



LE GRAND PARIS DES MAIRES

Actes de la matinée de débats du 4 décembre 2018
organisée par *Le Monde* et l'Établissement Public Foncier
d'Île-de-France

05 – 11 **PRÉFACE**

Entretien avec **Valérie Pécresse**, Présidente de la Région Île-de-France.

14 – 15 **INTRODUCTION**

Ouverture du colloque par **Jérôme Fenoglio**, directeur du *Monde* et **Geoffroy Didier**, président de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

17 – 32

TABLE RONDE 1

LES MAIRES, MAILLON FORT DU GRAND PARIS ?

Introduction « Qu'attendent les habitants du Grand Paris ? », par **Philippe Moati**, économiste et coprésident de l'Observatoire Société et Consommation (ObSoCo) et coauteur de l'étude de l'Observatoire des usages émergents de la Ville.

Avec **Christine Janodet**, maire d'Orly, **Laurent Russier**, maire de Saint-Denis, **Roland Castro**, architecte et urbaniste et **Martin Vanier**, géographe.

Animée par **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*.

33 – 45

TABLE RONDE 2

LA VILLE APPARTIENT-ELLE AU PLUS OFFRANT ?

Introduction « Les conséquences des rénovations urbaines sur les trajectoires sociales », par **Christine Lelévrier**, sociologue-urbaniste, professeure à l'École d'Urbanisme de Paris.

Avec **Yasmine Boudjenah**, 1^{re} adjointe de la mairie à Bagneux, **Carine Petit**, maire du 14^e arrondissement de Paris, **Cécile Maisonneuve**, présidente de La Fabrique de la Cité, **Philippe Journo**, président et fondateur de la Compagnie de Phalsbourg et **Benoist Apparu**, président du directoire d'In'Li.

Animée par **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*.

46 – 49

TROPHÉES DES MAIRES BÂTISSEURS 2018

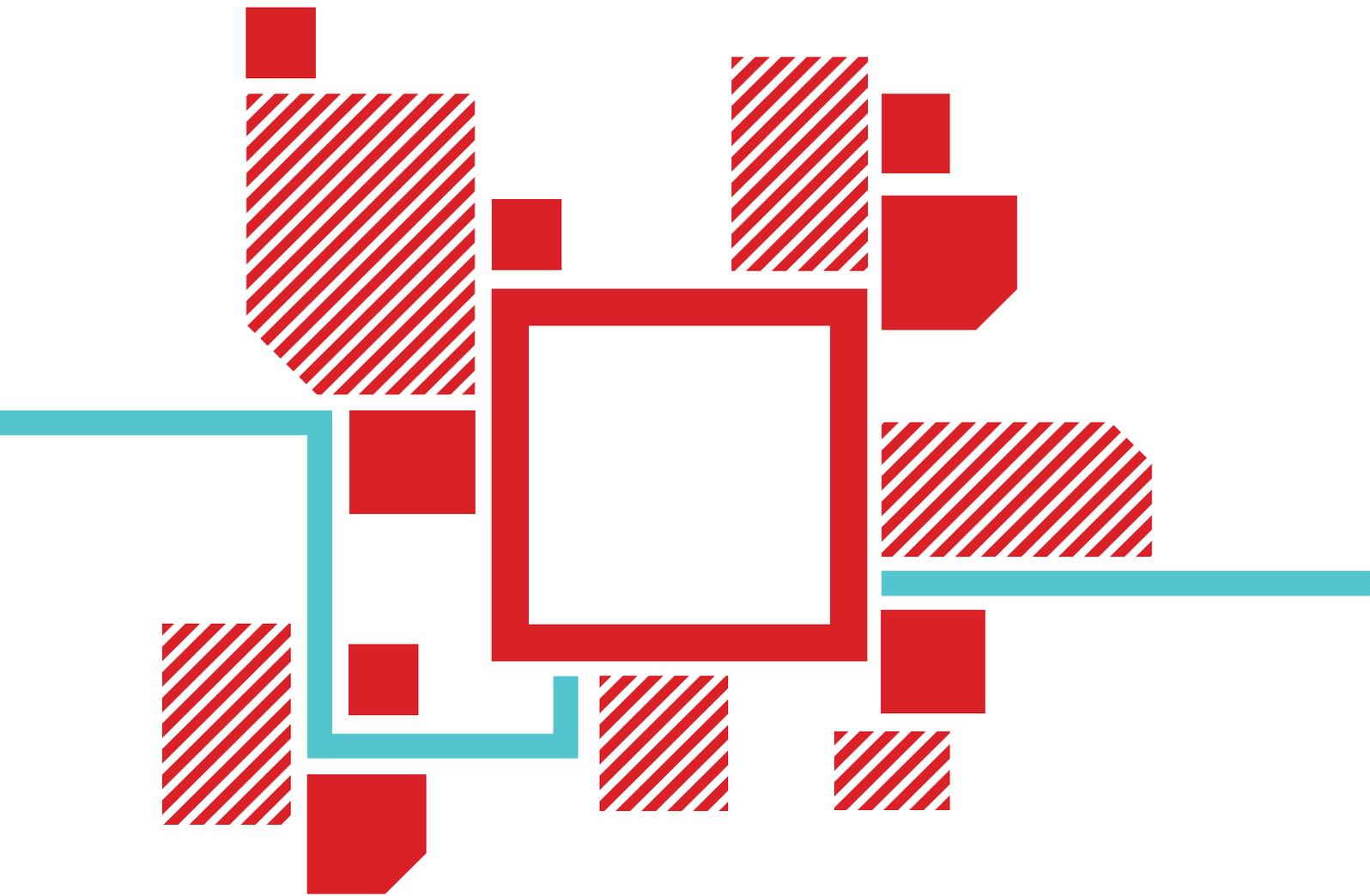
Introduction et animation par **Stéphane Beaudet**, président de l'Association des Maires d'Île-de-France, maire de Courcouronnes.

