opération du Grand Paris.

? ARNAUD LE GAL

Vous avez un spectre tellement large qu'on a du mal à vous résumer, mon cher.

> PIERRE VELTZ

Je dis ça parce que je pense que je vais revenir un peu sur quelques-uns des sujets qui ont été abordés. La première chose que je voudrais dire, c'est mon plein accord avec un certain nombre de choses qui ont été

dites tout à l'heure, qui m'ont peut-être un peu coupé l'herbe sous le pied, mais que je vais répéter. D'abord, on a beaucoup parlé de la question de la construction. Bien sûr, il faut construire, tout le monde est d'accord là-dessus, en particulier aujourd'hui pour les classes moyennes. Mais **je pense qu'il faut quand même garder la hiérarchie des sujets. Le premier sujet, c'est quand même l'augmentation des prix**, le manque de régulation du marché foncier et du marché des prix du logement, qui a un effet délétère, profondément délétère et qui est en train, à la faveur de la pandémie, de s'étendre à un certain nombre de villes de province. Tant qu'on n'attaquera pas ce problème, les autres sont quand même de second ordre, notamment parce que comme ça a été très bien dit par Jean-Claude Driant tout à l'heure, ça bloque la mobilité – et d'autres aussi l'ont dit – comme la mobilité dans le parc de logement, c'est quand même la clé, le fonctionnement du marché du logement, pas simplement l'offre qui compte. C'est un premier point.

Le deuxième point, je n'y reviens pas, c'est la question de la gouvernance. J'évoquais mon passage à Saclay chez Christian Blanc parce que j'ai essayé de faire construire en deuxième couronne. Et c'est vrai que le pouvoir absolu des maires – il faut quand même dire les choses telles qu'elles sont, aujourd'hui sur les PLU, des maires j'entends bien, parce que les interco souvent sont un peu fictives – est quand même extrêmement problématique parce que ça empêche une vision globale.

J'ajoute qu'évidemment, **plus les communes sont petites – c'est le cas en deuxième couronne d'Île-de-France, où on a souvent de très petites communes – plus les maires ont, très légitimement, et je ne leur jette pas du tout la pierre, tendance à ne pas vouloir effaroucher ou déranger leurs électeurs**. Dans une grande commune, un maire peut prendre des décisions un peu difficiles parce qu'il va gêner une partie de ses électeurs ; dans une petite commune, c'est quasiment impossible.

Donc, la situation est bloquée. Il faut dire les choses comme elles sont. Et comme ça a été dit, nous sommes quand même la seule grande agglomération que je connaisse dans laquelle il n'y a pas de réflexion véritablement globale sur la programmation au sens très large du terme en matière de logement. Je souscris à 100 % aussi à ce qu'a dit Madame Wargon tout à l'heure, sur le fait qu'il serait grand temps de poser la question de l'aménagement avec le Grand Paris Express... C'était d'ailleurs dans l'idée originale de Christian Blanc, quand on a lancé ce projet du Grand Paris, c'était un projet de transport, mais aussi d'aménagement. On avait évoqué les questions de récupération de la plus-value, c'est très compliqué à faire. Donc, je pense qu'il est grand temps de réfléchir à la façon dont cet investissement majeur qui est lancé va en fait pouvoir se traduire aussi en termes de politique du logement, sans en attendre non plus des miracles. Ce que je voulais dire, c'est qu'aujourd'hui, dans les règles du jeu, on a mis en avant – et je pense que c'est parfaitement légitime et je n'ai aucune critique par rapport à ça – la question écologique. C'est vrai qu'elle est aujourd'hui au cœur de la redéfinition des règles du jeu et pour de bonnes raisons, parce qu'on sait à quel point la question climatique, la question de la biodiversité est devenue une question quasiment existentielle.



Le problème n'est pas l'étalement urbain mais la forme particulière qu'il a pris en France, celle de l'émiettement urbain

Le problème, c'est comment on le fait. Et là, je m'interroge parce qu'une première chose, c'est qu'on a beaucoup de mal à avoir une

vision systémique des problèmes.

Au fond, la façon dont on décline la contrainte écologique est un peu parallèle à la façon dont on fonctionne dans nos administrations et dans notre gestion territoriale de manière générale, c'est-à-dire en silo, voire par secteur.

On a des règles qui concernent la mobilité, des règles qui concernent le logement, des règles qui concernent les espaces naturels, etc. Franchement, je pense qu'on a énormément de difficultés aujourd'hui à avoir une vision systémique de ces choses-là. Systémique, ça veut dire qu'elle ne peut pas être universelle, elle est forcément spécifique aux différents territoires. Donc, ça demande une forme aussi de souplesse. Et puis, systémique, ça veut dire aussi des compromis. Ça veut dire qu'on ne peut pas obtenir tout en même temps.

Alors, comment régler en France ce rapport à la complexité des choses ? Par l'appel, comme on fait souvent, à des mots d'ordre extrêmement généraux et à des normes universalistes qu'on va appliquer partout de la même façon. Ça, je pense, c'est un peu le mal français.

Si vous permettez, en quelques mots, je voudrais revenir un peu sur ce qu'a dit Catherine Sabbah tout à l'heure et que je partage à 100 %. Très rapidement, mais c'est un point important cette question d'étalement urbain et de son jumeau inversé qui est la densité. **Je pense que le problème en France n'est pas l'étalement urbain. C'est la forme particulière qu'a pris l'étalement urbain en France, c'est-à-dire une forme d'émiettement urbain.** On a laissé construire des lotissements ou parfois des ensembles plus importants dans de toutes petites communes, un peu partout, sans se préoccuper du tout de la relation avec les services et avec la mobilité. C'est là qu'est le problème, ce n'est pas l'étalement en tant que tel.

Je donne un exemple. Si je prends une opération de logements et de quartier suffisamment importante pour offrir tous les services de la vie quotidienne (zéro carbone,

parce que chauffé par de la géothermie, sur une station de métro), c'est le portrait de ce qu'on a essayé de faire à Saclay. Dites-moi en quoi c'est un problème écologique. Ce serait en plus desservi par des véhicules électriques, etc. Le problème, ce n'est pas l'étalement urbain de manière générale. De même, la densité, à l'inverse, les gens n'en veulent pas. Il faut quand même être sérieux. En Île-de-France, j'ai regardé les textes préalables au PLUI de Paris, on ne peut plus densifier ce cœur de ville et même la première couronne.

Je pourrais reprendre aussi mot pour mot, mais je vais m'arrêter là, ce qu'a dit Catherine Sabbah tout à l'heure sur la maison individuelle que je partage aussi.

Les pays d'Europe du Nord, qui ne sont pas réputés moins écologiques que nous, savent très bien faire des maisons individuelles groupées et qui ont un bilan carbone qui n'est pas plus défavorable,

encore une fois, si on le regarde globalement, que chez nous. Regardez une ville comme Berlin, c'est une ville très étalée si on veut, mais où vous habitez toujours à proximité d'une gare de transports collectifs, vous pouvez donc vivre et ne se pose pas cette question-là. Voilà ce que je voulais dire. Donc, je pense qu'il faudrait en finir un peu avec ces mots fétiches. J'ai regardé aussi en vidéo cette espèce de jugement extraordinaire qui a eu lieu à Dunkerque pour la réunion de la FNAU. En ce qui me concerne, le seul truc que je ne partage pas là-dedans, c'est le fait de dire que c'était une catastrophe écologique.

Non, c'est une catastrophe écologique parce qu'on l'a organisée comme une catastrophe écologique.

? ARNAUD LE GAL

On est dans le vif du sujet, trouver des règles du jeu, mais des règles qui soient efficaces, pas des sortes de machines infernales. On va se tourner vers vous d'entrée de jeu, Mathieu Hanotin : vous êtes maire de la ville de Saint-Denis et également président de l'Établissement public territorial

Plaine Commune. On peut dire que vous êtes dans l'œil du cyclone. Dans le cadre de la préparation de ce débat avec notre confrère Jean-Pierre Gonguet, que je salue au passage, vous avez partagé un certain nombre de choses qui, je pense, illustrent bien les problématiques auxquelles vous êtes confrontés et qui montrent à quel point le travail ne vous est pas facilité, et à quel point les règles peuvent parfois confiner à l'absurde. Vous avez cité, par exemple, le fait que vous avez un an de retard sur la destruction du bâtiment 4 des Francs-Moisins, parce qu'on vous a imposé une étude quatre saisons, flore et faune. On a du mal à imaginer effectivement les enjeux flore et faune des Francs-Moisins, mais vous avez quand même eu à le subir. Quant aux fameux objectifs, Pierre Veltz évoquait des sortes de mots un peu magiques de zéro artificialisation des sols. Vous avez beaucoup de mal à trouver les vrais équilibres et la manière dont on peut gérer ça entre ZAN brut, ZAN net, sans vouloir rentrer dans tous les détails. Comment est-ce que vous arrivez à vous en sortir ? Ou comment envisagez-vous de vous en sortir, de surcroît dans votre secteur et dans un département où la rénovation est un impératif et où on a l'impression que, notamment dans ce domaine-là, vous êtes freiné par tout un tas de règles ? Essayez de nous trouver, malgré tout, des raisons d'espérer, mais racontez-nous votre vraie raison d'espérer.



Il faut que l'ambition écologique puisse s'incarner dans des projets économiquement viables

> MATHIEU HANOTIN

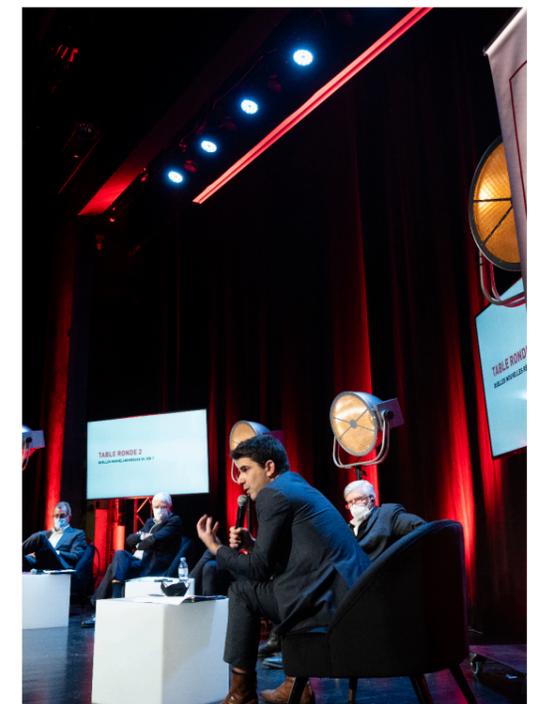
MAIRE DE SAINT-DENIS ET PRÉSIDENT DE PLAINE COMMUNE

Des raisons d'espérer, on en a beaucoup, tous les matins d'ailleurs, dès qu'on arrive au bureau. Pour essayer de rebondir et d'apporter quelque chose, effectivement la contrainte écologique qu'on évoquait, est devenue aujourd'hui une contrainte administrative, beaucoup plus qu'une vraie ambition écologique. Finalement, aujourd'hui, si on voulait agir vraiment sur la contrainte écologique, d'avoir un impact tout en se disant : « effectivement, il y a d'autres paramètres qui font qu'on ne va pas arrêter le monde », notamment tous les demandeurs de logements, notamment les 50 000 qu'on n'arrive pas à loger aujourd'hui, donc il faut continuer à construire. C'est le rôle du politique : comment est-ce qu'on arrive à rendre des aspirations d'apparence contradictoires, les faire cheminer ensemble là-dessus ?

Moi, je pense que c'est ça qu'on devrait se poser et pas finalement mettre des normes d'un côté en se disant : « tiens, on est pour l'écologie, donc là maintenant sur chaque projet on impose effectivement une étude quatre saisons sans se poser la question de savoir si ça a le début d'une pertinence ou pas, sans savoir si on est sur un espace naturel ou pas, mais parce que c'est la règle, c'est le principe et donc c'est la même chose partout ». Ça, effectivement, moi je trouve que c'est aberrant. De la même manière que dire : « sur tous les territoires sans prendre en compte ceux qui ont du déficit, par exemple de développement par rapport à ceux qui n'en ont pas, on va mettre en place des principes de zéro artificialisation brute, nette, etc. ». **Si c'est pour bloquer du coup le développement des territoires qui ont justement besoin de se développer pour rattraper en termes d'équilibre les choses, on voit bien que c'est en fait une mesure qui est profondément injuste si elle ne prend pas en compte le retard et les années passées.**

Une mesure qui serait vraiment pour moi cruciale – et je pense qu'on est vraiment au

cœur du sujet sur la question de l'ambition écologique – il faut que l'ambition écologique puisse s'incarner dans des projets économiquement viables. On sait faire de l'excellence écologique aujourd'hui, on en parlait régulièrement avec Laurent Dumas et Jean-Luc Porcedo, mais on sait quand même bien mieux le faire quand les logements sortent à 15 000 euros du mètre ou à 12 000 euros du mètre carré à Paris !



> LAURENT DUMAS, PRÉSIDENT D'EMERIGE

Oui, c'est cela la réalité. Donc les réflexions sur la baisse des coûts de construction sur la filière, sur la construction des filières françaises, mais aussi sur un sujet qui nous réunit aujourd'hui, **sur la maîtrise du foncier comme une variable d'ajustement majeur d'appropriation publique et d'avoir une ambition beaucoup plus importante, aujourd'hui maîtriser le foncier c'est effectivement permettre de réintroduire – si on est dans une approche partagée**

– **20% du coût d'un projet sur une dimension écologique.** Là, on a quand même un impact beaucoup plus important que de donner finalement à des personnes des pouvoirs de bloquer, car on a une approche de la question écologique bloquante sur les projets au lieu d'approche d'amélioration écologique de la ville de demain. C'est un sujet qui doit vraiment nous faire réfléchir, politiques, acteurs du logement, constructeurs et promoteurs. Le développement des filières, ce n'est en effet pas l'État ni les politiques qui vont être amenés à le construire. Ce sont les filières économiques qui doivent se structurer pour aussi être au rendez-vous, y compris d'un point de vue économique, pour que cela soit supportable dans des projets. Sinon, à la fin nous allons nous retrouver dans des dialogues avec des exigences de durabilité côté politique et des impossibilités à faire côté économique, et du coup cette rencontre qui ne va plus s'effectuer entre les donneurs d'ordre et les promoteurs.

? ARNAUD LE GAL

Laurent Dumas, vous avez réagi tout de suite à ce que nous indiquait Mathieu Hanotin sur la problématique des prix. Je rappelle que vous présidez Emerige, votre société de promotion immobilière, elle produit des logements dont les tarifs, en fin de compte, couvrent à peu près tout le spectre. À priori, vous savez tout faire et avec une prédilection, nous avez-vous dit dans la préparation de ce débat, pour les permis complexes en site complexe. En la matière – on l'a rappelé tout à l'heure avec Fouad Awada, Mathieu Hanotin également à l'instant – l'un des dossiers majeurs, c'est la rénovation. Or, en matière de rénovation, on a l'impression que le privé n'est pas forcément aussi présent qu'il pourrait l'être. Comment est-ce qu'un promoteur comme vous peut envisager de mieux travailler et travailler davantage avec un maire comme celui de Saint-Denis dans un domaine comme celui-ci, alors qu'encore une fois dans les lois et les normes, rien à priori n'encourage ce rapprochement ?

> LAURENT DUMAS

C'est vrai que depuis la loi Périssol, rien n'a aidé dans la transformation de bureaux en logements. Pourtant, la rénovation et la transformation d'usage des bâtiments sont une source importante de production de logements. **Là où beaucoup de professionnels disent que ce n'est pas possible, c'est faux. Et nous le faisons sans interruption depuis quasiment 30 ans. Avec même des opérations majeures, comme la transformation du site de Morland en logements, mais aussi en auberge et en hôtel.** Donc les autres usages, c'est possible. Nous discutons d'ailleurs avec Mathieu Hanotin, de la transformation d'un projet de bureaux en projet de logements parce que non seulement le bureau dans l'emplacement où il se trouve ne rencontre pas le succès qu'il aurait pu rencontrer, mais aussi parce que c'est la demande du maire d'y voir s'implanter un immeuble de logements.

”
La densité est presque devenue un gros mot... mais tout est une question de présentation de la densité

Les maires ont beaucoup de pouvoir sur ces sujets-là, et je pense sincèrement que c'est absolument essentiel de laisser aux maires ce pouvoir-là : c'est l'avenir de leur ville et c'est le maire qui connaît le plus souvent le mieux la population amenée à y vivre. Que ce soit dans le logement social, dans le logement intermédiaire ou dans l'accession. On le voit dans les conversations : c'est souvent en échangeant que l'on arrive à faire bouger les lignes, sûrement pas en imposant une vision qui serait celle uniquement du promoteur, parce qu'elle va de la vision du maire, de la vision de ceux qui

sont dans l'environnement dans lequel on va transformer ou construire ces bâtiments. J'ajoute qu'en matière de transformation, il y a un avantage qui est assez considérable. C'est que là où la population est habituée à vivre avec un immeuble qui existe, les recours y sont beaucoup plus rares et un des blocages de la construction de logements qu'on n'a pas évoqué aujourd'hui – en particulier en Île-de-France, parce que je ne connais pas suffisamment ce qui s'y passe en région – c'est la multiplicité des recours, et plus particulièrement sur le thème de la densité.

La densité est presque devenue un gros mot dans notre environnement quotidien, mais tout est, là aussi, question de présentation de la densité. Avec le même nombre de mètres carrés sur un terrain, en fonction du travail que vous allez faire avec l'architecte – et l'architecte a là un rôle absolument essentiel dans la façon dont nous allons présenter nos projets – celui-ci va prévoir, va imaginer un projet qui va sembler beaucoup moins dense qu'un autre, qui va paraître beaucoup plus dense à ceux qui entourent ce projet. Mais surtout, la transformation des bâtiments de bureaux en logements est économiquement possible à peu près partout à Saint-Denis, à Courbevoie ou à Paris. C'est bien la démonstration que ce n'est pas le prix au mètre carré qui va l'emporter, mais c'est plutôt le prix de cession du bâtiment à l'origine. L'effort va être demandé à celui qui est le propriétaire de cet immeuble, mais c'est possible. En matière environnementale, le bilan carbone des opérations de transformation est naturellement meilleur puisqu'on part d'un bâti existant et donc d'un usage de matériaux qui est beaucoup plus faible que sur un terrain nu pour un bâtiment neuf. Donc, oui, il y a une très grande part de notre profession et de nos activités qui peuvent se tourner vers la transformation de la rénovation de bâtiments. J'entendais un intervenant tout à l'heure dire qu'il fallait peut-être laisser moins de place aux promoteurs sur la maîtrise d'ouvrage des immeubles qui intègrent du logement social.

Je veux lui dire que certes, les bailleurs sociaux font très beaux immeubles, on en a vu beaucoup. Mais je pense que nous, promoteurs privés, sommes capables d'offrir quasiment la même qualité architecturale, la même qualité de confort dans des logements sociaux que dans les logements privés. Nous avons l'impératif de tenir nos comptes en fin d'année et sur ce point nous avons un rythme qui est différent de celui du bailleur social.

? ARNAUD LE GAL

Avec Mathieu Hanotin, on a eu un premier point de vue du public, puis celui du privé. On va se tourner vers vous, Jean-Luc Porcedo, parce qu'en tant que président de Nexity Villes & Projets, vous bâtissez des passerelles entre ces deux univers. Vous travaillez sur des opérations de développement urbain, de requalification de friches industrielles, de renouvellement de quartiers déjà constitués. On va au-delà du seul logement, on est vraiment dans une logique de coconstruction. Et vous nous avez dit, là encore dans la préparation de cette journée, que si le prix du foncier n'est pas tenu, si le maire n'a pas la force politique suffisante pour pousser à la construction, si les délais sont trop longs, c'est trop difficile. Donc, on est vraiment au cœur des interventions que nous avons déjà entendues ce matin. Quelques exemples là encore. Vous nous avez dit il y a quelques mois, que vous aviez 6 000 logements bloqués ou que sur des chantiers majeurs gagnés en 2019, vous en étiez seulement deux ans après à la négociation de la promesse... Comment est-ce qu'on peut essayer d'envisager de débloquer tout cela ? Comment est-ce qu'on peut produire plus sans forcément changer les règles ? C'est d'autant plus important que, dans le cadre de vos activités, vous vous spécialisez sur les primo-accédants, sur le logement abordable. Comment est-ce qu'on peut faire bouger les lignes pour espérer répondre un jour à la demande ? Vaste sujet, je vous le concède.

➤ **JEAN-LUC PORCEDO,**

PRÉSIDENT DE NEXITY VILLES ET PROJETS

Je vais avoir du mal à répondre à toutes ces questions avec précision dans les temps qui nous sont impartis. En écoutant la première table ronde et les premières interventions de celle-ci, on comprend bien que, quels que soient les lieux où l'on intervient, on a des récurrences de questions posées. Pour autant, on voit bien que les choses n'avancent pas toujours comme les uns et les autres le souhaiteraient et que, finalement, ce n'est pas aussi simple que ça. Les questions récurrentes sont, par exemple : est-ce qu'il faut que les maires gardent le pouvoir ? Est-ce qu'il faut une injonction de l'État ou une organisation de la question du logement, comme il peut y avoir sur la mobilité en Île-de-France ? Des exemples comme ça, on les a toujours en débat. Pour autant, on sait bien que ce n'est pas aussi simple. Il y a des questions sur lesquelles il y a de la régulation – je pense à la Loi SRU. Pourtant, il y a des élus qui ne la respectent pas et c'est la limite de l'exercice.

Donc, la régulation, quelle qu'elle soit, même par la loi, n'est pas aussi simple que ça. Moi, je considère que **dans tous les métiers qui convergent sur la fabrique de la ville avec l'ensemble des acteurs, il n'y a pas d'autre solution – je vais reprendre ce que vous disiez – que le compromis.** Il n'y a pas d'autre solution que la coconstruction pour prendre en compte à la fois les orientations des élus, le choix politique d'aller dans telle ou telle direction, les orientations des opérateurs de la fabrique de la ville, qu'on soit opérateur privé, qu'on soit ensemblier urbain, qu'on soit aménageur.



Rien ne peut plus se faire sans compromis



Les orientations ou les attendus des évolutions sociétales, de la société, avec le vieillissement de la population, l'explosion de familles monoparentales, de recompositions qui ont des effets induits sur les typologies de projet, de logement et d'anticipation, mais aussi les préoccupations des administrés dans les territoires des électeurs pour les élus, de nos concitoyens qui vivent avec ce qu'ils entendent, ce qu'ils voient, ce qui les passionne, ce qui les engage. C'est-à-dire, aujourd'hui, beaucoup les sujets autour des questions environnementales, autour des questions de mobilité, autour de l'organisation de la séparation entre le lieu de travail et lieu de vie. Bref, ce sont tous ces compromis-là qu'il faut trouver entre les différents opérateurs avec ce que j'appelle le couple élus/habitants. Ça ne peut pas se faire autrement que par du compromis. Plus le projet est important, plus l'enjeu de la restructuration ou de la reconstruction de la ville sur la ville, d'un quartier, est souhaité par les élus, attendu ou porté par un certain nombre d'opérateurs, plus le compromis est une forme de réponse à ce que vous disiez et à ce que disait Laurent Dumas : c'est la manière dont ça va être accepté, que ce soit la densité, la qualité de l'espace public, la proximité ou la différenciation sur les usages. Tous ces sujets-là, tous ces enjeux-là, on ne peut pas y répondre autrement de mon point de vue, qu'en se mettant autour d'une table, en essayant de faire converger un projet politique, des opérateurs de la fabrique de la ville, des enjeux de mobilité, des enjeux de réversibilité ou d'usage. Ça, c'est de mon point de vue préalable. Après, ça obéit à un certain nombre de règles pour nous, opérateurs privés, mais aussi pour les partenaires publics. Dans tous nos sujets de logement et d'aménagement, il y a un triptyque incontournable : l'acquisition et le prix du foncier ; le prix de sortie pour les accédants, primo-accédants en particulier ; et entre les deux, les coûts de travaux. Ce triptyque-là, c'est quand même ce qui est le moteur de tous nos projets, de toutes les

ambitions des élus locaux. Nous faisons partie, mais je pense, comme Laurent Dumas, des acteurs qui disent : « oui, il doit y avoir une régulation des coûts de foncier ». Parfois c'est vrai, il y a certaines collectivités ou outils publics qui le font, parfois pas du tout. Même les outils publics où on a une espèce de surenchère sur les coûts du foncier. Ensuite, j'entendais tout à l'heure le droit au beau. Bien évidemment, le droit aux objectifs environnementaux sur les matériaux, sur la qualité de vie, sur la qualité de l'air intérieur, sur tous ces sujets-là, ce sont des coûts de travaux. De ce fait, c'est l'articulation des trois, parce qu'à la fin, et c'est le maître mot pour Nexity, ce sont des logements désirables et abordables. Que l'on soit à 15 000 euros du mètre carré ou beaucoup moins. Autre élément qui, je crois, est important dans la règle du jeu, avec le compromis, le désirable et l'abordable, c'est le rapport au temps. On sait qu'il y a un certain nombre de projets de restructuration et de reconstruction de la ville sur la ville, de friches industrielles, ou de territoires aujourd'hui déjà monofonctionnels et donc artificialisés comme les entrées de ville. La question importante est celle du temps. **Plus la durée du projet est longue, plus la question du coût, de l'adéquation avec le projet politique devient complexe et compliquée.** Je prends souvent l'exemple d'un dossier qui est très particulier et sur lequel nous travaillons, sur le territoire de Mathieu Hanotin, celui du village olympique. On est sur un sujet où le rapport au temps est extrêmement compressé, pour une raison évidente pour tout le monde, c'est que les Jeux olympiques sont fixés et qu'il faut qu'on livre le village des athlètes à un temps donné. Certes, c'est un sujet particulier, mais ça nous permet d'apprendre aussi. Ça nous permet de dire à nos partenaires élus : « On peut faire dans un délai ». Je rebondis sur ce que disait Mathieu Hanotin sur les contraintes réglementaires, ça nous permet aussi de dire qu'avec la puissance publique, on est capable de réguler justement

ce rapport au temps pour être au rendez-vous en l'espace.

? ARNAUD LE GAL

Vous avez encore employé le mot de compromis. Tout le monde semble appeler effectivement de meilleurs compromis dans ses vœux, mais pourtant, on voit qu'ils ont beaucoup de mal à répondre aux attentes. Je vais me tourner vers vous Pierre-René Lemas, parce que le grand serviteur de l'État que vous êtes. Vous avez un regard assez fin sur ces problématiques de logement puisque vous avez été directeur général de Paris Habitat et, plus récemment, directeur de la Caisse des dépôts et consignations. Surtout, il y a ce rapport que vous avez remis à Emmanuelle Wargon sur la qualité des logements sociaux. On a l'impression, à travers ce rapport et ce qu'il y a en filigrane, que d'un côté, on a un État et des collectivités, qui semblent avoir le plus grand mal en matière de logement, d'urbanisme, d'aménagement à définir des politiques cohérentes ; de l'autre, des promoteurs qui ont tendance à produire des logements qui ne correspondent pas tout à fait aux besoins des gens qui vont y habiter. Pourquoi est-ce que la rencontre ne se fait pas ? Pourquoi y-t-il à si peu, en apparence, de réflexion sur les nouvelles demandes et les nouveaux usages qui servirait de base à des compromis qui soient véritablement efficaces ?

> PIERRE-RENÉ LEMAS

ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

D'abord, j'adhère à beaucoup de choses qui ont été dites dans cette table ronde. J'ai le regard de quelqu'un qui s'est beaucoup occupé de logement, d'urbanisme, d'aménagement pendant une bonne partie de sa vie et puis qui, pendant beaucoup d'années, ne s'en est plus occupé du tout. Le hasard fait que...

? ARNAUD LE GAL

Vous vous étiez un peu occupé du secrétariat général de l'Élysée.

> PIERRE-RENÉ LEMAS

Oui. Mais si vous voulez, il n'y a pas que la politique du logement qu'on regarde quand on est à l'Élysée. Le hasard de la vie fait qu'on m'a demandé de réfléchir à la qualité du logement, à la qualité du logement social. Alors, je tirais ce fil, et ça s'est trouvé au moment du confinement. On s'est rendu compte collectivement de quelque chose que tout le monde savait – mais à force de le savoir, on ne le voit plus – qui est que les gens ont vécu pendant 60 jours chez eux, dans leur logement. Donc, il y a eu un moment où nous tous et tous nos compatriotes, on était chez soi avec l'autorisation – et encore, pas souvent – de sortir, mais dans une limite d'un kilomètre. Donc, le pouvoir réglementaire, le législateur sans le vouloir, le pouvoir réglementaire sans même y penser, a inventé quelque chose qui est, d'une part, l'assignation à être chez soi et, d'autre part, le périmètre de proximité sur lequel tout le monde travaille depuis 1000 ans, sans savoir exactement à quoi ça correspond. Et les gens ont pris l'habitude de sortir en se disant : « à un kilomètre de chez moi, il y a quoi ? ».

Pourquoi depuis 20, 30 ou 40 ans, n'a-t-on pas réfléchi à ce qu'est un logement ?

Alors, en milieu urbain, il peut y avoir des commerces de proximité. Dans certaines cités à un kilomètre une fois que j'ai dépassé la rangée des poubelles de tri sélectif, il y a un parking. En milieu rural, il y a aussi du rural en région d'Île-de-France, il peut n'y avoir rien du tout, sinon le temps de marcher un peu sur la route départementale pour atteindre l'arrêt

de bus. Et donc, on s'est dit à ce moment-là, avec le groupe de travail : « Peut-être qu'il y a une autre manière d'aborder les problématiques du logement et qui est de partir du logement ? » C'est-à-dire, qu'est-ce aujourd'hui qu'un logement ? J'arrive à cette idée que je dis en quelques mots. La première, c'est : pourquoi depuis 20, 30, 40 ans, on n'a pas réfléchi à ce qu'est un logement ? Il y avait un débat public sur le logement dans les années 1960-70. Aujourd'hui, on a l'impression que c'est une donnée avec un bloc au milieu. L'électricité, l'eau, la circulation, etc. , tout ça est totalement standardisé dans l'esprit, je ne dis pas dans les pratiques, puisqu'il peut y avoir des choses nouvelles, mais tout ça est totalement standardisé et on n'a plus de débat sur comment on habite. Deuxièmement, on a moins de débats aussi sur l'environnement proche du logement depuis le balcon, jusqu'à ce qu'il se passe au pied des immeubles. En conséquence, on s'est dit : « Si on part du logement, peut-être qu'il y a une autre manière de réfléchir aux thématiques qui sont celles de la table ronde ». **Jusqu'ici, on ne parle en France du logement que de manière quantitative. Le logement, c'est un volume global de logements à construire ou de logements à réhabiliter.** D'ailleurs, vous allez voir, dans la campagne présidentielle, on finit toujours par croire qu'on va parler du logement. Ça va se terminer par beaucoup de candidats qui vont dire : « Moi je ferai tant de logements sur la durée du quinquennat ». Puis, on verra au résultat qu'il ou elle ne les aura pas faits. Mais on ne parlera pas d'autre chose en matière de logement. On finit toujours par être sur cette vision quantitative. Mais, il y a une deuxième vision, puisque j'ai la parole, je me permets de le dire. Il y a une deuxième vision qui est une vision purement financière. En d'autres termes, le logement est considéré globalement comme un coût collectif. Et le logement, comme un coût collectif, est devenu tellement consubstantiel à nos manières de penser le logement qu'on ne raisonne – notamment en matière de

finances publiques, mais pas que – qu'en termes d'économie à réaliser sur le coût du logement et notamment sur l'argent public qui y est consacré. Donc finalement, on a déporté le débat sur des thématiques qui sont des thématiques importantes, mais secondaires. Pour répondre à votre question, je plaide coupable avec circonstances atténuantes, mais totalement coupable. J'ai fait partie des équipes qui ont inventé la décentralisation de l'urbanisme entre les mains des maires. Je persiste à penser que la loi de 1983 était une excellente loi. Je fais partie de ceux qui ont inventé le PLU et le SCoT, qui a beaucoup fait ricaner. Je persiste à penser que ces outils de planification urbaine sont parfaitement pertinents. Je fais même partie de ceux qui ont travaillé avec Périssol sur les dispositions, la transformation des bureaux en logements. Et je persiste à dire que la transformation, la transformabilité, c'est une des réponses possibles à la crise du logement.

Si l'État doit faire quelque chose, c'est plutôt de se réintéresser à la planification au sens large du terme

Mais à condition de ne pas oublier deux choses. La première, c'est que le maire ou le président de l'Établissement public d'intercommunalité – ça dépend de la manière dont s'est articulée la compétence en matière de logement – doit avoir le dernier mot. **C'est bien d'avoir un compromis, mais à la fin, il faut bien qu'il y ait quelqu'un qui décide. Je préfère que ce soit l'élu du suffrage universel plutôt que d'autres acteurs.** Et deuxièmement, si l'État doit faire quelque chose, c'est plutôt de se réintéresser à la planification au sens

large du terme. Et donc, je plaide ce qui est totalement rétro, c'est-à-dire qu'on ait une vision d'aménagement du territoire au sens ancien du terme, une vision globale de ce qu'on veut faire du territoire, et cela, articulé avec les compétences des régions.

Franchement, la région Île-de-France, où on a mis dans le SDRIF les compétences en matière d'urbanisme, d'aménagement, de mobilité, de développement durable, et j'en passe, et où avec la loi résilience on en a rajouté une couche en disant : « Vous allez créer une trajectoire allant vers le ZAN », tout ça est très intéressant. Un peu extravagant, mais très intéressant.

Le seul truc qu'on a oublié, c'est qu'il fallait aussi imaginer une planification globale en matière de logement.

? ARNAUD LE GAL

J'ai vu plusieurs d'entre vous, messieurs, réagir aux propos de Pierre-René Lemas. D'abord, sur l'idée de sortir d'une logique quantitative du logement, d'intégrer davantage d'éléments qualitatifs sur la réalité de la vie dans ce logement, est-ce que vous y souscrivez ? Et comment peut-on peut faire en sorte que ça trouve un peu de traction ? Mathieu Hanotin ?

> MATHIEU HANOTIN

Je pense qu'il faut avoir la double approche. Parce qu'on a besoin de plus de logements. On le voit tous, on le ressent tous. Dans le logement social, c'est numériquement très visible, c'est évident. Mais dans le logement tout court aussi, donc l'approche quantitative, elle est quand même nécessaire et elle est liée.

? ARNAUD LE GAL

Elle est nécessaire, mais est-elle suffisante ? Visiblement, non.



Peut-on construire des métropoles harmonieuses qui ne sont pas que des métropoles aspirantes ?

> MATHIEU HANOTIN

Non, elle n'est pas suffisante ; mais elle est nécessaire parce qu'elle est liée en fait à quelque chose de plus profond qui est le modèle d'organisation économique de notre pays et, en particulier, de nos grandes métropoles qui font qu'on a des métropoles qui sont de plus en plus attractives. C'est une vraie question que celle de l'attractivité des métropoles. Est-ce qu'on arrive, nous aussi, à construire des métropoles harmonieuses qui ne sont pas que des métropoles aspirantes et qui, du coup, vont finir un jour par être plus destructrices de richesses que créatrices parce que pas particulièrement harmonieuses ?

Nous avons besoin de plus de logements, mais l'impératif, c'est la rencontre avec la durabilité et la qualité. Cette exigence-là est présente chez les habitants. Elle est aussi évidemment présente chez les élus, qui sont aussi le reflet du souhait des habitants, et elle ne va pas s'arrêter.

Là où il y a quand même un sujet, c'est qu'effectivement il faut aussi s'interroger sur la destination de ce qu'on a déjà construit : est-ce qu'il n'y a pas matière à optimiser ? Laurent Dumas l'évoquait à mots couverts tout à l'heure, à travers la transformation de bureaux en logements. C'est une certitude, mais je vais aller plus loin. Aujourd'hui, la question est déjà de savoir si on arrive à faire en sorte que tout ce qui a été construit comme étant du logement soit effectivement du logement. Et là, pour le coup, les maires ont besoin d'outils. Sur la lutte contre Airbnb, on a besoin d'outils. Aujourd'hui, il y a des logements qui se vendent tellement cher que la seule manière de les rentabiliser, c'est Airbnb. Ce n'est pas possible autrement. Donc là, ça interroge quand même le modèle à la source.

Deuxièmement, la question de l'habitat indigne. Aujourd'hui, si l'on prend l'exemple de la ville de Saint-Denis, ce sont 5 000 logements qui sont soit inhabitables, soit habitables mais dans des conditions extrêmement dégradées. Résoudre cette problématique, c'est résoudre une partie de la crise du logement. Aujourd'hui, quels sont les outils à disposition des maires, des présidents d'EPT, des acteurs locaux qui veulent agir ? Je vais plus loin même : quels sont les outils de l'État ? Aujourd'hui, pour régler ces problèmes – en fait ils sont extrêmement minimes – il faut qu'on ait à la fois une évolution des réglementations mais aussi des outils incitatifs. Moi je l'ai dit et les acteurs privés qui sont là le savent bien : « Il faut qu'on arrive à construire des partenariats publics-privés sur ces sujets-là, avec le savoir-faire des entreprises privées, de l'énergie. » Parce que oui, le temps est crucial, surtout sur le thème de la rénovation. Il y a des gens qui habitent dans ces immeubles-là, indignes, insalubres, et dont la vie est menacée au quotidien. Mais en même temps, on a besoin de ce savoir-faire et on a besoin de construire ses solutions.

> JEAN-LUC PORCEDO

Sur le quantitatif, Pierre-René Lemas a totalement raison. C'est toujours la manière d'aborder pour la puissance publique, en période électorale ou pas. C'est ce que ça coûte à l'État, sans jamais regarder ce que ça rapporte. En particulier sur les sujets de défiscalisation, ce que ça apporte en TVA, ce que ça rapporte en emploi, ainsi de suite. Donc, on a besoin du quantitatif, tout simplement parce que la demande est de plus en plus forte et qu'il n'y a pas d'offre correspondante. La conséquence, derrière, c'est l'augmentation des prix et des territoires où des classes moyennes et des classes populaires ne peuvent plus habiter. Donc, la gentrification. Du coup, on repousse un peu plus loin les questions de mobilité et ainsi de suite. Tout à l'heure, j'étais assez d'accord avec ce qui était dit sur ce qu'on appelle l'étalement urbain. Ce n'est pas un péché d'habiter dans une maison. Simplement, ça fait beaucoup de polémiques ces derniers temps, mais ce n'est pas pécher d'habiter dans une maison individuelle. Cependant, articuler ces territoires avec des questions de mobilité, des questions d'usages, des questions de matériaux, oui, ça c'est notre boulot.



»
Aller chercher dans un partenariat public-privé les moyens de relayer les difficultés de la puissance publique à mobiliser des financements

Dernier élément sur la règle du jeu. On sait que dans le cadre du compromis et des partenariats, on peut aller chercher des financements privés, donc d'opérateurs de la fabrique de la ville privés comme Nexity, pour accompagner les élus. C'est toujours les élus qui tiennent le stylo à la fin. Et on peut aller chercher – c'est ce qu'on est en train d'essayer de faire et j'espère qu'on arrivera vite à le proposer au président de Plaine Commune – de la mobilisation de moyens dans le privé, justement pour répondre à ces questions d'habitat indigne ou de cœur de ville. Ça s'éloigne un peu de territoires d'Île-de-France, mais c'est la même problématique. D'aller chercher dans un partenariat public-privé les moyens de relayer les difficultés de la puissance publique à mobiliser des financements.

> LAURENT DUMAS

La question de la quantité se pose, et elle se pose au quotidien. Notamment dans nos conversations avec les élus qui nous incitent à moins de quantité, moins de densité sur les parcelles pour aller vers plus de qualité et pour aller vers des logements qui soient sans doute plus appropriés à la demande. Mais c'est notre quotidien. Notre quotidien, c'est de discuter ici avec Mathieu Hanotin, avec Emmanuel Grégoire, avec tel maire de telle commune, qui ont établi des PLU sur lesquels en théorie on doit pouvoir caler la constructibilité de nos immeubles. Et on voit bien que l'acceptabilité de la densité qui était autorisée par le PLU est inférieure

aujourd'hui à ce qu'elle était hier. **Donc on va plutôt vers une baisse de la quantité et pour nous – en tous les cas, dans ce qu'on voit tous les jours – vers une amélioration de la qualité. Cela est possible, en effet, sur une certaine régulation du prix du foncier.** Mais il y a un moment où ça coince. Et c'est là où le discours et les échanges qu'on peut avoir et dans les concertations – Jean-Luc, je suis totalement d'accord avec ce que tu as dit tout à l'heure – passent forcément par une concertation. On ne passera jamais en force parce que ça n'est pas pensable et parce que, de toute façon, sans l'avis du maire, le permis restera au fond d'un tiroir. C'est forcément par la concertation qu'on réussira à associer une baisse de la densité raisonnable, donc une baisse de la quantité qui ira forcément vers une hausse de la qualité. Parce que moins on a de densité, plus on a d'îlots de fraîcheur, plus on a d'espaces extérieurs et plus on a de confort pour tous les usagers.



> PIERRE VELTZ

Je voudrais repartir aussi de la question de Pierre-René Lemas, le logement n'est pas un bien comme les autres tout de même. Il y a une très belle phrase dans votre rapport que j'ai relu ce week-end, c'est **Bachelard qui dit: « La maison, c'est notre coin du monde »**. Il dit d'ailleurs « la maison », je vous rappelle que Bachelard aimait les greniers et les caves, comme beaucoup de Français. Je pense que ça, c'est absolument fondamental. Il y a une question qu'on a un peu évoquée, mais qui est pour moi est essentielle, quand on interroge les gens – vous l'avez fait, Catherine Sabbah l'a fait – c'est la taille des logements. Nos logements sont trop petits. L'expérience de la crise de Covid-19 l'a d'ailleurs montré. Prenons, par exemple, le nombre de gens qui ont une capacité dans leur logement d'installer un bureau pour travailler, si on va vers une généralisation du télétravail – et je pense qu'on va vers quelque chose comme ça – il faut repenser ça. Alors après, on a toujours la même question, c'est-à-dire : « Vous voulez des logements plus grands ? ». Je pense que c'est la demande fondamentale. Les gens veulent plus d'espace dans le logement et autour du logement. Il faut l'entendre. Parce que si on ne le fait pas, on va créer une forme de démoralisation. Je crois que c'est très important dans la vie de savoir la façon dont on est logés. Ça pèse sur la politique, ça pèse sur tout. Et on a construit une opposition, à mon avis, artificielle avec l'écologie – et c'est ça le problème. Je pense qu'il n'y a pas d'opposition. Il faut qu'on repense l'écologie de manière plus complexe en arrêtant ces grands mots d'ordre qui nous piègent aujourd'hui. C'est ça, à mon avis, le problème clé.