Récipiendaires : **Claude Capillon**, maire de Rosny-sous-Bois, **Karl Olive**, maire de Poissy, **Bernard Rigault**, maire de Moussy-le-Neuf.

51 – 53 **POSTFACE**

« Les maires doivent complètement réinventer leur métier », avec **Daniel Béhar**, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, en charge de la Chaire « Aménager le Grand Paris ».

Ce document a été préparé et organisé par **Jean-Pierre Gonguet**, journaliste.





PRÉFACE

Entretien avec Valérie Pécresse,
Présidente de la Région Île-de-France

« Être aux côtés des Maires, c'est leur donner des moyens d'une grande ambition »



Crédit photo : Région Île-de-France

Pour Valérie Pécresse, « il faut construire encore et encore, et surtout, il faut construire des quartiers entiers ». Selon la présidente du Conseil Régional d'Île-de-France, « chaque maire est légitime sur son projet urbain », et le rôle de la Région est de les aider et de leur simplifier la vie.

JEAN-PIERRE GONGUET. Lors du colloque sur le Grand Paris des Maires, la plupart des élus sont apparus inquiets sur l'impact du Grand Paris Express. Ils pressentent des modifications de population considérables mais ils ne savent pas précisément lesquelles ni, surtout, comment les maîtriser. Certains craignent la gentrification, d'autres la redoutent, mais dans les deux cas ils sont à la recherche d'aides et de conseils. Ils n'ont guère l'impression que la Métropole les aide et attendent peut-être plus de la Région. Vous avez été élue en 2015 avec une liste de « maires reconstructeurs ». Comprenez-vous aujourd'hui qu'ils soient parfois un peu désorientés, un peu perdus ?

VALÉRIE PÉCRESSÉ. Il faut garder les idées claires. L'arrivée de nouveaux transports est une chance pour l'Île-de-France. Pour son attractivité économique comme pour la qualité de vie des Franciliens. Mais, évidemment, cela va attirer les classes moyennes dans une Île-de-France où la pression sur le logement est colossale, et où, malheureusement, on ne construit pas assez. En 2015, après mon élection, j'ai réuni les maires pour leur expliquer qu'ils devaient être des bâtisseurs. La plupart d'entre eux s'étaient pourtant fait élire contre les projets urbains de leurs prédécesseurs, mais ils devaient comprendre que les Franciliens, mais aussi les promoteurs et les architectes, avaient peur que l'on s'arrête de construire. Le coût du logement est colossal pour les Franciliens, et il y a une vraie demande de logements insatisfaite. Il faut donc construire encore et encore.

Et il faut surtout construire des quartiers entiers. Trop longtemps, certains ont espéré qu'en détruisant le pavillonnaire et en reconstruisant du collectif à la place, en reconstruisant la ville sur la ville, on arriverait à faire face à la demande de logements. C'est une erreur. Il faut arrêter d'« ultra densifier » les villes d'aujourd'hui. La ville de demain a besoin d'espaces verts, d'oxygène, de verdissage, de désimperméabilisation des sols et de commerces ou lieux de service. Pour cela, il faut pouvoir construire de nouveaux quartiers et, donc libérer du foncier disponible.