? ARNAUD LE GAL

Il nous reste juste cinq minutes et on les passe en revenant à cette question de la financiarisation, mais via l'une des questions des élèves de l'École d'architecture.

> GHALI BENHIM,

ÉTUDIANT À L'ÉCOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE PARIS-VAL DE SEINE

Bonjour. L'architecture a souvent entretenu des rapports conflictuels avec l'économie. Il semble que depuis quelques décennies, la maîtrise d'ouvrage tend à se privatiser et la nécessité de rentabilité dans les projets à s'accroître. Est-ce qu'on peut se satisfaire de la forme urbaine que construit le système privé aujourd'hui ?

? ARNAUD LE GAL

Pierre-René Lemas, puisque vous avez été le premier à aborder cette question...

> PIERRE-RENÉ LEMAS

C'est très compliqué, mais j'ai une réponse : il faut que l'ensemble des acteurs du processus de construction reprennent l'habitude de travailler ensemble et de retrouver, chacun d'entre eux, une compétence technique que certains ont perdue. Pour être clair, les organismes de logement social sont progressivement en train de perdre une capacité de maîtrise d'ouvrage qui était au cœur de leur métier et qu'elles abandonnent d'une certaine manière aux promoteurs. Non pas que les promoteurs aient tort de prendre la balle au bond, mais les organismes de logement social ont tort de perdre cette capacité de maîtrise d'ouvrage et au-delà des capacités d'aménagement. Il faut que l'ensemble des acteurs soient en capacité de répondre. Deuxièmement, il faut qu'on retrouve quelques règles en matière de commande publique et de maîtrise d'ouvrage, publique ou privée, de rapport entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre qui soit à mon sens simplifiée. La simplification ne passe pas seulement, comme on le croit aujourd'hui, par le fait d'évacuer la qualité. C'est-à-dire que dire concrètement : « l'architecte me coûte un peu cher. Il vaut mieux que j'intègre un architecte dans mes équipes plutôt que de passer un concours » me paraît être une erreur. Mais on est dans un processus où, en revanche, **on a besoin**

de fluidifier les relations entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre – pour utiliser le vocabulaire habituel. Et je pense que c'est une piste de réponse.



Les élus doivent se réapproprier le pilotage stratégique

> MATHIEU HANOTIN

Oui. Très rapidement, et Jean-Luc Porcedo le sait bien, mais en ce qui me concerne, dans ma vie d'élu, j'ai eu l'occasion de faire beaucoup d'objets de construction en maîtrise d'ouvrage directe, d'autres en PPP, etc. On a donc brossé un champ assez large. J'en tire une conviction importante. D'abord, on a quand même apporté quelque chose. Il y a eu du bon et du mauvais partout. Comme quoi, il n'y a pas de recette magique sur ces histoires de maîtrise d'ouvrage pour réussir à produire la ville positive demain. Une chose concernant la question du pilotage stratégique : pour le coup, je pense qu'il est forcément dans les mains des élus et qu'il faut donner les outils aux élus pour se réapproprier ce pilotage stratégique. Ensuite, dans le rapport notamment à la maîtrise d'ouvrage sur la production du logement, il y a pour moi deux éléments. Pour bien confier une maîtrise d'ouvrage à quelqu'un, il faut d'abord bien connaître son métier – et je rejoins ce que disait Pierre-René Lemas, c'est ça mon enseignement quand j'étais élu. Pourquoi, quand j'étais vice-président du département, on a pu faire un grand PPP sur les collèges ? Parce qu'on savait précisément, à la poignée près, comment fonctionnait un collègue. On avait donc cette capacité de contrôle, y compris sur un transfert de maîtrise d'ouvrage. Quand on abandonne complètement ses

compétences, c'est comme quand vous êtes complètement étranger au métier de la plomberie. Il y a quelqu'un qui vient chez vous, vous êtes bien obligé de le croire parce que vous n'avez pas la compétence pour juger de savoir si c'est vrai ou pas. Donc, il y a cette question de maintenir des compétences pour être dans un rapport de respect en termes d'un rapport de force positif. Après, honnêtement, il y a quand même un vrai sujet sur l'intéressement économique de toutes les parties : avant le projet, quand on le pense ; les architectes, pendant la réalisation du projet ; et après le projet, dans la durabilité du projet. **Je suis convaincu que ça serait bien que l'ensemble de cette chaîne d'acteurs soit aussi financièrement intéressé à la bonne durabilité du projet.** C'est pour ça qu'on a des projets vraiment aussi intéressants, plus sur les objets publics que sur du logement, mais c'est quand même quelque chose à réfléchir, où celui qui construit est associé à la maintenance future. Et finalement, son taux de marge dans le futur est aussi lié à la qualité de ce qu'il a produit. Je pense que ce sont de vraies réflexions qu'il faut qu'on arrive à poursuivre en ce sens par la suite.

> LAURENT DUMAS

Sur le rapport avec la maîtrise d'œuvre et avec les architectes, de mon point de vue et de ce qu'on voit tous les jours, c'est plutôt une relation qui s'est considérablement améliorée dans la confiance qui a pu s'installer entre les deux. C'est justement parce que vous êtes à l'origine de nos immeubles communs, votre intelligence, qui va faire que l'on va réussir à convaincre l'élu que la densité que l'on propose est la bonne. Ça fait donc travailler plusieurs architectes. **Et c'est l'architecte qui aura été le plus astucieux sur tel ou tel projet qui réussira avec nous à convaincre le maire.** On est donc là dans la financiarisation de notre métier, puisque plus votre projet aura été malin, plus nous nous serons associés pour travailler ensemble sur la configuration des logements, des espaces verts, des

espaces extérieurs, de la végétation de nos programmes, qu'on réussira à convaincre l'élu, et que l'immeuble pourra se réaliser.

> JEAN-LUC PORCEDO

Je suis assez d'accord avec ce que vient de dire Laurent Dumas. Il n'y a pas de gentils, il n'y a pas de bons et de méchants dans chaque camp. Je crois que ça ne se passe pas comme ça. Il y a une chaîne de création de valeurs. Il y a des prescripteurs, pour ce qui nous concerne, dans nos métiers aussi bien Laurent que moi. Il y a des prescripteurs que sont les collectivités, les prescripteurs qui sont juste nos acquéreurs et qu'on doit trouver les réponses pour nos acquéreurs en particulier – et on sait le faire chez un certain nombre de promoteurs : **les réponses environnementales, la durabilité, la réversibilité, la modularité à l'intérieur d'un logement, c'est-à-dire d'être capable de faire évoluer un trois-pièces en un quatre-pièces parce qu'il y a un besoin de télétravail. On sait faire ça. Ce n'est pas le gentil contre le méchant. C'est bien un travail de maîtrise d'ouvrage, après avec des architectes, avec des urbanistes très en amont quand ce sont de grands projets, mais aussi avec des énergéticiens et avec des acteurs de mobilité.**

Je ne vais pas redire tout ce que je disais tout à l'heure. Donc on sait faire ça. Après, il y a des champs expérimentaux qu'on n'a pas beaucoup développés dans la société française pour l'instant sur la fabrique de la ville. Je pense à la Semop (société d'économie mixte à opération unique), par exemple, où on voit bien qu'il y a des formes de partenariats qui ne sont pas encore dans l'opérationnel ou dans une plus large diffusion. Ça existe sur un certain nombre de gestions d'éclairage public ou d'objet public, mais ça n'existe pas encore vraiment dans le logement. Et peut-être qu'il y a encore au-delà de ça – et on le voit sur des dossiers un peu expérimentaux comme les JO, c'est d'ailleurs ce qu'on a fait sur des ouvrages publics comme des collèges ou autres – de réfléchir sur de grands projets à ce que peuvent être des concessions-réalisations. Ce sont des sujets sur lesquels on ne va pas dans la fabrique de la ville. Peut-être pourrons-nous, demain, prendre cette direction.

? ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup à vous cinq de nous avoir apporté votre point de vue, votre expertise et d'avoir ouvert toutes ces perspectives. Il nous faudrait presque un deuxième débat.



Les urbanistes vont-ils sauver la ville ?

DÉBAT

Jacques Lévy, géographe et directeur de la chaire Intelligence spatiale de l'Université polytechnique Hauts-de-France

Dominique Alba, directrice générale de l'APUR

Xavier Desjardins, géographe et urbaniste

Patrice Leclerc, maire de Genevilliers

Sophie Ricard, architecte et urbaniste (La preuve par 7)

Animation: **Arnaud Le Gal**, rédacteur en chef *Les Echos*





Vidéo FRANÇOIS LECLERC

ARCHITECTE, AUTEUR DU RAPPORT SUR LA QUALITÉ
DU LOGEMENT

« Nous sommes dans un couloir assez étroit entre la nécessité de construire pour accueillir et de préserver le sol naturel, donc éviter les extensions indéterminées, et en même temps un certain malthusianisme municipal qui fait que l'envie de construire est de temps en temps un peu faible. C'est ce qu'on ressent récemment de manière assez consistante : le désir de la population de ne pas trop voir de voisins et de ne pas trop voir son cadre bâti évoluer de manière volumétrique grandissante met un certain frein à cette volonté de construire. Donc, on est là dans une sorte de paradoxe assez complexe : nécessité d'accueil et en même temps, peu de volonté.

Il y a un autre paradoxe, c'est qu'effectivement, les métropoles souffrent éventuellement d'une densification qui peut être considérée comme exagérée par la population et donc les élus. Et en même temps, il peut y avoir une certaine désaffection. Et la désaffection, ça veut dire éventuellement une certaine fuite – le mot est exagéré – mais, quand même, un désir de partir pour une certaine partie des populations correspondant à la possibilité de travailler différemment. On sait que tout l'univers du travail est en pleine interrogation actuellement et que même le secteur du tertiaire est très compliqué. On sait qu'il y aura beaucoup de transformations des acteurs à venir. Il y a des départs qui se font. C'est la concurrence entre des territoires de métropole, des métropoles entre elles ou des métropoles vers les villes moyennes ou vers les territoires un peu oubliés qui ont été mis à jour dans une crise précédente. Il y a cette notion de rééquilibrage qui se fait de manière assez étonnante. Finalement, Zoom est en train de faire ce que la data n'a pas réussi complètement à faire. Donc, c'est un sujet qui est assez intéressant. On n'a pas trop d'indicateurs, mis à part les transactions immobilières, mais c'est un sujet qui est à regarder précisément. Parce qu'en plus, les DRH des grands groupes ont relativement prévu l'histoire. Je ne sais pas s'ils ont absolument raison, mais ils sont en train de prévoir des taux d'occupation de leurs bureaux

qui sont très à la baisse. Le DRH d'un grand groupe disait récemment qu'il voulait réduire son empreinte immobilière. L'expression est assez belle, en fait, c'est de faire « peser sur le salarié » le coût de l'immobilier d'une entreprise. C'est une réalité. Ça veut dire effectivement que le logement doit se transformer en conséquence et que le lieu du logement n'est plus le même. Certaines métropoles deviennent des lieux de réunion deux ou trois jours par semaine pour un salarié ou même moins. Cela veut dire qu'il y a un éparpillement qui peut se faire dans les lieux de travail et une reconsidération importante. J'ai l'impression **qu'il faut trouver un équilibre entre l'idée de cette nouvelle forme de travail qui fait qu'il y a un certain éparpillement, et en même temps de conserver aux métropoles une attractivité qui ne soit pas perçue comme une obligation, une nécessité par rapport à son travail.**

Il faut absolument réenclencher le système d'un certain désir de ces villes qui sont en même temps accueillantes pour tout, y compris pour la manière de vivre, pour la culture, etc. D'éviter une sorte de rabougrissement ou de retour, chacun dans sa fermette ou dans sa petite ville. Alors, c'est très bien pour ce que je disais, par rapport à la répartition territoriale et par rapport à la répartition des richesses au niveau du territoire. C'est sans doute très bien, mais en même temps la métropole reste une sorte de promesse de conjugaison d'une vie avec tous les possibles. »

? ARNAUD LE GAL

Bienvenue à nos invités Sophie Ricard, architecte et urbaniste, Dominique Alba, directrice générale de l'APUR, Xavier Desjardins, géographe et urbaniste, et Patrice Leclerc, maire de Gennevilliers. Nous allons commencer par le point de vue de Jacques Lévy, géographe et directeur de la chaire Intelligence spatiale de l'Université polytechnique Hauts-de-France, autour de cette problématique : comment peut-on élaborer une vision partagée autour de ces projets urbains ?

> JACQUES LÉVY

GÉOGRAPHE ET DIRECTEUR DE LA CHAIRE INTELLIGENCE SPATIALE DE L'UNIVERSITÉ POLYTECHNIQUE HAUTS-DE-FRANCE

Bonjour. J'ai commencé par un jeu de mots : « changer le pansement ou penser le changement ? » (cf annexe) avec l'idée de plutôt proposer des zooms arrière. C'est-à-dire en fait d'intégrer dans la question du logement des éléments plus englobants, plus systémiques, auxquels on ne pense pas forcément quand on identifie des symptômes de ce qu'on appelle une crise. En général, il faut se méfier du mot « crise ». J'ai l'impression qu'en France, depuis que je m'intéresse à la politique – ça fait un petit

moment – il y a toujours eu des crises et parfois la même, d'ailleurs. Donc, il faut se méfier du mot « crise », parce que ça peut aussi cacher des dynamiques plus complexes où il y a plein d'acteurs. On l'a vu dans la table ronde précédente. Et encore, je trouve que l'acteur principal, qui est l'habitant, était relativement peu présent. D'autant que ces habitants ne sont pas tous d'accord entre eux. Donc, plutôt prendre du recul pour voir des processus peut-être plus vastes que ceux qu'on a tendance à identifier quand on parle de crise du logement.

Par exemple, c'est simplement le décalage entre le rouge, qui est le prix d'achat, et le noir, qui est le prix des loyers (cf annexe).

Sauf de rares exceptions, la flambée des prix d'achat ne se retrouve pas dans le prix des loyers, contrairement à une idée extrêmement courante que les loyers flambent. En fait, les loyers ne flambent pas. En gros, en France comme ailleurs, ils ont plutôt tendance à suivre l'évolution générale du coût de la vie.

Pourquoi ? Je pense que l'une des raisons tient au fait que l'idée d'un droit au logement a peu à peu évolué et avec une accélération récente vers l'idée que le droit au logement, c'est le droit à la propriété du logement (cf

annexe). Pour des raisons complexes qui vont d'une certaine façon à l'envers de ce qu'on pourrait appeler une société de services, une société de l'accès où de plus en plus de biens ne sont pas traités comme une possession souhaitable, mais plutôt comme un usage. Mais le logement, qui est le bien le plus cher

à priori, obéit à des logiques contradictoires que vous connaissez, que je ne développe pas. Et il y a donc un mouvement qui peut apparaître comme en sens inverse, où le désir d'être propriétaire d'un logement ou de plusieurs logements a clairement progressé. J'ai un peu vécu en Suisse et la Suisse est un pays de locataires, globalement. Mais même en Suisse, la tendance à l'augmentation du nombre de propriétaires se manifeste. Quel que soit le point de départ, ça progresse. Ce sur quoi j'aimerais insister, c'est sur le fait que ce paradoxe se dénoue en partie par le fait que les individus ont une vie de plus en plus complexe, de moins en moins prévisible, et que la dimension assurantielle de la propriété du logement leur apparaît comme une solution élégante, disons, assez efficace par rapport à d'autres qui seraient soit plus compliquées, soit hors de leur portée. Compte tenu aussi de la culture que l'on peut avoir, d'une tradition très française, l'idée qu'une vie réussie, c'est une vie où on a de la propriété immobilière. Ce type de phénomène contradictoire caractérise le monde du logement. Et avec d'autres, ça explique le fait que le marché de l'achat et le marché de la location ont, d'une certaine façon, divergé. Chassé-croisé dans les métropoles et ajustement permanent.

L'autre phénomène, c'est le chassé-croisé dans les métropoles. Et ça, c'est un phénomène qui est occidental qui a été particulièrement spectaculaire aux États-Unis parce que les centres-villes avaient été abandonnés par tous ceux qui n'étaient pas contraints d'y rester. Et donc, de nouveaux groupes sociaux s'y sont intéressés, ont quitté la suburbia pour revenir dans les centres-villes.

En Europe, c'est un peu moins spectaculaire parce que le départ, la fuite, l'urban flight était un peu moins spectaculaire lui-même, mais on a eu ce chassé-croisé, c'est-à-dire de groupes sociaux moyens inférieurs, moyens supérieurs qui, en termes de revenus, ont voulu devenir propriétaires à la campagne, dans le périurbain et qui ont laissé la place, d'une certaine façon, à de nouveaux habitants qui, eux, se sont de plus en plus intéressés par la vie dans des espaces à forte urbanité, à la fois densité et diversité.

Ce que je dis là, c'est que c'est une lecture un peu contradictoire avec l'idée de crise du logement (cf annexe). Il y a d'une certaine façon un ajustement permanent. Peut-être que cette période s'achève, mais il y a aussi le fait que dans toutes les grandes villes occidentales, il y a une extension possible de la zone centrale. C'est-à-dire l'idée qu'il n'y aurait plus de possibilité de logement pour des gens qui veulent vivre en ville, mais parce que c'est trop cher ou parce qu'on ne construit pas assez. **En fait, la réponse qui est trouvée est extrêmement simple, c'est de transformer en centre ce qui était la première périphérie** (cf annexe).

Je veux dire qu'en Île-de-France, il y a l'équivalent de la partie ouest de Brooklyn qu'on trouve à New York, on trouve ça un peu partout. Même les lieux qui voulaient résister, sous l'influence de leur maire, à la mixité, qui voulaient conserver des ghettos ouvriers heureux, ont fini par céder. Il n'en reste plus beaucoup de petits villages gaulois communistes en Île-de-France. Ça, c'est un processus d'autorégulation qui fonctionne. C'est aussi un processus dont on ne peut pas ne pas tenir compte. Globalement, je pense qu'à l'occasion du mouvement des Gilets jaunes, on a vu comment l'équilibre mobilité/logement en termes de budget était géré de façon plus ou moins rationnelle, mais disons très sérieuse par plus ou moins tous les Français, y compris en descendant assez loin vers le bas dans le niveau de revenu puisque la possibilité, la motorisation et puis la constructibilité sans frein que la



fragmentation politique a rendu possible en France, a fait que finalement en Île-de-France, vous pouvez avoir un logement où c'est 15 000 euros le mètre carré, mais vous pouvez avoir moins de 1000 euros le mètre carré en étant toujours dans l'aire métropolitaine de Paris. Ça fait des marges d'arbitrage considérables (cf annexe). Ça, c'est un premier aspect.

L'autre aspect sur lequel je voudrais insister, c'est sur le fait que dans beaucoup de pays, on a fragmenté, segmenté le marché du logement en construisant des logements spécifiques pour les pauvres, pour ceux qui n'avaient pas accès au marché, disons, standard. Et le résultat a été, en pratique, que pour des raisons de logique foncière, on a construit ces logements dans des endroits qui étaient déjà dévalorisés, où le foncier était moins cher (cf annexe).

Il n'y a pas d'autorité légitime en Île-de-France pour traiter les injustices spatiales

Et ça a été accentué dans un système de fragmentation politique particulièrement marqué en Île-de-France par le fait que les maires se sont comportés comme des gens qui défendaient un morceau de l'agglomération. Ils ne gèrent pas la ville, mais un quartier de la ville, et ils ne sont pas démunis de moyens pour essayer d'empêcher la mixité pour conserver leur clientèle électorale, que ce soit dans un sens comme dans l'autre.

Le système politique des métropoles, en particulier le système francilien, a aggravé le phénomène de ghettoïsation, ghettos de riches ou ghettos de pauvres, si on regarde ce qui existait par exemple après la Seconde Guerre mondiale. Là, **on a un problème**

politique qui fait que les inégalités géographiques en Île-de-France – qui pèsent quand même énormément sur le logement parce que ça affecte les prix, ça affecte finalement l'ouverture des possibles pour les uns et les autres – posent le problème d'un gouvernement urbain à la fois légitime et à la bonne échelle.