J.-P. G. Ce foncier disponible est-il vraiment suffisant pour permettre de répondre à la demande ?

VALÉRIE PÉCRESSÉ. J'avais un peu cette idée en tête que le foncier disponible n'existait pas, ou ne suffisait pas. En prenant la présidence de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, j'ai vu qu'il existait, et qu'il fallait rediscuter avec l'État des orientations de l'établissement. Donc, la première chose que j'ai faite a été de changer la stratégie de l'EPFIF. De tout « débureaucratiser ». Il y avait trop de normes en plus de ce que contenait la loi, sur le logement social notamment, donc trop de contraintes pour les maires, qui les dissuadaient de construire. J'ai voulu poser un principe simple : la norme, c'est la loi. La loi, rien que la loi !



UNE VÉRITABLE MIXITÉ SOCIALE, CE N'EST PAS PLUS DE 30 % DE LOGEMENT SOCIAL PAR QUARTIER”

J'ai ainsi rendu de la liberté aux maires en leur donnant une seule ligne de conduite: si vous êtes en rattrapage de logement social parce que vous ne respectez pas la loi SRU, respectez votre contrat de rattrapage. Mais ni plus, ni moins. J'ai de plus expliqué à l'EPFIF que si l'acquisition est l'objet même de sa mission, son objectif, c'est la vente de foncier. J'ai donc inversé leurs priorités pour les mettre dans une logique d'accompagnement des projets des maires. La plupart des maires sont très contents de la nouvelle façon de travailler de l'EPFIF en accompagnement de leurs projets.

Un maire est élu pour faire son projet. Il est légitime sur son projet urbain et pour l'aider, il faut qu'on lui apporte du foncier rapidement, car le vrai problème de l'Île-de-France, c'est le temps que mettent les projets à sortir de terre. Dans une région où il y a une telle demande sociale, une telle urgence sociale, il faut sortir les projets bien plus vite et construire des quartiers entiers, des quartiers de mixité sociale. J'assume totalement, même si cela ne plaît pas trop à certains maires communistes, qu'une véritable mixité sociale aujourd'hui dans une ville, ce n'est pas plus de 30 % de logement social par quartier. Il faut du logement social dans chaque quartier, mais pas plus de 30 %.

J.-P.G. Sinon ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Sinon, on crée des écoles ghettos. Et, si l'on crée des écoles ghettos, on bloque l'ascenseur social, et on fait fuir les classes moyennes. Les classes moyennes ont la double obsession de la sécurité et de l'avenir de leurs enfants. Les quartiers de mixité sociale sont donc nécessaires, mais avec, majoritairement, des classes moyennes, de manière à ce que les habitants moins favorisés aient la chance de bénéficier des mêmes écoles et des mêmes services que les classes moyennes. Nous avons donc fait une norme anti-ghetto. Je reconnais qu'elle n'est pas très bien passée auprès de certains maires, mais j'assume: la Région ne financera plus le logement social là où il y en a déjà plus de 30 %. Il faut faire plutôt de l'accession sociale à la propriété, du logement intermédiaire, pour ramener les classes moyennes dans les banlieues populaires.

J.-P.G. Est-ce que cela peut permettre aux maires de garder un certain contrôle sur les évolutions de population ?

VALÉRIE PÉCRESSE. On ne peut pas contrôler les évolutions de population. En revanche, on peut avoir des

stratégies d'équilibre territorial. C'est plutôt sur cette question que je souhaite avancer. J'entends tout à fait la crainte de certains habitants qui se disent qu'ils vont enfin voir arriver des transports mais que, peut-être, ils n'en bénéficieront jamais, car ils seront, eux, poussés hors de la ville. Mais cela ne va pas du tout se passer comme cela. Ne serait-ce qu'à cause de l'obligation de relogement dans la ville, même si elle est parfois un casse-tête pour les maires. Là, la Région aide les maires à trouver les terrains, elle les aide dans une stratégie d'un développement plus harmonieux de leur ville. La Région est là pour aider les maires. Je me considère un peu comme un chef d'orchestre des maires.