Et donc, je suis désolé, le maire de Saint-Denis, c'est finalement le maire d'un quartier d'une grande ville, qui serait plus ou moins l'Île-de-France, avec de grands équilibres qui sont le logement, la mobilité, le travail, etc., et qui ne peuvent pas se penser à l'échelle d'un morceau, mais devraient l'être à l'échelle d'un ensemble (cf annexe). En Île-de-France, ça serait l'Île-de-France justement qui serait le mauvais périmètre. Et, par ailleurs, il se trouve qu'il y a beaucoup à faire puisque, comme vous savez, la pauvreté, les démunis sont essentiellement dans les villes, dans les grandes villes, donc centre-ville et proche banlieue (cf annexe). Le périurbain, c'est là où il y a le moins de pauvres, contrairement à une idée courante et développée à la fois par le lobby ruraliste et par les Gilets jaunes, si je peux simplifier ainsi (cf annexe).

En fait, (cf annexe) le nord et l'est de l'Île-de-France apparaissent comme une concentration à la fois de problèmes thématiques, mais du coup, comme une stigmatisation de ces espaces. Et donc ça, c'est un arrière-plan qui pèse énormément sur l'ensemble des biens pouvant être produits et échangés en Île-de-France. Je pense qu'il n'est pas difficile de conclure qu'il faudrait qu'il y ait un gouvernement urbain qui puisse s'attaquer à ces inégalités (cf annexe).

Mais le problème, c'est qu'au final, les grandes villes n'ont pas beaucoup d'argent. L'Île-de-France, vous le savez, c'est 700 milliards de PIB. Mais en fait, il n'y a que 5 milliards qui sont gérés par la Région Île-de-France, c'est-à-dire à la bonne échelle. Ce décalage monstrueux (cf annexe) fait qu'il

n'y a pas d'autorité légitime en Île-de-France pour traiter les injustices spatiales.

Il faudrait inviter en permanence les citoyens pour définir avec eux ce qu'on pourrait appeler un contrat d'habiter

Ce système-là est bloqué. Mais il y a peut-être quelque chose qui peut aider à le débloquer, c'est d'inviter les citoyens, de laisser les citoyens s'inviter. On est à un moment où l'urbanisme est en train de changer de façon importante, où l'urbanisme technocratique, la planification urbaine technocratique laisse peu à peu la place – on a beaucoup entendu le mot « coconstruction » – à des processus qui sont lancés très en amont et qui n'impliquent pas seulement les grands acteurs. Dans la table ronde précédente, il y avait surtout les grands acteurs, mais aussi les citoyens ordinaires. **Et je pense que ce ne serait pas mal, par exemple, qu'on lance une convention citoyenne du type de celle du climat pour demander aux Franciliens quelle ville ils veulent.** Je pense qu'on apprendrait beaucoup, que ça aiderait beaucoup. Et là, les urbanistes peuvent jouer dans ce genre de processus un rôle de médiateur politique. Ce sont d'une certaine façon les plus politiques parce qu'ils sont plus libres pour aborder les contradictions, les attentes pas forcément compatibles et ils n'ont pas de capital politique à défendre comme les élus. Donc, ils ont un avantage de taille pour réunir les acteurs (cf annexe). Et je pense qu'**inviter les citoyens pour leur demander ce qu'ils veulent faire de leur ville c'est positif, les inviter en permanence pour définir avec eux ce qu'on pourrait appeler un contrat d'habiter, ça me paraît le bon horizon.** Et là, on retrouvera la question du logement.

? ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup, Jacques Lévy, de nous avoir ainsi ouvert de nouvelles perspectives. On rebondit tout de suite avec vous, Patrice Leclerc. Jacques Lévy nous évoquait l'idée d'inviter des citoyens. Vous, on peut dire que vous le faites régulièrement dans toutes vos réflexions et tous vos projets autour de l'évolution du paysage urbain et du logement sur votre territoire de Gennevilliers. Vous avez lancé récemment une grande consultation sur la « ville de demain » avec 16 mois de rencontres et de discussions avec les habitants. Vous faites de même autour du projet du nouveau quartier des Chanteraines et ses 1500 logements. Comment est-ce que vous mettez tout cela en œuvre et créez une dynamique autour de cette réinvention de la ville ? D'une ville qui sera d'autant plus acceptée qu'on aura justement engagé cette conversation dès le départ.

> PATRICE LECLERC

MAIRE DE GENNEVILLIERS

D'abord, je voulais vous remercier parce qu'avant de venir ici, je croyais que j'étais dingue ou original en voulant continuer de construire du logement social dans ma ville qui en compte déjà 66 %. Et ce matin, vous m'avez prouvé qu'il fallait que je continue de construire des logements sociaux.

? ARNAUD LE GAL

Écoutez, si autour de cette problématique dont on voit qu'elle est complexe, vous avez trouvé des raisons d'espérer, c'est qu'on a à peu près atteint nos objectifs !

> PATRICE LECLERC

J'ai trouvé ça intéressant, avec un petit point de divergence pour celles et ceux qui pensent qu'il faut déplacer la gouvernance sur la construction du logement social. Comment croire que ce n'est qu'une question de gouvernance ? Selon moi, c'est davantage une question politique. Celles et ceux qui refusent de faire du logement social dans leur ville le refuseront comme ils le refusent quand la région dit que

30 % de logement social, c'est trop, ou que le département des Hauts-de-Seine dit que 40 %, c'est trop, ou que le gouvernement a failli inscrire l'interdiction de construction de logement social là où il y en avait déjà 40 %. Donc, c'est une question politique. Et c'est une question politique qui va avec une idée dominante. **Ça fait des années qu'on explique aux gens que les logements sociaux, ce sont des cas sociaux, des ghettos sociaux** comme vous venez un peu de le dire. Et ça, c'est l'humiliation totale pour des populations de milieux populaires et la peur du déclassement pour les couches moyennes, qui créent des crises politiques dans nos villes.

Les idées dominantes ont une caractéristique, c'est qu'elles dominent. Et quand elles se mettent à dominer à ce point-là, **on arrive à faire en sorte que même les maires qui souhaitent construire du logement social ne le peuvent plus parce que leurs populations sont contre, parce qu'elles ont peur de leur propre déclassement.** Et donc, il faut renverser cette idée-là. Sinon, le logement social, on n'y arrivera pas. Et d'ailleurs, la pénurie de logements sociaux crée aussi la paupérisation du logement social puisqu'on ne relogue que dans l'urgence au bout d'un moment.

”

Il faut rediscuter avec les habitants du contrat social local

? ARNAUD LE GAL

Justement comment est-ce que vous faites, vous, pour essayer de dépasser ces stigmatisations et ces blocages ?

> PATRICE LECLERC

J'en reviens à votre question. Le maire n'est pas un préfet. Même les préfets font de la politique, mais un maire doit faire de la politique et donc doit reposer la question de qu'est ce qui fait société commune dans une ville, qu'est ce qui fait un contrat social local. Surtout dans une période que l'on vit où la méfiance des institutions est totale, la méfiance même à l'égard des élus, même à l'égard des maires, se fait de plus en plus importante. Il faut donc rediscuter avec les habitants de ce contrat social local.

Et la politique, c'est du conflit; la ville est faite de conflits d'intérêts. Par exemple, tout le monde vous parle de mobilité, mais si on vous fait passer un tramway au bas de chez vous, vous êtes contre. Tout le monde veut du commerce de proximité, de qualité, mais ne veut pas de densité. Or, pour que le commerce de proximité fonctionne, il faut de la densité, sinon ça ne fonctionne pas. Si on n'a pas vu de beaux commerces dans les champs, c'est qu'il faut du monde pour que cela fonctionne. Il faut arriver à recréer ce débat public et cette vision dans toute sa contradiction pour que les habitants ne restent pas dans un premier temps sur les lieux communs, sur de premiers avis, mais discutent à partir, d'abord, du conflit d'intérêts qu'ils peuvent avoir entre eux et du conflit qu'il y a entre leurs aspirations, et de ce qui est possible et faisable.



Et une des difficultés, c'est de faire participer celles et ceux qui participent le moins au débat public, à la vie publique. Et donc, c'est d'arriver à aller les chercher. Si on s'est donné du temps, 16 mois, c'est parce qu'il nous faut du temps. Mon expérience de la période Sarkozy, c'est qu'en alignant les sujets politiques les uns derrière les autres à une très grande vitesse, ça empêche le peuple de faire de la politique. Faire de la politique pour construire des idées, il y a besoin de temps. Donc, on se donne 16 mois pour aborder tous les angles de vue. On essaie de travailler sur la base d'un questionnaire. **Notre objectif étant d'avoir au moins 4000 personnes qui répondent à ce questionnaire. Et donc, on va les chercher en porte-à-porte,** on va les chercher en pied de cités, on va les chercher dans les magasins, à l'entrée des supermarchés pour toucher celles et ceux qui ne répondent pas directement en ligne. Et d'ailleurs, on voit les différences. Ceux qui ont répondu en ligne et ceux qu'on a été chercher ne disent pas la même chose. Notamment sur l'enjeu environnemental malheureusement, les réponses ne sont pas les mêmes.

? ARNAUD LE GAL

Une précision si vous le voulez bien. Je me fais l'avocat du diable. Vous dites : « 16 mois, prendre le temps », mais est-ce possible en situation d'urgence ?

”

C'est toujours très compliqué de faire réfléchir des gens sur des lieux qu'ils ne vont pas forcément habiter

> PATRICE LECLERC

Oui, parce qu'on agit en même temps, c'est-à-dire que c'est à la fois par une réflexion et de l'action. Et il y a un travail dans l'action, par exemple autour des jardins partagés. On travaille sur le quartier des Chanteraines que l'on veut construire. On a mis en débat la semaine dernière la place des femmes dans la ville et la place des femmes dans le quartier. Quelles erreurs ne faut-il pas commettre dans le nouveau quartier que l'on va construire ? Ce sont des éléments où on est en réflexion-action pour ne pas perdre de temps non plus. Parce que ce qu'il y a de vrai aussi, c'est que le temps de l'urbain n'est pas le temps de l'humain, malheureusement. On construit surtout pour les générations suivantes. C'est-à-dire que c'est toujours très compliqué de faire réfléchir des gens sur des lieux qu'ils ne vont pas forcément habiter et où ils ne vont pas rester.

? ARNAUD LE GAL

Encore une fois, c'est participer à une aventure commune. Sophie Ricard, je vous ai vue à plusieurs reprises approuver certains des propos de Patrice Leclerc. Vous travaillez justement avec des élus. Est-ce que Patrice Leclerc est une exception ? Ou est-ce qu'on a des dynamiques qui commencent à se reproduire un peu partout en Île-de-France pour essayer justement de recréer un désir commun de projet qui soit acceptable ?

> SOPHIE RICARD

ARCHITECTE ET URBANISTE (LA PREUVE PAR 7)

Je travaille un peu partout sur des territoires à des échelles très différentes et sur des cas différents en France. Pour étayer ce qu'a dit Pierre Veltz très justement tout à l'heure, on ne peut plus uniformiser la commande et on ne peut plus se laisser surprendre par des dispositifs de politique publique qui vont, comme ça, être téléguidés sur les territoires et répondre de façon uniformisée et massive dans la production. Pas que dans le logement d'ailleurs, mais aussi dans la façon dont on a envie de revitaliser nos centres-villes...



On ne peut plus uniformiser la commande, chaque cas est unique

Je crois à l'expérimentation. Et comme on se retrouve – on l'a très bien dit tout à l'heure dans la deuxième table ronde – dans une situation où on hérite de beaucoup de choses, de beaucoup d'architecture, de beaucoup de patrimoine, il faut se poser la question aujourd'hui de sa réversibilité. Et c'est pour ça que tout est unique. Lorsque l'on questionne la réversibilité d'un patrimoine, que l'on se que l'on peut faire d'une architecture qui n'a pas été construite pour ça il y a plus de 100 ans, et que l'on se dit qu'aujourd'hui, on a de la chance dans nos sociétés occidentales contemporaines d'avoir un trop-plein peut-être de choses qu'on n'a pas encore bien recensées, **il faut alors retrouver de la souplesse dans nos normes et nos réglementations pour pouvoir la requalifier.**

La halle des Grésillons, par exemple, a une situation unique à Gennevilliers, avec cette halle qui est pivot, avec la place Indira Gandhi, avec un marché couvert, avec les logements sociaux au-dessus et avec le théâtre de Gennevilliers. Mais comment trouve-t-on des opérateurs ? Le maire est la première pierre, il faut la volonté politique pour faire autrement. Et derrière, on a parlé du duo élus-société civile, moi je pense qu'il y a un trio qui est fondamental : c'est l' élu, l'opérateur, la société civile. C'est-à-dire qu'il nous faut aujourd'hui retrouver des opérateurs forts.

On disait tout à l'heure que les bailleurs sociaux ont malheureusement délaissé la question de la maîtrise d'ouvrage. Et ça, je pense que c'est un vrai sujet

également, une vraie problématique. On ne peut plus parler de loger des gens en les zonant et on ne peut plus parler de logement sans parler d'espaces publics, sans parler de lieux de travail, sans parler de lieux de fêtes, de lieux de loisirs, etc. Donc, c'est tout cela qu'il faut questionner et peut-être réinventer en tant qu'architecte et urbaniste. **Être plus proche de nos élus, travailler en amont de la commande, servir aussi l' élu et le politique parce que je pense qu'effectivement, c'est encore lui qui a du pouvoir et c'est avec lui qu'on doit pouvoir faire.** Et il est élu, donc il est vraiment la pièce maîtresse, et on doit pouvoir justement être en amont. Et quand je dis en amont – et j'aime beaucoup ce que vient de dire Patrice Leclerc – en amont de la commande veut dire qu'on n'est pas dans les temps longs de l'étude *ex nihilo*, mais on est dans les temps de l'étude-action, de la recherche-action. Et c'est ce qu'on essaie de faire en permanence architecturale ou en permanence urbaine, c'est-à-dire d'accompagner la rédaction de la commande en étant sur le site même du projet où la problématique urbaine, sociale, architecturale se pose afin de fédérer les acteurs et de commencer à les faire œuvrer. Parce que tout ça, c'est aussi, et j'insiste là-dessus, une question de gouvernance derrière dans la gestion. C'est-à-dire que nos citoyens, ce sont ceux qui font vivre la ville. On est tous citoyens. Le maire est le premier habitant de sa ville. On est tous habitants et on fait tous vivre notre ville parce qu'on y travaille, parce qu'on y dort, parce qu'on y mange, etc. Et donc, on a tous, par notre usage de la ville, par notre usage d'un logement et même du logement social, un droit d'usage qui doit être reconnu.

? ARNAUD LE GAL

En vous écoutant, on se dit que c'est frappé au coin du bon sens, cette idée de remonter le courant pour intervenir plus en amont au niveau de la commande publique. Où sont les blocages pour faire en sorte que cela se produise davantage ?



Stopper la technicisation de la fabrique de la ville et la séparation des phases de production

> SOPHIE RICARD

Là, je rejoins encore Pierre Veltz. On a scindé toutes les phases de fabrication de la ville et tous les métiers. On a technicisé la fabrique de la ville et on a scindé les phases de production. Ce qui fait qu'on n'a pas forcément plus de temps, mais on a plusieurs acteurs. Et généralement, l'architecte arrive en bout de chaîne et n'est plus là pour justement accompagner sur le temps long comme l'urbaniste, l' élu et le politique, à la fois dans la programmation, dans le schéma directeur, dans la fabrication et dans la gestion. Et quand je dis : « dans la fabrication », derrière, il y a toute la filière. Parce que **ce qui est formidable dans la fabrique d'un projet urbain, c'est tous les corps de métiers que ça peut fédérer.** Et donc, quand on pense aussi à la question du développement durable, c'est aussi ça : à partir du moment où l'on reprend possession de notre patrimoine, que l'on réinvente les modes d'habitabilité de nos territoires et que l'on travaille ensemble à plus de mixité. Parce qu'à force d'avoir zoné le logement social, on se retrouve avec des complexités sociales très difficiles. Mais c'est de refaire corps tous ensemble et de pouvoir peut-être travailler en amont avec les opérateurs sur les phases d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ça, c'est important. On a inventé des métiers comme celui de programmiste, qui, aujourd'hui, est un métier nouveau, qui agit en n'étant pas forcément sur le terrain. On fait appel à lui, à des bureaux d'études extérieurs qui vont réaliser des études pour nous, qui vont nous coûter

cher. Et je pense à des maires qui n'ont pas forcément, aujourd'hui, sur le territoire français, la possibilité derrière de les faire passer en mode opérationnel. Comment agit-on en amont pour pouvoir trouver aussi à la fabrication de cette programmation ouverte des opérateurs qui se réinventent sur le territoire national ?

? ARNAUD LE GAL

Xavier Desjardins, vous êtes géographe et urbaniste. De plus en plus, on voit qu'il y a une sorte d'urbanophobie, de refus de tout type de construction de la part des habitants eux-mêmes. C'est peut-être lié au fait que bien souvent, à force de ne pas intervenir suffisamment en amont dans cette commande publique, les urbanistes sont chargés de présenter des projets dont les habitants se disent : « ça tombe d'en haut, on n'en veut pas ». Comment est-ce que l'on dépasse ou transcende cela ?



La périurbanisation et la densification sont moins fortes en Île-de-France qu'ailleurs

> XAVIER DESJARDINS

GÉOGRAPHE ET URBANISTE

C'est toute la question – ça a été évoqué dans la première table ronde – des conflits face à la densification. Peut-être juste deux petits points avant toute chose. D'abord, le rythme de densification en Île-de-France n'est pas si important que cela. **Quand on compare aux grandes villes de province qui sont beaucoup plus petites, la grande différence, c'est qu'en Île-de-France, la périurbanisation a eu lieu avec une intensité beaucoup moins vive parce que l'automobile est moins facilement utilisable.** Et puis, parce qu'il y a aussi une

politique de lutte contre l'étalement urbain qui a mieux marché qu'ailleurs, d'une certaine manière. Je dirais que si on fait un retour en arrière concernant la production de logements en Île-de-France, la grande différence, c'est que le périurbain est moins produit. Deuxième élément, est-ce que les gens partent d'Île-de-France ? J'ai regardé un truc tout bête, sur Internet, la part des plus de 60 ans. **En Île-de-France, c'est 20% des habitants. En France métropolitaine, c'est 27%. Ça veut dire qu'en gros, il y a un million de retraités qui sont partis.** Et cela veut dire quelque chose d'important. Alors, ils sont peut-être partis par choix ou pas, parce que le loyer est trop cher, etc., mais ça veut bien dire qu'on a quand même déjà une grande adaptation, en fait, de la société francilienne par rapport au manque de logements : c'est le départ de quasiment un million de personnes. Et donc ça, je trouve que ça interroge beaucoup. Peut-être que certains partent par la contrainte, d'autres par choix. On ne sait pas, ça doit d'ailleurs être très divers d'une situation à l'autre. Mais ça, je pense que c'est aussi quelque chose à regarder dans la projection 2030, avec le retard des retraites et ce que ça va produire

sur la question du logement. Mais en tout cas, quand les gens peuvent, beaucoup s'en vont. Ensuite, il y a la question de l'acceptabilité de la densification. Je trouve que le truc qui serait le plus horrible, c'est de dire à l'urbaniste ou l'architecte : « vous savez faire de beaux dessins, donc vous allez rendre le projet acceptable, puisque les gens n'ont pas compris qu'en fait, c'était bien. Faites rentrer tout ça », « les gens trouvent que ce n'est pas bien, alors on va leur faire des dessins, on va essayer de faire une esquisse où ils vont voir que c'est moins haut, on va montrer qu'il n'y aura pas d'ombre », etc. Effectivement, quand ce sont de bons architectes, de bons urbanistes, c'est nettement mieux. Et, bien sûr qu'ils ont un rôle, et heureusement qu'il y en a, il y en a des bons, là, autour de moi. Évidemment que c'est tout à fait appréciable. Mais quand même – et vous l'avez dit fort justement – sur le refus de la densification, c'est l'accompagnement en service de la densification qui n'est pas toujours là. Ce n'est pas forcément la densification, mais vous avez tout à fait raison, Monsieur le maire, les habitants ne voient pas quel sera le rendu en termes de services. Évidemment, ils savent qu'il ne peut pas être immédiat, mais même parfois à long terme, ils s'interrogent.



”
Le PLU c'est la négociation permanente

Il y a également les processus politiques de densification qui posent problème. Un collègue, Dominique Lorrain, a écrit un petit bouquin qui s'appelle *Urbanisme 1.0*. Le titre est un peu bizarre, mais il a suivi pendant dix ans l'évolution de la construction dans une commune de banlieue parisienne, à l'est de Paris. Et qu'est-ce que l'on voit par rapport à tous ces débats de planification ? Qu'effectivement, le PLU est super restrictif, mais qu'il est modifié constamment. C'est la négociation permanente. Le promoteur ne regarde pas le PLU pour construire, mais quand il voit que ce n'est pas possible, il va négocier et c'est la révision permanente. Ça, c'est un processus de densification qui est quand même assez fréquent, il me semble. Ça arrive dans beaucoup d'endroits, avec un double effet négatif : un effet négatif du point de vue des habitants qui disent « ça se passe dans mon dos » et ils n'ont pas tout à fait tort. Et parfois du côté de la production urbaine, la qualité n'est pas au rendez-vous puisqu'en fait ce sont des opportunités, etc.