Il faut vraiment casser les ghettos. Il existe aujourd'hui des quartiers de non-droit dont les classes moyennes sont parties. L'arrivée des nouvelles gares du Grand Paris Express peut nous aider à complètement rebattre les cartes, à rééquilibrer ces villes, à y faire revenir des classes moyennes tout en obligeant celles qui sont carencées en logement social à reconstruire. C'est ma feuille de route et je passe mon temps à aller voir les maires des villes carencées pour leur dire: «Construisez, construisez du logement social. Vous avez besoin de logement social pour vos villes, pour vos habitants».



IL FAUT QUE L'ON RETROUVE L'ESPRIT VILLAGE DANS CHAQUE VILLE DE BANLIEUE”

J.-P.G. Une enquête de l'économiste Philippe Moati montre que 70% des Franciliens quitteraient la ville s'ils en avaient la possibilité. Ils supportent de plus en plus mal le stress de la ville. Ils rêvent de vivre dans un village. Mais un village au cœur de la ville. Comment répondre à des demandes aussi contradictoires ?

VALÉRIE PÉCRESSE. D'abord en ne détruisant pas le pavillonnaire ! Le pavillonnaire est l'âme d'une ville, le rêve des Franciliens. Il ne faut pas priver les gens de leur rêve. Tout le monde n'habitera pas dans un pavillon, mais le fait qu'on ait encore des quartiers pavillonnaires, des jardins, des squares et un cœur de ville qui fasse cœur de village, rend la ville attractive. Mon projet pour l'Île-de-France, c'est le contraire du métro-boulot-dodo. Il faut que l'on se transporte moins et que l'on vive mieux en ayant plus de services et de commerces de proximité. Que l'on retrouve l'esprit village dans chaque ville de banlieue. Chaque ville de banlieue doit avoir aujourd'hui une palette de services identique à celle d'une ville de même taille hors de l'Île-de-France. Une ville de 50 000 habitants hors de l'Île-de-

France a tout : l'offre culturelle, les espaces verts, les musées, les commerces de proximité. C'est vers cela qu'il faut tendre. Et c'est pour cela que nous lissons les heures de pointe, que nous développons le télétravail et la qualité de vie, ou que nous préservons le patrimoine d'intérêt régional.

J.-P.G. Des villes beaucoup plus vertes et plus servicielles changeraient cette aversion des Franciliens ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Bien sûr ! Nous sommes en train de verdier. À la Région, nous avons une agence d'espaces verts. Lorsque je suis arrivée, je me suis aperçue qu'elle avait été complètement dévoyée de son objet. L'objet d'une agence des espaces verts en Île-de-France doit être de mettre de l'espace vert en zones carencées. Or elle était devenue une sorte d'agence foncière chargée de transférer des terres que les agriculteurs voulaient vendre à des agriculteurs qui voulaient s'installer. Nous étions propriétaires de milliers d'hectares dans la grande couronne, dans des zones nullement carencées en espaces verts, qu'on donnait en location à des agriculteurs. Cela n'avait plus rien à voir avec ce que devrait être une telle agence. Je l'ai complètement recentrée, lui ai demandé de revendre tous ces espaces verts en zones non carencées pour se concentrer sur la création d'espaces verts. Nous nous sommes fixé l'objectif de devenir producteurs nets d'espaces verts en 2024, alors que l'Île-de-France a été destructrice de centaines d'hectares d'espaces verts par an, tous les ans, depuis des décennies.

J.-P.G. Mais comment analysez-vous cette aversion grandissante pour la ville ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Les Franciliens n'aiment pas la ville parce que la ville est hostile. Par le passé, nous avons fait des choix urbains qui ne sont plus adaptés. Ils n'étaient déjà pas adaptés à l'époque, mais le bétonnage, la ville minérale, étaient des symboles de modernité à la fin du 20^e siècle. Il faut faire l'inverse. Il faut désimpermeabiliser. Bien sûr que la vie est dure dans certains quartiers : il n'y a plus d'arbre, plus d'eau, plus de verdure, alors que l'on a de plus en plus besoin d'îlots de fraîcheur, de pataugeoires pour les gamins, et d'arbres, surtout des arbres ! Les arbres, ça pacifie, ça apaise, ça donne une certaine élégance, une certaine dignité à la ville. L'anti-métro-boulot-dodo, c'est la ville verte, ce sont des quartiers écologiques innovants. La Région veut financer une centaine de quartiers innovants et écologiques. Nous en avons déjà plus de quarante en construction.