Je pense qu'il y aurait quand même un retour critique plus large à faire sur ces dynamiques de densification. Parce que je pense que ce serait mettre les urbanistes et les architectes dans une situation bien inconfortable que d'être simplement ceux qui doivent justifier. Je suis favorable à une densification générale en Île-de-France. Mais je pense qu'il faut aussi faire très attention à regarder tout ce que ça recouvre d'un point de vue politique, social, pour en faire un bilan serein.

? ARNAUD LE GAL

On va se tourner vers vous, Dominique Alba, pour avoir votre point de vue de directrice générale de l'Agence d'Urbanisme de Paris.

Mais avant d'en venir, peut-être, à des logiques parisiennes et notamment à toutes les problématiques autour de la ville bas carbone qui rencontre également ces problématiques de réflexion sur l'évolution de la production de logements, votre analyse sur ce que l'on vient d'évoquer. Est-ce que vous souscrivez à l'idée qu'on va devoir rentrer clairement dans une logique de discussion tous azimuts avec les citoyens autour du type de logement qu'ils veulent ?

”
Dans la Métropole du Grand Paris, on a l'équivalent de dix ans de production en logements vacants

> DOMINIQUE ALBA

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE L'APUR

Vous savez, il y a 35 ans, je faisais des maquettes en Lego® pour expliquer la densité dans une ville qui avait installé les 25% de logements sociaux alors que ce n'était pas la loi. Elle s'appelait Rennes, cette ville. Et c'est en présentant ces éléments-là à Bertrand Delanoë que j'ai rejoint la Ville de Paris en 2001 en changeant d'activité puis en passant du monde libéral au monde politique. Je souscris à ce qu'a dit Sophie Ricard, on est devenu technique. Par contre, il y a une ou deux choses que l'on n'a pas abordées. D'abord, la question de la financiarisation et ensuite celle de la vacance.

Dans la métropole du Grand Paris, on a l'équivalent de dix ans de production en logements vacants. Ce n'est pas rien, c'est dix ans de production. Un mandat parisien qui augmente le parc de logements d'à peu près 4 000 logements chaque année, dès qu'il a de la vacance et de la vacance longue durée – on a donné les chiffres récemment – c'est 18 000 logements, c'est-à-dire plus de deux ans. En fin de compte, on fait et on détruit en même temps. Je crois que ce dont on est en

train de parler aujourd'hui qui devient intéressant – et c'est vrai que j'aime beaucoup ce que fait La Preuve par 7, et je trouve que ce que vous avez dit, Monsieur le maire de Gennevilliers, c'est exactement ça – c'est de dire qu'on a une richesse, c'est notre « déjà là » et il va nous servir à faire un peu tout. Parce que oui, on a besoin de construire, oui on va transformer des bureaux en logements, oui on va essayer de rénover, réparer parce que ça, c'est ce que dit la loi, on doit réhabiliter, on doit répondre à un certain nombre de choses.

»
27 millions de mètres carrés vont arriver, dont la moitié sont consacrés à des logements et un quart à des bureaux

Dans les jours qui viennent, nous publions une petite étude sur ce qui est programmé aujourd'hui dans les opérations d'aménagement suffisamment engagées dans la métropole du Grand Paris. Je donne juste quelques chiffres : il y a à peu près 1000 périmètres d'étude dans lesquels on a pu documenter 424 opérations qui sont suffisamment engagées, dont on a le détail des actifs produits et le calendrier. C'est un travail difficile, vous imaginez, on a fait ça avec tous les établissements publics territoriaux et je les en remercie.

En gros, on a 27 millions de mètres carrés qui vont arriver, dont la moitié sont consacrés à des logements et un quart à des bureaux. Le reste étant toutes sortes de supports. On peut raisonnablement se poser la question de ce quart consacré aux bureaux, est-ce qu'il est raisonnable ? Oui, sans doute pour partie parce que le parc vieillit. Mais, franchement, on peut peut-être y réfléchir. Parce que les 27 millions de mètres carrés de logements, comme ça, ça fait beaucoup, certes.

Mais quand on le divise par le nombre de logements, on n'y est pas. Et ce qu'il faut savoir, c'est que quand on dit qu'on fait 27 millions de mètres carrés dans ces opérations, on en fait autant dans le diffus. Et je suis raisonnable, parce qu'avant, on en faisait encore plus. Je dirais que les chiffres sont assez têtus et la ville est assez têtue. Et la ville ne s'arrête jamais, la politique non plus. Ce matin, c'était l'arrêt du forum métropolitain du Grand Paris et nous avons publié, avec Fouad Awada, un document qui, je l'espère, fera date : **20 ans de l'histoire du Grand Paris, fait par l'Institut Paris Région et l'Atelier parisien d'urbanisme.**

C'est un serrement au cœur, mais c'est aussi une histoire qui continue d'avancer. Parce que quand il y a eu le forum, il y avait aussi le Grand Paris avec le réseau de transport qui, lui-même, n'était pas dans les documents de planification.

Je ne sais pas ce qui est bon ou mauvais, je ne sais pas quels sont les périmètres. Mais ce que je sais, c'est que quand on s'occupe de ce qu'on a sous la main, on peut faire des miracles. Et on peut faire des miracles, c'est-à-dire qu'on peut construire plus dense, on peut construire des choses que les gens aiment, on peut peut-être éviter des bêtises et on peut redonner de la qualité et du cœur à des choses qu'on a déjà.

? ARNAUD LE GAL

Un coup de zoom sur un sujet qui vous est cher, c'est le Plan local d'urbanisme, le PLU. Il vous occupe beaucoup, d'autant plus que vous prônez une déconstruction/reconstruction de ce PLU, un PLU climatique qui permet de travailler au confluent entre l'urgence autour du logement et l'urgence autour de la ville bas carbone. Expliquez-nous un peu cela.

> DOMINIQUE ALBA

La Ville de Paris a engagé la révision de son PLU et en disant : « On fait un PLU bioclimatique ». Nous avons documenté et nous avons donc dressé le diagnostic de ce qui s'était passé ces dernières années. Nous sommes en train

de faire le bilan sur les 15 dernières années. Je dirais qu'on va devoir être très inventif, et c'est pour ça qu'on travaille en particulier beaucoup avec le notaire Cheuvreux. Je vais vous donner un exemple très simple : on ne sait pas, dans un PLU, faire un usage chronotopique d'un bâtiment. C'est-à-dire qu'on ne sait pas se dire : « Là, on veut bien un bâtiment, mais on veut que ce bâtiment, 30 % de son temps, il fasse autre chose que sa destination première ». Ça, on ne sait pas le faire. Or, on sait que l'on veut une ville durable et la crise de Covid-19, je dirais, nous a permis de voir des effets qu'on n'aurait jamais pu imaginer. Nous avons documenté le taux d'usage des bâtiments parisiens. Et maintenant, nous allons le suivre, c'est-à-dire que nous disposons de données qui vont nous permettre de voir combien de temps un bâtiment est utilisé par jour. Et nous allons aussi pouvoir voir si ce qu'on a fait dedans a été efficace.

»
On va passer d'un PLU qui s'occupait de produire des mètres carrés à un PLU qui va considérer des situations construites et mettre dessus une forme d'économie inventive

Donc, on va changer un PLU qui s'occupait de produire des mètres carrés à un PLU qui va considérer des situations construites et qui va mettre dessus une forme d'économie inventive. On avance, pas masqués, mais on avance sereinement, je dirais. Mais ça donne beaucoup de possibilités et je pense que ça nous permet aussi de ranger un peu au rang des vieilles rengaines beaucoup de choses qu'on se dit souvent quand on parle du logement, de ce qu'on a tous dit les uns les

autres et de ce qu'on est amené à dire dans des tas de situations. Je pense qu'il y a des réalités comme ça aujourd'hui, qui sont extrêmement nouvelles et qui nous aident beaucoup. Et madame la ministre a cité ce matin mon nom en parlant des quartiers de gare. Quand on a créé l'Observatoire des quartiers de gare – je me permets de le dire, c'est important – c'est là qu'on a dit : « Mais attendez, ça arrive dans des endroits où il y a déjà des choses. Donc, faites attention, ne vous trompez pas. Acte un, il y a des choses. Acte deux, on les documente. Et acte trois, ça serait bien que vous vous mettiez tous ensemble à partager ce que vous êtes en train de faire parce qu'en fin de compte, entre deux gares, il va se passer plein de choses. Et ça, vous ne le partagez pas parce qu'il y a une limite administrative. »

Vous voyez, ce n'était pas il y a si longtemps et ce n'est pas si compliqué. En fait, c'est la même chose que ce qu'on fait aujourd'hui dans le PLU de Paris en se disant que dans un immeuble de bureaux pendant la pandémie, c'est 0 % d'occupation. En moyenne générale, c'est 30 %. Déjà, on va isoler tous les rez-de-chaussée, on pourrait essayer de les louer au prix des actifs – c'est la tribune qu'on avait signée avec Paul Citron dans *Le Monde* l'été dernier, 10 % des actifs au prix des charges, une sorte de SRU (loi Solidarité et renouvellement urbain) pour des activités. Et à partir de là, on sort ça du schéma financier et on peut peut-être concevoir des choses différentes.

? ARNAUD LE GAL

Xavier Desjardins, autour de cette nécessité de refaire le PLU, un point de vue, des préconisations peut-être ? Des bonnes pratiques, que sais-je ?

> XAVIER DESJARDINS

Dominique Alba a tout à fait raison. C'est vrai que le PLU, dans son héritage, a ses vertus, mais est à requestionner et vous le faites complètement. Puisque, par exemple, c'était : on segmentait bureaux, logements et tout ce que vous expliquez, c'est axé par le temps.

Et on voit bien aussi que d'une certaine manière, le télétravail nous y pousse également parce que je pensais aux surfaces que vous évoquiez, ce sont beaucoup de bureaux se retrouveront très certainement dans des logements. On voit bien comment on est aussi prisonnier de ces catégorisations anciennes. Tout à l'heure, Jacques Lévy a évoqué ces questions de convention citoyenne. Et ça, **je pense qu'il faudrait peut-être faire un bilan des bonnes et des mauvaises méthodes d'association des habitants dans l'élaboration des documents d'urbanisme.** Parce que d'une certaine manière, le vœu participatif qui est souvent conçu à minima, c'est-à-dire on va faire des réunions publiques, se traduit globalement par l'accueil de la population la plus aisée, sachant le mieux parler, ce que vous évoquez sur Gennevilliers, et ce qui aboutit à des impasses. Une impasse, en tout cas, à la défense d'intérêts d'une classe sociale en particulier et les autres se font moins entendre.

»
Appliquer l'idée des conventions citoyennes et du tirage au sort

Et ce que je voudrais voir là-dessus, c'est l'idée des conventions citoyennes. Ce qui est intéressant, c'est que c'est le tirage au sort et aussi, c'est que ça peut peut-être faire sortir des périmètres. Parce que ça pourrait être intéressant d'imaginer que ceux qui sont convoqués pour la participation à Gennevilliers, ce sont des gens qui y travaillent ou qui habitent la commune voisine, Villeneuve-la-Garenne ou autre, et qui pourraient donner des idées. Je pense que sur le PLU, il y a la question de son usage et aussi de la manière dont on implique les citoyens dans son élaboration qui est, à mon avis, dans de nombreux cas, très problématique.

► PATRICE LECLERC

Oui, c'est une bonne interpellation. Ça a d'ailleurs été un de mes traumatismes en début du précédent mandat. On avait un projet de construction de logements sociaux dans le quartier du village qui est le quartier un peu historique de la ville, dans lequel les équipes précédentes ont travaillé. La densification avait créé une petite zone pavillonnaire toute neuve. Et à côté, j'ai voulu construire du logement social. Les gens avaient à moitié raison. Il y avait de l'égoïsme social qui était sur le coût de leur pavillon,



qui allait soi-disant baisser parce qu'on allait ramener 40 logements sociaux à côté de chez eux. Et ils ont eu raison de le revendiquer, parce que la concertation n'avait pas eu lieu. Ils avaient eu raison de le revendiquer.

»
C'est le vrai contre-pouvoir qui nous permet de coconstruire

Donc, on a stoppé notre projet, on a pris une équipe d'urbanistes avec nous et on a retravaillé le projet, on s'est redonné six mois. C'est-à-dire qu'on a retardé notre projet de six mois pour donner six mois de concertation et de discussion, ce qui fait que notre projet va aboutir maintenant. On ne l'a pas faite sous la forme de conférence citoyenne. En fait, en matière de démocratie, je n'ai pas de solution. Je pense même qu'il faut renouveler à chaque fois les formes et les façons de faire. Et surtout, c'est d'essayer – c'est difficile pour un maire, mais en même temps, je pense qu'il n'y a pas d'autre solution – d'aider ces contre-pouvoirs. Et tout le risque des conférences citoyennes et de la démocratie participative, c'est que ça tue les contre-pouvoirs. Et donc, il faut plutôt encourager la formation d'amicales de locataires, de regroupements de citoyens dans un quartier. Ils nous embêtent beaucoup, mais c'est le vrai contre-pouvoir qui nous permet de coconstruire. Autrement, à la fin, on est sur des trucs et astuces de gestion de réunion. On connaît la conclusion parce qu'on l'a faite avec celui qui nous gère la réunion. Je crois davantage à ça, ce qui est plus compliqué. Mais quand on fait de la politique, c'est quand même plus intéressant parce que la politique, c'est l'art. Du coup, c'est aussi du compromis, c'est-à-dire c'est de l'affirmation, entre les élections, de ces idées.

Et au moment des élections, c'est le moment du compromis dans l'élaboration du programme municipal. Et donc, il faut arriver à travailler ainsi les choses. Je vous ai entendu sur le fait qu'on ne gère qu'un arrondissement. C'est vrai sur les grandes infrastructures. En même temps, pour ma part, penser que ce sont les citoyens qui doivent dominer, ça devrait vouloir dire qu'il n'y a aucune ville qui est gérée de la même façon, parce que les citoyens doivent pouvoir décider de la façon dont ils sont gérés. **Et plus on éloigne le rôle de décision des citoyens, plus on uniformise la politique** et à la fin, il suffira de mettre un préfet à notre place, et moins, on permet l'expérimentation politique. Et plus on s'approche de la proximité, plus l'expérimentation politique est possible. C'est pour ça que je plaide, moi, pour le rôle des communes, mais dans un cadre conflictuel avec l'État aussi. Parce que si on prend sur le logement, les villes qui ne construisent pas doivent connaître un conflit avec l'État, de la même façon qu'il y a certainement des raisons d'avoir des conflits avec ma propre ville. Mais ce sont des choses qu'il nous faut arriver à organiser davantage, ce conflit. Et en démocratie, je pense que ça doit être une invention permanente parce que tout s'use. On a fait le conseil de quartier avec y compris des bureaux de quartier dans lesquels il n'y avait pas d'élus. Et puis après, les citoyens s'intéressent aux affaires quand ça ne va pas. C'est-à-dire qu'on leur demande de s'occuper tout le temps des affaires, mais en fait, ce qui les intéresse, c'est quand ça ne va pas qu'ils veulent pouvoir dire leur mot et que ça ne leur plaît pas. Et donc, c'est à ces moments-là qu'on a les plus grands débats politiques, quand ça ne leur convient pas. Quand ils sont d'accord, ils ne viennent pas aux réunions. Moi, je ne vais pas à tout, je ne peux pas.

? ARNAUD LE GAL

Vous avez devancé ma question sur les contre-pouvoirs. Donc, on va pouvoir enchaîner sur le rôle des urbanistes, avec

vous, Sophie Ricard et vous, Jacques Lévy. Comment est-ce que vous pouvez concevoir votre rôle justement en tant que facilitateurs et peut-être pour aider à inscrire ces projets dans un moyen long terme ? Sophie Ricard ?

> SOPHIE RICARD

Alors déjà, pour continuer un peu sur la lancée de Patrice Leclerc, je pense que l'élaboration du projet urbain, c'est un levier pour réactiver notre démocratie locale. Et si on le pense comme tel et qu'on se dit qu'on tient le terrain – moi j'ai beaucoup aimé ce qu'a dit Patrice Leclerc tout à l'heure – il faut tenir le terrain dans la vie. C'est ça la politique, c'est de tenir le terrain. C'est-à-dire que tout ne peut pas passer par du numérique, par des questionnaires, on doit faire du porte-à-porte, on doit être avec les gens et on ne doit pas juste poser des questions sur ce qui marche ou ce qui ne marche pas.

? ARNAUD LE GAL

« Aller les chercher », je cite une phrase de Patrice Leclerc à ses administrés : « **Si vous ne bougez pas, un jour vous ne pourrez plus vivre dans la métropole.** »

« La question du faire dans la démocratie participative est importante, ce n'est pas que le droit à la parole »

> SOPHIE RICARD

Oui, surtout, il faut regarder ce que les gens font, regarder ce qu'il se passe. Et peut-être recréer à chaque fois des petits ateliers publics d'urbanisme et d'architecture situés sur des endroits où il y a un problème. La permanence urbanistique et architecturale peut faire cela. Ce n'est pas la maison du projet dont je parle, ce sont vraiment

des ateliers, mais aussi des tiers-lieux qui peuvent aussi se positionner dans les rez-de-chaussée, qui redeviennent actifs et qui repermettent une nouvelle forme de participation dans une programmation ouverte.

Les gens ont des besoins, il faut les entendre et les accompagner. C'est à partir du moment où on retrouve une permissivité d'accéder à nos espaces publics et à nos espaces vacants par la reprogrammation et la mise à l'épreuve par l'usage qu'on va tous ensemble se dire : « Mais oui, bien sûr que j'ai quelque chose à dire dans la cité, parce que je fais. » La question du faire dans la démocratie participative est importante. Ce n'est pas que le droit à la parole, c'est aussi comment on met en action et on donne les clés, la responsabilisation à d'autres de gérer et d'arpenter le territoire avec nous. Donc, il faut retrouver des lieux de vie très concrets, des lieux permissifs au cœur même des sujets de réaménagement urbain, de renouvellement urbain. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pouvait être une machine fabuleuse, mais elle s'est transformée en une machine destructrice parce que son modèle économique n'a pas été géré par les urbanistes. Il faut faire très attention à ça, il faut replacer l'homme au cœur même du projet urbain, dans sa gestion aussi de la ville.



? ARNAUD LE GAL

Et on reboucle avec vous, Jacques Lévy, parce que vous avez évoqué le rôle de médiateur de l'urbaniste. Est-ce que vous pouvez préciser votre vision justement sur cette question et notamment sur ce point de confluence qui est à créer entre le rôle de médiateur de l'urbaniste et la mobilisation de toutes les ressources de proposition des citoyens, comme on l'a déjà évoqué à plusieurs reprises ?

« La ville n'a pas d'auteur, mais elle a des acteurs »

> JACQUES LÉVY

Je pense que par leur culture, leur expérience, les urbanistes sont peut-être ceux qui ont le mieux compris que la ville n'a pas d'auteur, mais elle a des acteurs. Et eux-mêmes sont des acteurs parmi d'autres. À un moment donné, on a dit que l'urbaniste, maintenant qu'il n'y avait plus de grands projets, était un comptable des rapports de force. Ce n'est pas du tout ça. **C'est l'idée que les urbanistes ont quelque chose de spécifique à apporter, et qu'ils en aient conscience.** Ce qui, d'ailleurs, se fait en partie en rupture avec une vieille culture des architectes qui avaient la tradition de s'entendre avec les hommes de pouvoir pour décider entre eux, en petit comité, de grands choix pour la ville. C'est une vraie révolution culturelle. Sophie Ricard a dit que les temporalités de l'urbanisme ne peuvent pas se réduire au mandat politique. Et qu'ils sont médiateurs entre les temporalités. Entre des habitants (en partie virtuels puisqu'ils ne seront peut-être plus là eux-mêmes) et le maire qui a, lui, un impératif qu'on peut très bien comprendre, mais qui est restrictif par rapport à l'urbanisme.

L'autre chose, il me semble, que change cette petite révolution, est-ce que l'on peut appeler le « contrat d'habiter ». Moi cela ne me choque pas que les PLU soient sans arrêt discutés. Les problèmes changent, les acteurs changent, donc c'est normal qu'on en discute et qu'on prenne les enjeux très en amont. La grande tradition de la pseudo démocratie participative, c'était qu'en fait, l'équipe municipale avait déjà tout décidé et elle cherchait une légitimation par un bel exercice de communication publique. C'est normal que tout le monde soit mécontent de ça. Et donc, il faut accepter l'idée que les citoyens ordinaires ont aussi leur mot à dire dans la problématisation. Ce n'est pas seulement : « Voilà, il faut construire un gymnase. Alors vous le voulez bleu ou rouge ? » Non, c'est aussi : « Faut-il construire un gymnase ? Peut-être pas. » Et c'est bien plus compliqué à organiser. Et puis, troisième et dernier élément qui me semble essentiel : les élus sont « embêtés » par des contre-pouvoirs, des acteurs politiques parfois très organisés, des leaders d'associations. Mais l'expérience des conventions citoyennes a apporté un autre cas de figure. **Les citoyens ne sont pas des « stakeholders », c'est-à-dire qu'ils ne sont pas des parties prenantes, ne sont pas des leaders de groupes d'intérêts.** Ce qu'on a vu à la convention climat – on peut par ailleurs la critiquer – c'est qu'à partir du moment, à la seconde même où ils ont été institués comme des gens à qui on demandait de répondre à la question : « comment on fait pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ? », ils se sont pensés comme décideurs. Ils ne défendaient plus des intérêts, ils avaient changé de rôle. Et donc, il me semble que sur tout cela le niveau local a pris un peu de retard. Il me semble que désormais, c'est dans l'urbanisme qu'on doit s'approprier cette nouvelle culture où, ce n'est pas forcément le tirage au sort, en tout cas, ce n'est pas le dialogue en huis clos entre les leaders d'associations et les maires, ce sont les citoyens ordinaires.