IL FAUT REFAIRE UN URBANISME DE RUES"

On a perdu cet esprit village. Dès que l'on retrouve un urbanisme plus doux, qui n'est plus un urbanisme de barres, de tours et de dalles, mais un urbanisme de rues, on a un apaisement, une vraie pacification. Je prends souvent l'exemple de la Seine-Saint-Denis, mais je pourrais prendre aussi celui des Yvelines où l'on a cassé cet urbanisme de cubes avec des petites ouvertures pour un urbanisme plus doux, avec des appartements avec beaucoup d'ouvertures, de lumière, de verre, et une logique de rues. L'urbanisme des années 1980 n'a pas été un urbanisme dense, contrairement à ce que l'on pense, car un urbanisme de tours sur dalles n'est pas un urbanisme dense. Il faut refaire un urbanisme de rues. D'abord, en termes de sécurité, cela rassure. Ensuite, cela permet l'installation de commerces. Toujours pour des raisons de sécurité, les commerçants préfèrent être ensemble. Partout où on l'a fait, de Meaux à Mantes-la-Jolie, où à Maurepas où je viens d'inaugurer un nouveau quartier, cela donne envie. Dans ces quartiers-là, on ne différencie pas le logement social du logement de standing. Cette indifférenciation des façades est capitale.

J.-P.G. La Région a-t-elle les moyens de pousser à cet urbanisme de rues et de quartiers, cet urbanisme pour « déghettoiser » ?

VALÉRIE PÉCRESSE. J'avais discuté des quartiers ghettos avec Gérard Collomb lorsqu'il était ministre de l'Intérieur. Je lui avais suggéré que l'État nous donne un plus grand pouvoir d'aménagement pour que, avec les maires, nous puissions « déghettoiser » via des opérations à tiroirs. Au lieu de détruire, il faut commencer par construire des quartiers entiers à côté des ghettos. Puis, au fil du temps, faire des opérations à tiroirs avec une partie des personnes qui habitent dans le quartier ghetto qu'on veut détruire. Petit à petit, on reconstruit un nouveau quartier, et on détruit l'ancien. Cela a été fait pour le quartier des Tilleuls au Blanc-Mesnil, c'est en train de se faire pour le quartier du Galion à Aulnay-sous-Bois. Jean-François Copé l'a fait à Meaux, Philippe Pemezec au Plessis-Robinson, Patrick Devedjian à Antony... Avec les opérations tiroirs, on ne baisse pas le nombre de logements sociaux, simplement on construit davantage et, en plus, il y a de nouveaux habitants...



LA MÉTROPOLE EST UNE FRONTIÈRE ARTIFICIELLE QUI DÉSTRUCTURE PROFONDÉMENT L'ÎLE-DE-FRANCE"

J.-P.G. Les organismes que vous dirigez, de Grand Paris aménagement à Île-de-France mobilités, en passant par l'EPFIF, peuvent-ils vous permettre d'être cet aménageur urbain qui peut donner un peu

de cohérence au développement du Grand Paris ? Vous voyez-vous en aménageur de ce projet ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Je n'ai pas tous les outils pour le faire et je le regrette. Sur la question du Grand Paris, je suis pour une métropole régionale et je l'assume. Je pense en effet que dans les dix ou vingt prochaines années, nous allons complètement revenir du modèle de la métropole hyperdense. On va vouloir de l'équilibre, du produit local, des espaces verts, des espaces de loisirs pour le week-end... Il faut donc absolument que l'on ouvre les Franciliens sur leurs espaces verts de proximité, ceux de la grande couronne, et que l'on redonne une véritable cohérence à un territoire incluant la grande couronne. La métropole est une frontière artificielle. Une frontière qui déstructure profondément l'Île-de-France. Une frontière source potentielle d'énormes inégalités. Nous risquons d'avoir une Île-de-France à deux vitesses au lieu d'une Île-de-France qui justement s'enrichisse de sa diversité. Une Île-de-France où l'on peut avoir beaucoup plus recours au télétravail, à une vie à la campagne près de la ville, cela suppose des réseaux cohérents. Cela suppose que les gens vivant en grande couronne soient reliés avec la petite couronne de manière très forte, que les réseaux soient les mêmes, qu'il y ait la même qualité de réseaux. Il faut que les transports fonctionnent bien et arrêter de mettre les bons transports au centre et les mauvais à la périphérie. Il faut que tout cela constitue un écosystème cohérent.