Je sais un peu ce que vous faites à Gennevilliers par ma collègue Corinne Luxembourg, cette idée d'aller chercher les gens qui sont les moins disponibles, les moins intéressés au départ, mais qui sont essentiels, ça, cela en fait aussi partie. C'est autre chose que le tirage au sort, mais cela vise le même objectif, c'est-à-dire que ça soit vraiment la société qui dise son mot.

? ARNAUD LE GAL

On va terminer cette table ronde, comme pour les précédentes, avec une question d'un étudiant de l'École nationale d'architecture Paris-Val de Seine, Dylan Hassen.

> DYLAN HASSEN

ÉTUDIANT À L'ÉCOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE
PARIS-VAL DE SEINE

Bonjour. Du coup, on peut légitimement se demander si la structure actuelle des instances décisionnaires de l'urbanisme est bien adéquate face aux enjeux économiques, sociaux et écologiques auxquels sont confrontées nos sociétés et donc, quelles institutions alternatives de planification, de décision et de suivi de projets pourrait-on imaginer ? Est-ce qu'il serait souhaitable d'y mêler élus, entreprises et habitants, afin d'atteindre des objectifs conjointement fixés, mais surtout soutenables ?

? ARNAUD LE GAL

J'ai envie de vous entendre toutes et tous sur ce sujet pour qu'on puisse avoir quelques idées à piocher. Qui veut commencer ?

> JACQUES LÉVY

C'est une bonne et vaste question. J'insisterai juste sur un point : la question de l'adéquation entre l'espace des enjeux et l'espace des décisions. **Je pense que la question des inégalités, des injustices dans une métropole comme celle de l'Île-de-France doit se régler à ce niveau-là, celui des communes ou des arrondissements pour Paris.** Je trouve que le modèle portugais est assez intéressant. La Freguesia, la plus petite collectivité locale portugaise, a effectivement

un certain pouvoir, qui compte pour les habitants. Mais ce n'est pas là que se prennent les décisions stratégiques et tout le monde est d'accord là-dessus. Il y a un consensus et il me semble qu'en Île-de-France, c'est à ça qu'il faudrait arriver et surtout pas le système corporatiste de la métropole du Grand Paris, évidemment.

> PATRICE LECLERC

J'ai un avis un peu particulier. Tout d'abord, **je suis pour la maîtrise publique de l'aménagement et c'est un enjeu de conserver cette maîtrise publique, même si à quelques endroits, on l'a abandonnée.**

D'ailleurs, cela peut remettre en cause des tas de choses, les appels à projets en particulier. Puisqu'à la fin, on fait des appels à projets, mais ce n'est pas forcément une maîtrise publique qui planifie et qui organise l'organisation spatiale d'une commune. À Gennevilliers, par exemple, heureusement qu'on a été capable de résister à des tas de projets d'État ou autres pour sauvegarder le port de Gennevilliers au moment, par exemple, du plan Rocard qui voulait construire des logements dans des marinas pieds dans l'eau, dans le port donc. Si on avait fait cela, il n'y aurait plus de port aujourd'hui parce que l'habitat et des activités portuaires, ce n'était pas possible.

En ce moment, je me bats sur la question de ne pas construire de logements dans la zone d'activité industrielle parce que si nous le faisons, l'industrie lourde va disparaître. Quand on voit que la ville de Colombes construit 6 000 logements à proximité d'une presse, d'une usine d'aéronautique, de 72 000 tonnes qui fait "boom", c'est clair qu'à un moment donné les habitants vont dire : « ça suffit ce bruit ! », et que cela va dégager encore de l'industrie. On reste une ville avec 26 % d'emplois industriels et il me semble important que la métropole reste un lieu de production, et un lieu de création de richesses, y compris pour des raisons écologiques, éviter l'éloignement – on en a parlé avant – entre l'habitat et le logement. Après, je suis pour cette maîtrise publique et je suis très attaché à

l'échelle communale.

Je préside le groupe Front de gauche et citoyens de la métropole. Nous, on propose que la métropole se transforme en syndicat mixte réunissant les communes, un représentant de la région, des départements et des syndicats qui existent déjà. Parce qu'on a été capable de faire des choses métropolitaines sans métropole, je pense à l'assainissement, je pense au syndicat d'électricité. Il y a des tas de choses qui ont été possibles. On est capable de penser l'intercommunalité et des tas de coopérations librement pensées, qui sont avantageuses pour tout le monde. On s'est prononcé avec deux compétences pour cette instance qui serait l'air et l'eau, et un lieu de réflexion stratégique,

par contre, qui permette de surmonter nos divergences politiques. Je suis très triste de la disparition du Forum métropolitain. Il aurait dû disparaître il y a un an, j'avais écrit à toutes les forces politiques pour les mettre au pied du mur sur l'idée, mais le mur, ils l'ont grimpé et donc ça n'a duré qu'un an.

Je fais le pari que dans les mois qui viennent, il y a un petit malin qui va dire : « il faut qu'on refasse un club ». Donc on va refaire un club dégagé de tout enjeu de pouvoir pour reréfléchir entre élus de toute obédience politique sur cet avenir de métropole. Moi, j'en ai besoin. Je dois dire que j'ai évolué sur la métropole, j'ai évolué politiquement grâce aux confrontations avec des amis de l'UDI, des républicains, des socialistes et des Verts. **Je garde mes convictions profondes, mais en même temps, sur des choses, l'échange d'idées a été extrêmement important et il y a des instances comme ce Forum métropolitain qui était un enjeu.** Mais je me suis éloigné du sujet.

? ARNAUD LE GAL

Non, je pense qu'on y est toujours. Dominique Alba ?

> DOMINIQUE ALBA

D'abord je regrette qu'il n'y ait que des

étudiants qui aient parlé, mais aucune étudiante. Je me permets quand même d'insister, je sais que ce n'est pas facile, je vais encore passer pour l'importune de service, mais ce n'est pas grave, cela fait 40 ans que ça dure !

La dernière grande loi qui nous a fait faire des choses date des années 2000, c'est la loi SRU. Elle s'appelait Solidarité et renouvellement urbain, il y avait le logement social, il y avait aussi l'environnement et la participation des habitants. Je pense qu'une des choses qui aujourd'hui va faire bouger les lignes, c'est le ZAN et le ZEN, parce que cela va être très fort de se poser la question de la valeur du sol.

Le sol vide a une valeur, c'est tout nouveau en matière d'aménagement et je trouve ça très intéressant.

Autre point, **on va arrêter l'urbanisme transitoire pour faire de l'urbanisme de transition.** C'est-à-dire que toutes ces choses qu'on mettait bien dans une boîte très pratique parce que ça nous permettait d'occuper quelque chose, en fin de compte, cela va devenir un endroit différent qui va créer de la valeur. Aux Pays-Bas, ça fait très longtemps qu'ils travaillent comme cela. À Rotterdam, ils ont créé des endroits de valeur incroyables avec des objets un peu hybrides mis au départ.

Je voudrais terminer en citant un projet urbain qui nous a tous portés et auquel on fait tous référence, c'est le projet urbain de l'île de Nantes qui était un projet urbain des années 2000, dont aujourd'hui, les plus jeunes voient seulement l'Éléphant. Mais derrière, il y a eu tout un travail qui était tout à fait nouveau et qui, depuis, n'a pas fait tant de petits que ça parce que justement, on a tous segmenté,

on a tout technicisé, on a fabriqué des programmistes, des machins, des trucs. Je ne sais pas si c'est l'Île-de-France, si c'est la métropole, si c'est la commune, mais ce que je sais, c'est que tout le monde a envie d'y être. Et en premier lieu, c'est la réalité physique de l'espace qui nous contraint. Donc, il faut en prendre compte.

? ARNAUD LE GAL

Au passage, l'île de Nantes, c'est par définition un lieu hybride qui mêle habitats, immeubles de bureaux, services.

> DOMINIQUE ALBA

C'était surtout une situation sans valeur foncière, très compliquée, avec un pari fait par Jean-Marc Ayrault et Alexandre Chemetoff de porter quelque chose pendant dix ans et d'inventer quelque chose qui nous a tous inspirés. Aujourd'hui, on n'a plus les conditions pour faire ça.

Avec Christine Leconte, présidente du Conseil national de l'ordre des architectes, on discute aujourd'hui des contrats donnés aux architectes. Les architectes sont payés sur un pourcentage de montant de travaux, ce qui veut dire que moins c'est cher, moins ils gagnent. Or, pour faire moins cher, il faut travailler plus. Donc, il va falloir que l'on revoie tout ça. Ce sont toutes les petites briques, je dirais. Un bâtiment, c'est fait de milliers de petites briques et on le sait, gardons-le. Et après, qu'on ait des points de vue sur s'il faut faire grand, petit, moyen, je n'en sais rien. Mais en tout cas, il faut faire toutes les briques, ça, c'est sûr.

> XAVIER DESJARDINS

Question vertigineuse qu'ont posée les étudiants. Effectivement, on l'a beaucoup souligné, il y a quand même un besoin en Île-de-France, pas forcément de transfert des pouvoirs, mais en tout cas de coordination beaucoup plus intense sur la question de l'habitat. **L'exposé introductif de Fouad Awada nous a quand même – on le savait – dit des choses qui étaient plus graves que celles qu'on avait déjà tous en tête avant de rentrer dans la salle.**

Donc, je pense que ça doit nous alerter. D'une certaine manière, la question qui est posée, c'est que le parc de l'Île-de-France a un rôle très particulier dans la vie des Français parce qu'on y va pour étudier. Ou on ne peut pas venir étudier en Île-de-France parce que c'est trop cher, on y va pour trouver un premier emploi.

Ou on ne peut pas parce que c'est trop cher, on y va à 40 ans, à 50 ans pour passer sa retraite, pour voir des amis, etc. Et la question qui se pose, c'est aussi : qu'est-ce que change la crise du logement dans le rapport entre l'Île-de-France et les Français ? C'est une question qui peut être abordée pour refonder une question posée à d'autres moments, qui est de reposer le rôle de l'Île-de-France dans le territoire français. Et je pense que la question du logement est une bonne question et ça parle directement aux gens parce qu'ils sont tous confrontés à ça. Nous avons tous connu des étudiants, des jeunes travailleurs qui n'ont pas pu venir. Et je pense que c'est une manière de poser la question de la résolution de la crise du logement et les problèmes que ça pose aux Franciliens, bien évidemment, mais plus largement à l'ensemble de ceux du territoire national et un peu européen, parce que c'est aussi un passage pour des pays voisins, bien sûr.



Les services déconcentrés de l'État doivent être des accompagnateurs des expérimentations locales. Il ne faut plus qu'ils soient des censeurs

> SOPHIE RICARD

Je suis dans la continuité de Patrice et de Dominique. Mais si je reprends ce que vous venez de dire, c'est-à-dire, si on part de la base qui est le logement, alors on voit bien que du coup, on est obligé de faire avec une compétence communale, voire intercommunale. Parce que toutes les échelles sont différentes, toutes les situations sont différentes. On a travaillé sur une situation où un maire voulait faire du

logement social en Ardèche et il n'a pas pu le faire parce qu'à partir d'un seuil trop bas de logements, on ne peut pas construire. Il n'y a aucun opérateur ou bailleur qui voudrait aller construire. Donc, il faut – et je rejoins Dominique – regarder toutes les situations, ouvrir tous les tiroirs et se dire qu'à un moment donné, **il faut redonner du pouvoir aux collectivités et que les services déconcentrés de l'État soient vraiment des accompagnateurs des expérimentations locales. Il ne faut plus qu'ils soient des censeurs. C'est plutôt comment on se redonne un droit d'expérimentation.**

C'est aussi la question du permis de faire qui est remise au goût du jour et comment on accompagne des velléités de réidentification territoriale. Parce que tout dépend de l'identité d'un territoire et des ressources, et des valeurs qu'elle va avoir.

Il faut faire ce recensement et après, il faut faire travailler nos opérateurs et que nos ingénieries puissent aller aussi sur des territoires déshérités.

On a aussi un problème d'inégalité en termes d'ingénierie sur les territoires et on voit bien des maires qui se battent, qui essaient avec l'EPF et pas que, de maîtriser leur foncier. Mais s'il n'y a pas d'opérateurs derrière pour les accompagner... Cela ne suffit pas de donner de l'argent sur des dispositifs de politique publique à partir du moment où on n'a pas les ingénieries locales pour les faire fonctionner et les opérateurs

qui les mettent en œuvre.

Donc, il faut se réaccaparer cette question d'inventivité des territoires. Il faut que nous, architectes, urbanistes, puissions être responsabilisés dans notre rôle d'acteurs de la fabrique de la ville et qu'on puisse avoir un rôle politique au sens sociétal. Je pense que la métropole ne se fait que parce qu'existent une non-métropole (ou des territoires périurbains) et une campagne. Et donc, **il faut retrouver dans nos villes moyennes une façon d'expérimenter et peut-être de retrouver une autre façon d'inventer l'avenir**, et de faire cette bascule tout le temps, de ne pas rester au même endroit. Et pareil pour nos métiers, de pouvoir passer aussi côté maîtrise d'ouvrage pour comprendre les complexités de la fabrique de la ville.

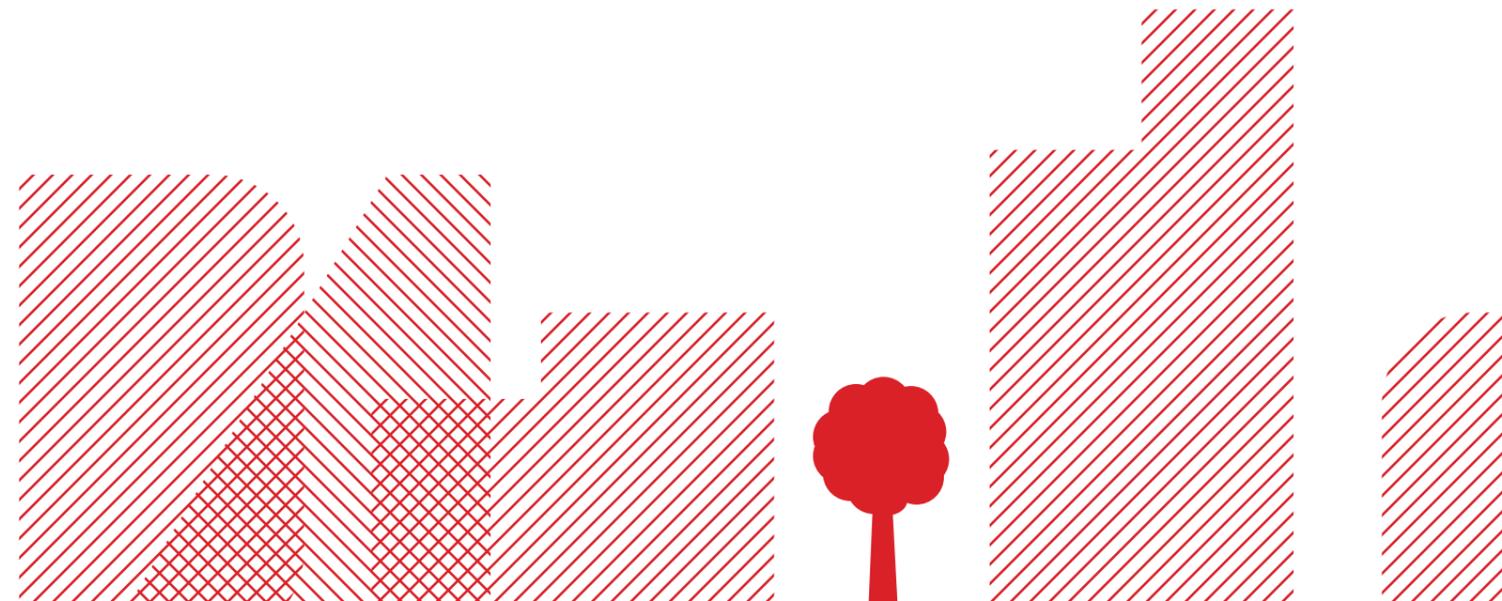
? ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup à toutes et à tous pour la richesse de ce débat



Conclusion

Jean-Philippe Dugoin-Clément,
Président de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)



? ARNAUD LE GAL

Nous allons donc terminer cette matinée avec le président de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Je commence sans transition, sans même vous laisser le temps de reprendre votre souffle, Jean-Philippe Dugoin-Clément.

Est-ce que vous êtes inquiet ? Nous avons commencé cette matinée sur un constat sans appel, sur la pénurie de logements en Île-de-France et sur le fait qu'on soit dans une situation où se loger dans la région capitale va devenir inaccessible, sauf à accepter d'être mal logé, définitivement mal logé.

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Déjà, peut-être en préambule, je tenais à remercier tous ceux qui nous ont permis d'être là ce matin : les équipes de l'EPF, son directeur Gilles Bouvelot, Guillaume Idier, l'ensemble des intervenants qui ont produit des contributions variées, denses, extrêmement riches et qui, je pense, ont fait que cette matinée puisse être utile avec des points de vue différents, parfois très théorisés ou d'autres, extrêmement pratico-pratiques. C'est aussi cette diversité qui, je pense, était intéressante ce matin.

Pour revenir à votre question, je crois que la peur, c'est la pire des choses. La peur n'évite pas le danger, c'est quelque chose qui paralyse. Moi, comme un certain nombre de mes collègues présents ce matin

– je pense à Patrice Leclerc – j'ai choisi de m'engager en politique. Et je pense que quand on s'engage en politique, c'est qu'on est profondément optimiste au fond de soi, qu'on croit qu'**il n'y a pas de fatalité, que la seule fatalité, c'est le fait de ne pas faire, c'est le fait de se résigner.**

Et ce n'est pas parce qu'il y a des situations qui, dans un certain nombre de sujets, peuvent être complexes, peuvent être particulièrement difficiles à porter parce qu'on est rempli d'injonctions contraires, on est face à des enjeux qui relèvent parfois d'une certaine forme de schizophrénie qu'on a chacun au fond de nous, qu'il n'y a pas de pistes, qu'il n'y a pas des solutions. La question de l'accès au logement en Île-de-France, on pourrait d'ailleurs en parler sur l'ensemble des secteurs métropolitains français. Parce qu'aujourd'hui, **la réalité de l'hypermétropolisation est mondiale. On la trouve dans tous les pays du monde, on la trouve dans les pays en voie de développement de manière encore plus forte que dans les pays aisés**, dans les pays riches, dans les pays d'Europe de l'Ouest. Et ces phénomènes d'hypercentralisation avec les problématiques d'accès au logement, de congestion des transports, de problématiques de pollution, de désindustrialisation, on les retrouve dans toutes les métropoles. Ce n'est pas quelque chose qui est *stricto sensu* francilien, c'est vraiment un phénomène, je crois,



national, et sur lequel on doit intervenir. Ce matin, il y a eu énormément de pistes qui ont pu être données, énormément de propositions. On va avoir une chance extraordinaire, on est dans un pays qui, souvent, souffre d'une sorte de millefeuille territorial et qui souffre d'être en élection tous les ans. Je regardais pour la première fois depuis des décennies, passé le mois de juin, nous aurons quatre ans sans élections aux conséquences politiques majeures pour les gouvernements, quels qu'ils soient.

”

Entre 2022 et 2026, il n'y aura comme élection prévue ou prévisible, que des élections sénatoriales et européennes. Il va y avoir une période de quatre ans où il y aura une possibilité unique de faire.

? JACQUES PAQUIER

Jean-Philippe Dugoin-Clément, comme chacun sait, vous êtes à la fois chargé du SDRIF-E maintenant à la région, président de Grand Paris Aménagement et président de l'EPFIF, qui organise ce colloque. Pierre-René Lemas parlait d'une gouvernance régionale du logement. Qu'est-ce que vous en pensez ? Qu'est-ce qu'il faudrait donner de plus ou de moins ? Est-ce qu'il faudrait changer les textes ? Pensez-vous être un opérateur suffisamment puissant pour incarner cette gouvernance régionale ? Ça, c'est une question un peu théorique et j'ai une question beaucoup plus pratique. Vous avez initié la rédaction du nouveau SDRIF. Est-ce que vous pouvez nous expliquer un peu comment ça s'articule avec le SCoT, d'une part, que la métropole va sans doute adopter prochainement ? Les PLU, tout ça, on a l'impression que c'est parfois compliqué. Autant, on voit bien ici ce qu'est un PLU, le SCoT, c'est un peu plus difficile. Et puis, le SDRIF, on l'a tous lu un peu

par bout, mais j'imagine que vous voulez lui donner une force particulière.

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Déjà, en réponse à la première question posée, c'est l'échelon pertinent quand on parle d'aménagement.

Moi, je préfère parler d'aménagement que de logement. Quand on parle de logement, on est extrêmement réducteur.

L'ensemble des débats de ce matin ont montré que le logement est un élément d'un cadre de vie global. Et que penser le cadre de vie, penser l'humain dans sa globalité, c'est penser l'ensemble de l'aménagement, penser la ville, imaginer la ville, imaginer la façon dont on construit. Et, pour le coup, je crois profondément que **l'échelon régional, en Île-de-France comme en province, est un échelon qui permet d'avoir des équilibres, d'avoir des solidarités territoriales de manière beaucoup plus efficiente que sur un échelon restreint.**

Ce SDRIF, dont nous lançons la révision pour en faire un SDRIF environnemental – le SDRIF-E – on ne l'a pas écrit pour l'instant. Je reviens sur ce que disait mon collègue de Gennevilliers tout à l'heure, sur la question de la concertation locale. On n'écrit pas un dossier ou un document au moment où on le lance en révision. L'objectif, pour nous, c'est qu'il puisse être coconstruit avec l'ensemble des collectivités franciliennes, avec l'ensemble des acteurs associatifs et économiques.

On va avoir un travail sur la jeunesse en particulier. **On veut mobiliser les plus de 500 lycées franciliens pour que les jeunes, au travers des lycéens, puissent s'emparer de ce qui sera le cadre normatif de l'Île-de-France que nous voulons à 2040.** Et on va le faire sur des axes et sur des axes très forts, par contre. C'est un triple parti pris de ZAN, ZEN et zéro carbone. Dominique Alba a parlé des deux facteurs qui, pour elle, seront de nature à venir influencer profondément sur les modes de construction, les modes de vie que sont le ZAN et le ZEN. Le zéro déchet, qui est le troisième « Z » que

nous souhaitons promouvoir, aura aussi toute sa place. Et on souhaite le faire dans le cadre d'une région qui doit faire face à une obligation morale, politique et sociale de création de logements. Avec 50 000 habitants de plus par an en Île-de-France, nous avons un devoir de produire du logement.

? JACQUES PAQUIER

Alors justement, Dominique Alba citait l'exemple de l'architecte qui est payé sur le volume des travaux ou la quantité de matière et en disant que ça date. Ça, c'est une conception. Et l'autre jour, Katayoune Panahi, qui dirige SNCF Immo, disait la même chose : « Moi, je suis une grosse propriétaire foncière – ici, on a aussi de gros propriétaires fonciers – et si je vends un terrain végétalisé, je le vends X fois moins cher parce que je vends des droits pour construire. » Vous comprenez ? Ma question : est ce qu'il ne faut pas changer de logiciel parce qu'on n'y arrivera pas avec un droit de l'urbanisme qui est, aujourd'hui, très daté ?

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Oui, c'est toute la question du cadre. Il y a toute une série de réformes qu'on peut imaginer et qu'on peut penser, on va avoir une période de quatre ans pour les faire. Qui que ce soit qui soit au gouvernement et aux affaires, aura cette fameuse période de quatre ans pour pouvoir le porter. Après, je pense profondément qu'on n'échappera pas à une réflexion dans les zones tendues sur le logement comme la région Île-de-France, et une réflexion sur la maîtrise du prix du foncier. À un moment ou un autre, si on n'est pas capable de poser un certain nombre de limites, de sortir de ce jeu d'enchères permanent, on ne sortira pas des choses. C'est ce que lance Grand Paris Aménagement, c'est ce que lance la SGP avec des mises en concurrence à prix fixe, c'est-à-dire de ne pas dumper le prix du foncier derrière le prix de sortie pour faire du logement inaccessible pour les franciliens, que ce soit du logement Airbnb

ou pour un investisseur. C'est un vrai sujet et je pense qu'on n'y échappera pas dans les années qui viennent.

? JACQUES PAQUIER

Dernière petite question presque politique. Jean-Luc Mélenchon, l'autre jour en meeting, a accusé Valérie Pécresse d'avoir divisé par deux l'aide au logement social. Je crois que vous vous inscrivez en faux avec cette affirmation et que vous insistez sur le fait que vous financez le logement pour recréer des parcours résidentiels.

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Vous avez de drôles de références. Vraiment, là, on est dans la polémique. La région Île-de-France fait partie des régions qui continuent à investir massivement pour le logement en soutenant la construction, en soutenant les communes qui investissent, qui créent des quartiers nouveaux, qui créent du logement.

La réalité, c'est que des outils comme l'EPF, pour ne citer que celui-là, n'ont jamais produit autant de logements et autant de logements sociaux que ces dernières années. Donc, on a les propos d'estrade, Jean-Luc Mélenchon en est un spécialiste, comme en plus il est hologrammé, il peut les faire à dix endroits à la fois et puis, il y a la réalité.

? ARNAUD LE GAL

J'ai une dernière question, Jean-Philippe Dugoin-Clément, et ça va au-delà de l'EPF, elle s'adresse peut-être même davantage à l' élu local que vous êtes également. C'est sur la quadrature du cercle que vous avez à résoudre. Il faut construire davantage de logements de meilleure qualité, si possible accessibles et si possible plus verts. Et si possible également, en essayant de ne pas susciter à nouveau de levées de boucliers autour de cette moindre acceptabilité de toute nouvelle construction. Est-ce que vous avez quelques bonnes pratiques à partager avec nous ? Et au-delà, et plus sérieusement peut-être,



comment peut-on se répartir la tâche entre les collectivités territoriales et l'État sur ces questions ?



« dans un monde qui change, qui évolue, il y a un équilibre dynamique à voir. Et donc, on doit accompagner cet équilibre. Si on est élu, c'est pour faire, c'est pour bâtir. »

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Quand vous avez dit ça, vous avez expliqué pourquoi il n'y a jamais eu autant de maires qui ne se sont pas représentés aux dernières municipales. Et c'est une réalité. Sur le réel, c'est une question de volonté, de portage

politique. Il y a deux philosophies dans la vie quand on est maire, quand on est élu, ce sont les deux qui s'affrontent. Il y a une logique très malthusienne qui peut consister à dire : « on fige, on gèle, on n'aménage plus » et **une logique qui est de considérer que dans un monde qui change, qui évolue, il y a un équilibre dynamique à voir. Et donc, on doit accompagner cet équilibre. Si on est élu, c'est pour faire, c'est pour bâtir. Après, la réalité, c'est quoi ?** C'est d'arriver, je le pense profondément, pour convaincre que l'acte de construire est un acte utile, de pouvoir le faire sur des référentiels et des expériences réussies. On n'a plus le droit d'avoir ce qu'on a vu autrefois. Il faut le dire, il y a des exemples d'urbanismes de quartiers qui ont été ratés. Ce sont ces exemples de ratage qui, aujourd'hui, contribuent – il y a d'autres facteurs – à geler une partie de l'opinion. Au fond, les maires ne sont que les

représentants des habitants, vous savez ? On ne peut pas faire comme disait Bertolt Brecht : si le peuple ne vote pas pour le gouvernement, on dissout le peuple. Et je pense que profondément, le rôle de l'élu, c'est d'avoir des exemples vertueux, des exemples d'aménagements réussis et c'est d'essayer de montrer que l'acte de construire, ça peut améliorer la vie des personnes qui étaient là avant.

? ARNAUD LE GAL

Et sur la complémentarité, éventuellement la convergence de l'action entre l'État et les collectivités territoriales, sans à nouveau revenir à cet effet millefeuille ?

> JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Non, il y a pour moi l'acte de construire et l'aménagement de proximité. On est profondément sur le bloc communal qui peut être réparti entre les communes ou les agglomérations en fonction des seuils, mais y compris parce que c'est l'échelon de proximité où on peut coconstruire, où on peut aller chercher les gens, on peut parler avec le citoyen.

Le rôle de l'État, c'est de rendre les choses possibles, c'est de lever un certain nombre de blocages juridiques, c'est de lever un certain nombre de procédures aujourd'hui absolument folles, qui sont des blocages pour la construction. C'est aussi de garantir aux maires bâtisseurs des recettes pérennes par rapport aux nouveaux habitants accueillis.

? ARNAUD LE GAL

Merci beaucoup. Merci à vous également, Jacques, merci à notre ami Jean-Louis Picot, qui a animé la première moitié de cette matinée. Merci à toutes et tous de votre attention et je rebondis sur les propos de Jean-Philippe Dugoin-Clément pour remercier également toute l'équipe qui a rendu ce colloque possible. À très bientôt, bonne journée à toutes et à tous.

Annexes

QUELS EFFETS D'UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION ?

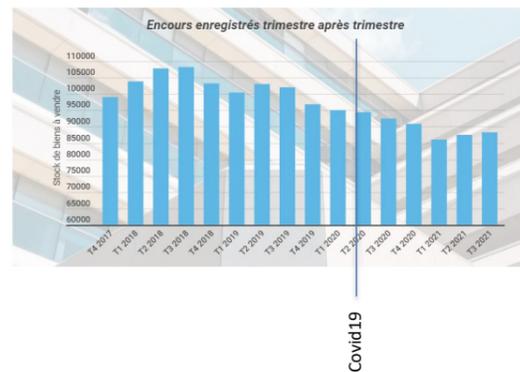
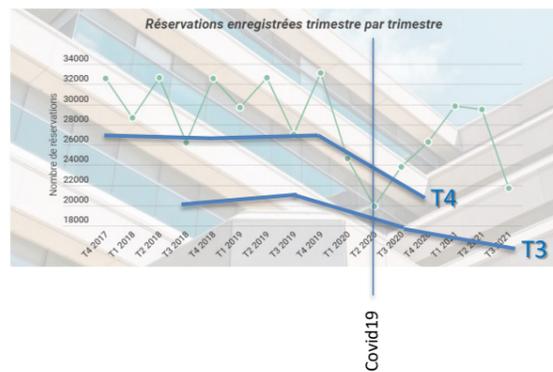
DYNAMIQUES SOCIALES ET CONDITIONS DE LOGEMENT



POURQUOI CETTE INQUIÉTUDE ?

Un niveau des ventes qui ne redécoule toujours pas dans le neuf

Un stock de logements neufs qui ne redécoule pas non plus

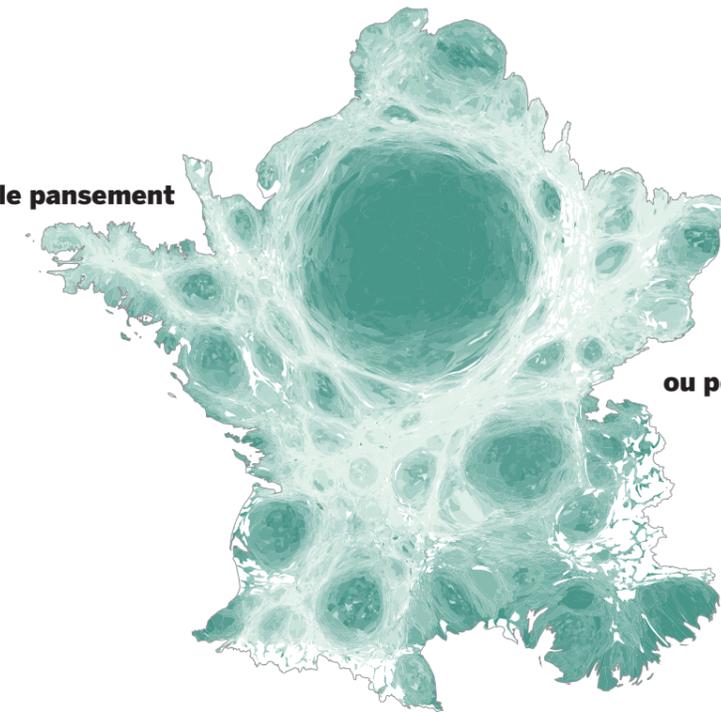


Mais un niveau des ventes qui atteint des records à la hausse dans l'ancien

LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Changer le pansement

ou penser le changement?

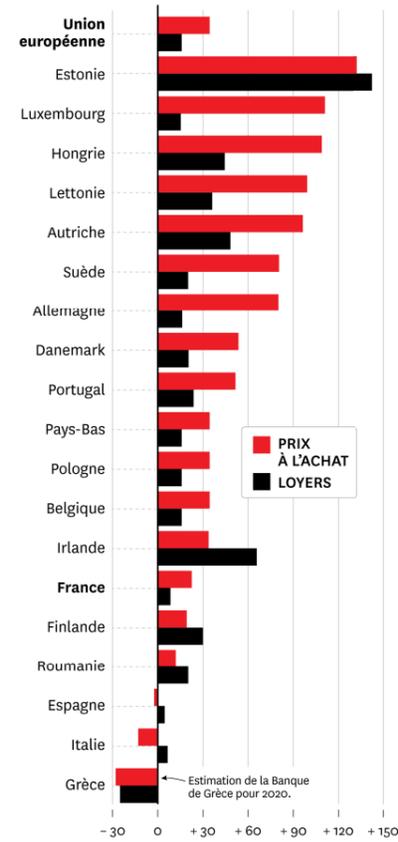


Années de revenu pour l'achat d'un logement de 100m²

Jacques Lévy | ΧΩΡΟΣ | Institut d'Intelligence Spatiale

FLAMBÉE DES PRIX ?

Évolution des prix à l'achat et des loyers des logements entre 2010 et le 2^e trimestre 2021, en %



SOURCE : EUROSTAT

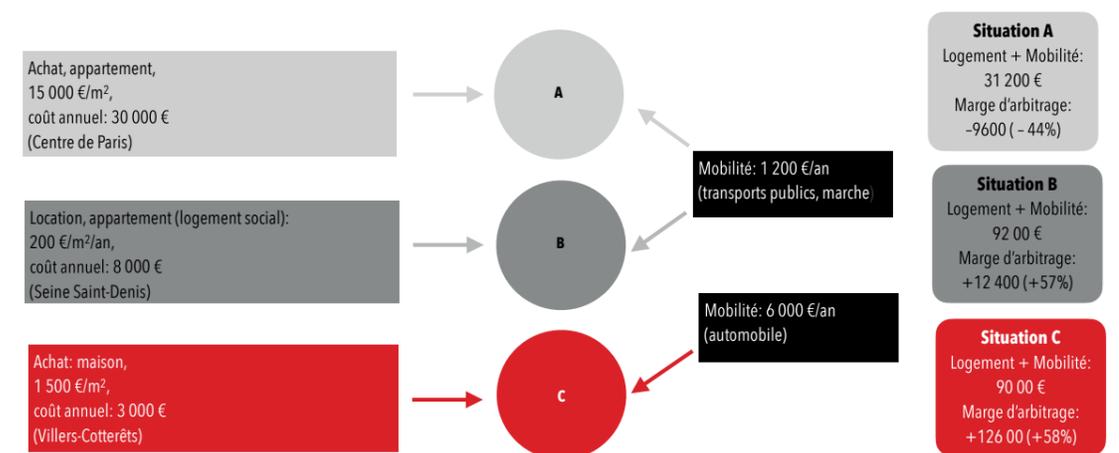
DROIT AU LOGEMENT OU DROIT À LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT ?

- Pourquoi le prix de vente augmente-t-il plus vite que le prix des loyers ?
- Une augmentation de la solvabilité grâce à l'augmentation du pouvoir d'achat (long terme) et aux conditions de crédit favorables (court terme).
- Le maintien d'une mythologie patrimoniale qui combine plusieurs désirs contradictoires: sécurité biographique, stratégie cumulative, transmissibilité, investissement rentable.
- Une tendance assurantielle à valoriser la propriété du bien le plus cher.
- Un marché mondialisé qui tend à augmenter la part des résidents non permanents (résidences secondaires, baux courts, locations touristiques).

UNE CRISE DU LOGEMENT ?

- L'extension des zones habitables autour des villes grâce à la motorisation et les faibles restrictions à la constructibilité ont modifié nourri la périurbanisation.
- Ce mouvement a eu pour effet de libérer des surfaces dans le centre et la proche banlieue alors même que l'attrait pour l'urbanité forte touchait une « classe créative » en expansion.
- Le résultat en a été une ouverture des marges d'arbitrage et un chassé-croisé entre ceux qui quittaient volontairement la zone centrale, ceux qui y entraient et ceux qui l'étendaient.

MARGES D'ARBITRAGE ET MODES D'HABITER



POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL OU POLITIQUE SOCIALE DU LOGEMENT ?

- L'accès au logement décent par la construction d'un stock dédié aux habitants non solvables a eu pour effet, au bout du compte, de concentrer les démunis dans les quartiers les moins dotés en aménités.
- Ce phénomène a été renforcé par l'échange de populations entre municipalités qui souhaitaient conforter leur base électorale.
- Pour aborder ce problème, ne faut-il pas déconnecter totalement argent public et construction et unifier le marché pour donner accès à un logement abordable pour tous (comme cela se fait en Suède et à Singapour) ?
- Ne faut-il pas alors introduire des conditions de diversité sociologique et fonctionnelle pour toute dépense d'argent public liée au logement et réguler ainsi les dynamiques des quartiers ?

UN GOUVERNEMENT URBAIN PUISSANT, LÉGITIME ET À LA BONNE ÉCHELLE EST NÉCESSAIRE

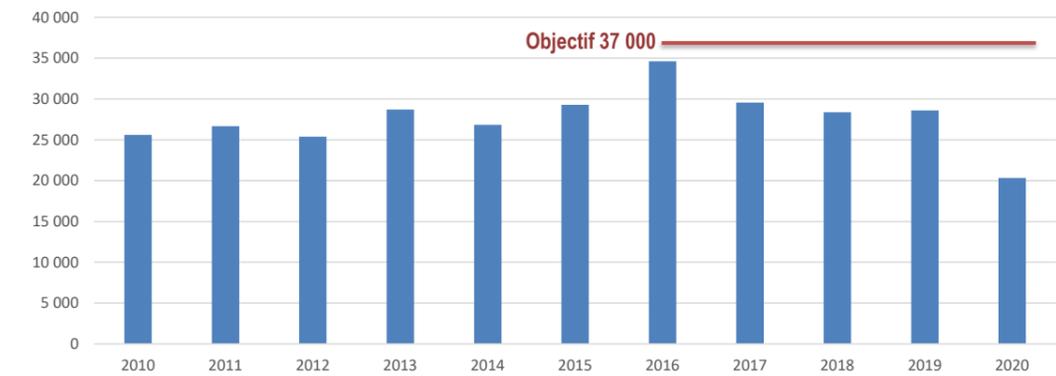
- La question du logement est un aspect du problème plus vaste des inégalités, à laquelle seule une politique déterminée et systémique peut répondre.
- L'Île-de-France est riche mais ses habitants sont pauvres. Il lui faut donc à son niveau des moyens pour agir.
- L'aménagement de l'aire métropolitaine de Paris ne peut se faire qu'avec ses citoyens. Pourquoi pas une convention citoyenne pour l'Île-de-France?
- C'est un autre manière de faire la ville qu'il faut inventer.

L'URBANISTE COMME MÉDIATEUR POLITIQUE ENTRE ACTEURS DE LA VILLE

	Planification urbaine (XX ^e siècle)	Urbanisme contemporain (émergent)
Acteurs	Auteur unique, création	Multi-acteurs, coconstruction
Spatialité	Monoscalaire, monométrique	Spatialement complexe
Temporalité	Statique, réalisation	Dynamique, émergence
Durée	Temps court	Temporalités diverses, y compris très longues
Visée	Réponses	Enjeux
Épistémologie	Dissociation analyse/projet	Intégration analyse/projet
Type de production	Objets isolables	Démarche
Contenu de la production	Primauté du matériel	Combinaison matériel/immatériel/idéal
Rapport à l'existant	Hétérotopie	Homotopie
Métiers dominants	Architecture, ingénierie	Multiple, y compris sciences sociales
Langages	Primauté du visuel	Langages multiples
Esthétique	Esthétique de la composition	Esthétique de l'urbanité

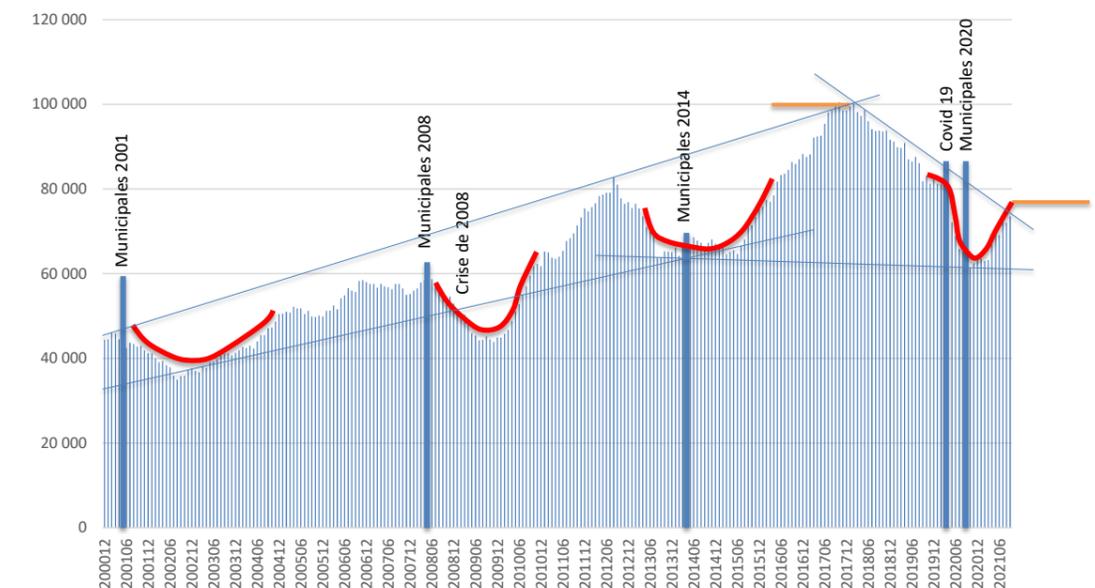
DES AGRÈMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX À LA BAISSE

Agréments de logements sociaux en Ile-de-France



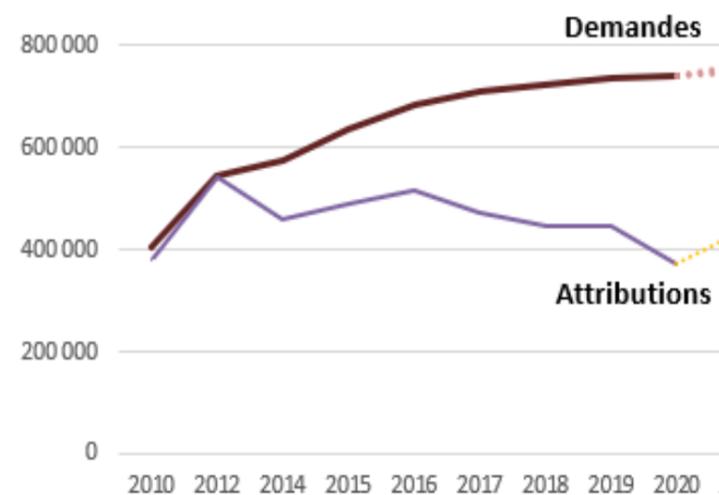
UNE REPRISE DES AUTORISATIONS DEPUIS UN POINT BEAUCOUP TROP BAS

Logements autorisés Ile-de-France Déc. 2000 à Sept 2021



LE LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE SOUS TENSION DEPUIS PLUS DE 10 ANS

- ⇒ Montée des prix
- ⇒ Difficulté croissance à se loger pour les ménages pauvres
- ⇒ Baisse tendancielle de la mobilité résidentielle
- ⇒ Montée du nombre de logements suroccupés
+60 000 en 20 ans
- ⇒ Explosion du nombre de demandeurs de logements sociaux
400 000 demandeurs en 2010 / 742 000 en 2020 = + 85 %
85 000 attributions en 2013 / 61 0000 aujourd'hui = - 28 %
- ⇒ Polarisation sociale croissante
- ⇒ Population qui croît de 50 000 par an, qu'il faut loger
En 10 ans : un accroissement équivalent à la Ville de Lyon !
En 20 ans : équivalent à toute la Métropole de Lyon !
- ⇒ Logements inadaptés qui sont démolis et qu'il faut remplacer



DES PERSPECTIVES QUI PEUVENT INQUIÉTER

Réduction de l'offre de logements anciens

Retour des locations meublées touristiques
Sortie des DPE classes E, F, G du marché locatif

Réduction des marges pour loger les ménages à bas revenus

Mise en cause de la maison individuelle neuve, qui permet une part d'autoconstruction
Seuils de 40 % (Circulaire Wargon-Hai) et de 30 % (Conseil régional) pour les logements sociaux

Réduction de l'offre foncière

Le ZAN qui réduira les possibilités d'extension
Un foncier à chercher à la loupe
Une densification qui se heurte à de réelles résistances
Conflits d'usages sur le foncier disponible entre Économie, Écologie, Habitat

DES MARGES DE MANŒUVRE CONNUES

Encadrer les loyers
Taxer la vacance
Faire la police des locations meublées touristiques

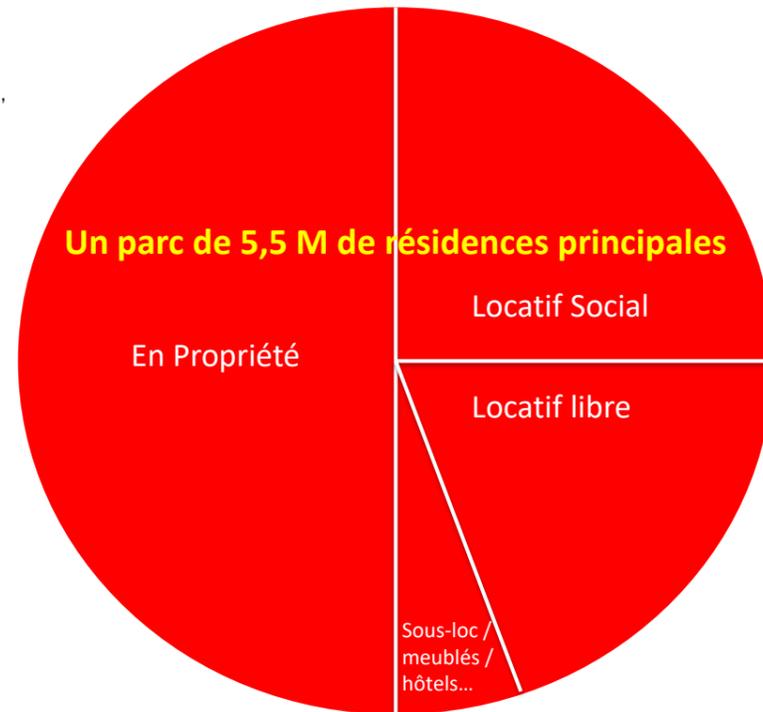
FINANCER D'AVANTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Construire des logements neufs :

En extension
En renouvellement
En conversion

CONSTRUIRE 70 000 LOGEMENTS PAR AN

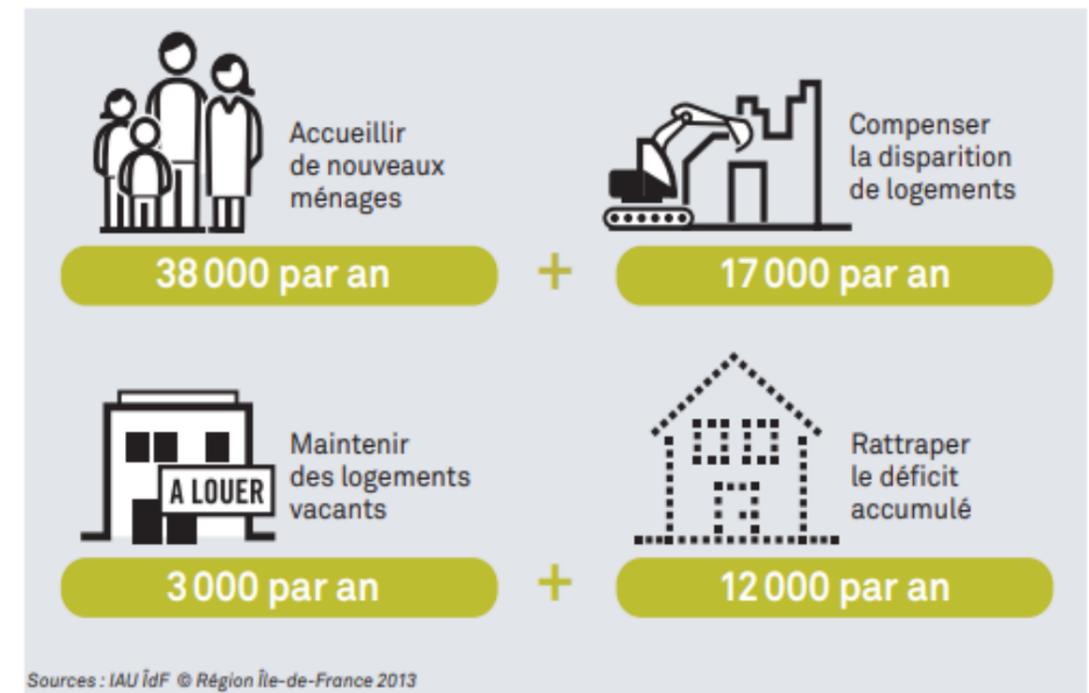
70 000,
c'est 1,2 % du parc existant,
mais c'est la principale
marge de manœuvre



LA CONSTRUCTION NEUVE

Fluidifie le parc en libérant des logements occupés
Compense la **disparition** des logements vétustes et inadaptés
Accroît le **parc** de logement pour accueillir une population supplémentaire
Réduit le **surpeuplement** en facilitant la décohabitation
Réduit la **sous-occupation** de certains logements
Peut **détendre localement les prix**

POURQUOI 70 000 LOGEMENTS PAR AN ?

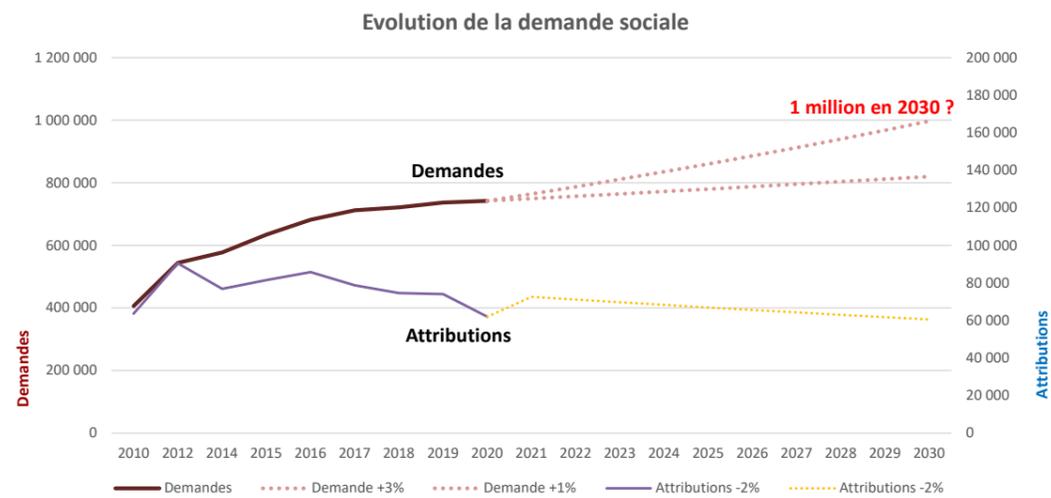


IL FAUT DÉSORMAIS PRÈS DE 80 000 LOGEMENTS PAR AN POUR TENIR L'OBJECTIF SDRIF 2013

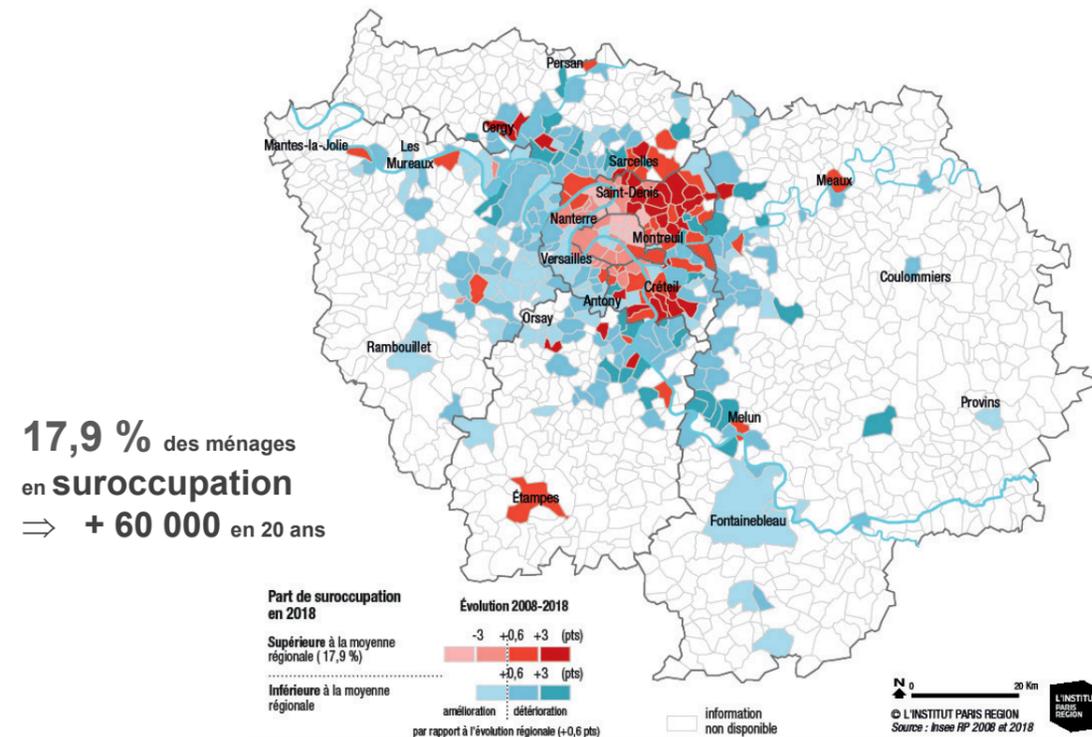
UN RETARD DE PLUS DE 100 000 UNITÉS À CE JOUR

	SDRIF 2010-2030	SDRIF /an	2010-2018	2010-2018 /an (RGP)	2018-2030 (si hyp SDRIF de 2010 à 2030)	2018-2030 /an (hyp. SDRIF de 2010 à 2030)
Construction	1 400 000	70 000	464 000	58 000	948 000	79 000
Renouvellement	- 340 000	- 17 000	- 68 000	- 8 500	- 272 000	- 23 000
Logements en plus	1 060 000	53 000	394 000	49 500	666 000	56 000
dont Ménages en plus	760 000	38 000	260 000	32 500	500 000	42 000
dont Inoccupés en plus (vacants, résidences secondaires, pied-à-terre professionnels, locations saisonnières)	60 000	3 000	134 000	17 000	74 000	6 000
Rattrapage	240 000	12 000	-	-	240 000	20 000

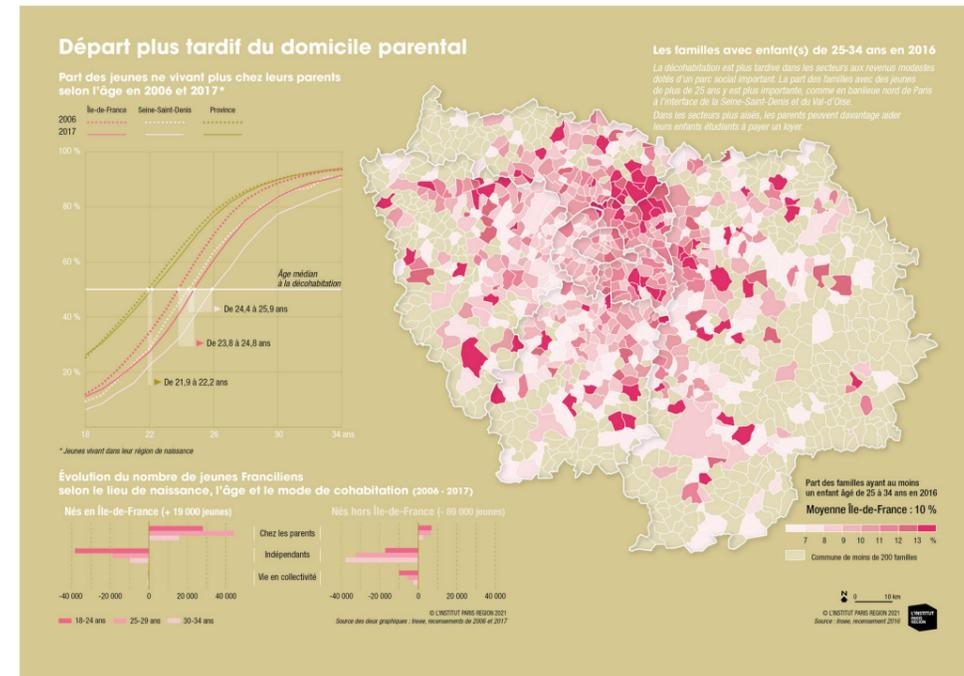
HORIZON 2030: SANS REBOND DE LA CONSTRUCTION UN RISQUE DE CROISSANCE DE LA DEMANDE SOCIALE



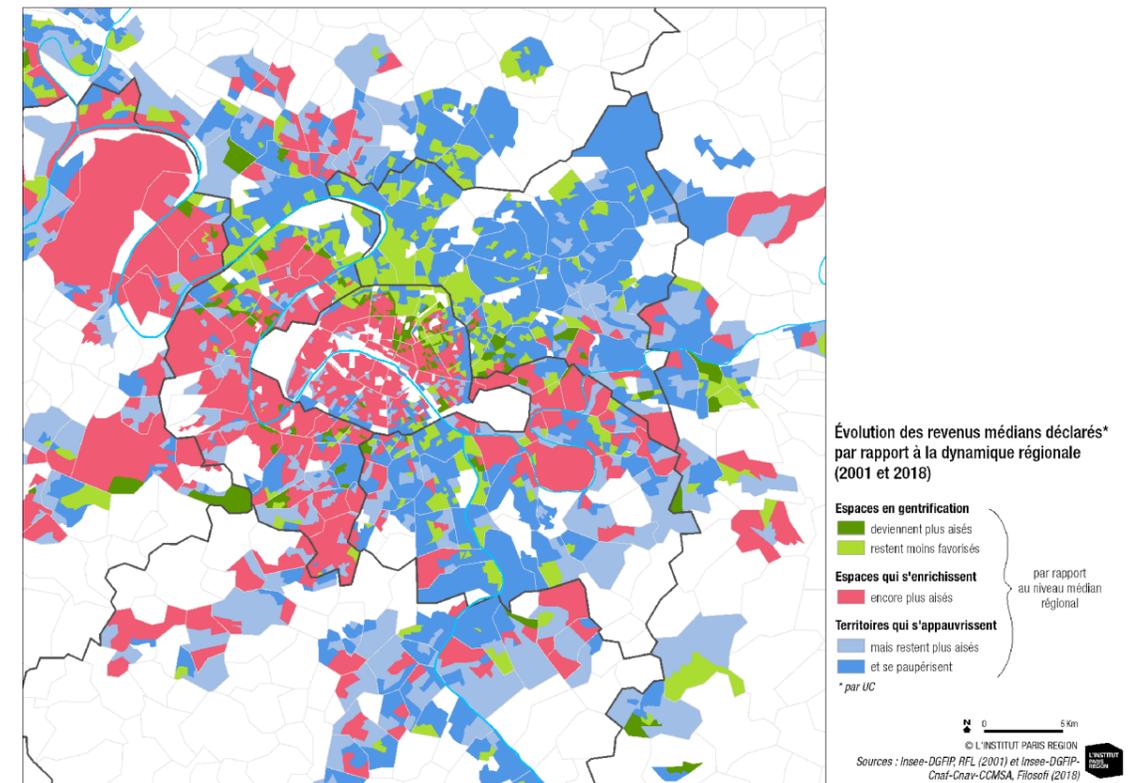
DÉTÉRIORATION DES CONDITIONS D'HABITATION



DES JEUNES PEINANT À TROUVER LEUR INDÉPENDANCE



MANQUE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE, POLARISATION SOCIALE



Remerciements

Gilles Bouvelot, directeur général, remercie l'ensemble des intervenants pour leurs analyses et leurs propositions au 5^e colloque de l'EPF Île-de-France : " Quelle Métropole nous prépare la crise du logement ? ". Ces contributions de grande qualité contribuent à enrichir les analyses, les anticipations, ainsi que la qualité et la nature de l'accompagnement opérationnel des collectivités locales dans le domaine foncier.

Guillaume Idier, directeur de la communication de l'EPF Île-de-France, remercie les partenaires de l'EPF Île-de-France pour l'organisation de ce colloque dont le replay est visible à l'adresse suivante : <https://epfif.2021.fr>

- Le Groupe Les Echos-Le Parisien, dont la collaboration a été pilotée par Muriel Petit, directrice du pôle Marque Employeur, Emploi, Éducation et dossiers spéciaux Le Parisien-Aujourd'hui en France, ainsi que ses collaborateurs du quotidien *Le Parisien* et *Les Echos*.
- Jean-Pierre Gonguet, journaliste.
- Les rédacteurs en chef, Arnaud Le Gal et Jean-Louis Picot, du Groupe Les Echos-Le Parisien, pour leurs dossiers thématiques et la qualité de l'animation le jour du colloque.
- La société Pellicam, société de production audiovisuelle, dirigée par Isabelle Figoni, pour les tournages des intervenants.
- Le théâtre de l'Alliance française, piloté par Franck Milliot ainsi que l'ensemble des techniciens.
- L'agence Reprotechnique, Hélène Salaün et Laetitia Baradeau pour les Actes du colloque.



Siège

4/14 rue Ferrus
75014 Paris
01 40 78 90 90

Antennes opérationnelles

10/12 boulevard de l'Oise
95031 Cergy-Pontoise Cedex
01 34 25 18 88

2 esplanade Grand Siècle
78000 Versailles
01 39 20 28 10