J.-P.G. Les conditions de cette cohérence passent par les financements...

VALÉRIE PÉCRESSE. Évidemment. Pour que l'écosystème soit cohérent, pardon de le dire car il paraît que c'est un gros mot, il faut de la péréquation. Quand des familles quittent Paris pour s'installer en banlieue, les villes de banlieue doivent avoir un peu de la richesse parisienne pour créer des écoles et des services publics. Il faut une instance de péréquation et la bonne instance de péréquation, c'est la Région. Quand on a la cohérence des flux avec Île-de-France mobilités, le développement économique, la formation, la recherche, l'innovation... on a les compétences clés pour réduire les inégalités. C'est pour cela qu'il est très important que celui qui a la compétence transport et développement économique ait également une compétence d'aménagement. Aujourd'hui, cette compétence est partagée avec l'État, c'est pourquoi j'ai pris la présidence de Grand Paris aménagement en décembre dernier, pour assurer cette cohérence.

J.-P.G. Catherine Arenou, maire de Chanteloup-les-Vignes, à la lisière de la métropole, mais à l'extérieur, explique que la métropole a un effet négatif

et qu'elle doit se battre pour que des entreprises qui auraient dû venir n'aillent pas de l'autre côté de la frontière, à l'intérieur de la métropole.

VALÉRIE PÉCRESSE. C'est une complète aberration. Ma première décision en tant que présidente de la Région a été de financer EOLE. Ce sera la ligne la plus moderne de transport de l'Île-de-France, pour justement revitaliser toute la vallée de la Seine, une zone où le tissu industriel se délite petit à petit et qui a besoin d'une revitalisation urgente. Nous avons besoin de revitaliser cette vallée de la Seine, il y a même une urgence absolue sociale car entre Cergy et les villes de la vallée de la Seine, on a potentiellement des problèmes de ghettoïsation très, très puissants. Donc, il faut absolument qu'on développe économiquement cette vallée. Sinon, l'effet métropolitain sera dévastateur.



LE PARI DES MÉTROPOLIS EST UN MAUVAIS PARI

J.-P.G. Ce n'est pas une question purement parisienne que celle de la relation entre le cœur de la métropole et ses périphéries...

VALÉRIE PÉCRESSE. C'est effectivement une question pour toutes les métropoles. J'ai mes attaches familiales en Corrèze et je vois dans cette région, en ce moment, une rébellion forte contre Bordeaux. Ce qu'a fait Alain Juppé est une immense réussite, mais elle aspire l'activité à Bordeaux. On observe qu'il n'y a pas de diffusion de la richesse quand le pouvoir est donné aux métropoles. S'il était donné aux régions, elles feraient les partenariats qu'elles ont intérêt à faire. Les présidents de régions sont des aménageurs par nature : ils sont élus au suffrage universel direct sur des territoires immenses, et structurellement, ils sont tenus à un aménagement du territoire équilibré. Ils sont obligés d'équilibrer leurs régions. Et nous sommes les seuls obligés de le faire. Le président de la métropole du Grand Paris, lui, est élu par un aréopage de maires. Il n'a pas cette même obligation de donner la même dignité à chaque habitant de son territoire. L'État n'est pas la bonne échelle pour faire de l'aménagement du territoire, et le pari des métropoles est un mauvais pari. J'ajoute qu'en Île-de-France, la situation est singulière. On a créé la Métropole du Grand Paris pour qu'elle soit la métropole numéro 1 en Europe. Donc c'est simple, il faut que l'on soit devant Londres dans tous les classements. Malheureusement, en prenant simplement Paris et la petite couronne, nous serons toujours derrière Londres dans tous les classements. Si l'on sort toutes les villes

nouvelles, si l'on sort Saclay, si l'on sort Roissy, on sort une immense partie de la dynamique économique de l'Île-de-France. En revanche, si le Grand Paris est l'Île-de-France, on passe devant sur tous les critères : le nombre de chercheurs, le nombre d'entreprises, la fréquentation touristique, etc.

Il y a aussi quelque chose que l'on oublie trop, ce sont les 700 000 chômeurs d'Île-de-France. On en parle peu parce que l'Île-de-France est en dessous de la moyenne nationale, mais c'est une anomalie d'avoir 8 % de chômeurs dans une région capitale dans le monde d'aujourd'hui. L'Île-de-France devrait être en plein emploi. Mais ce n'est pas le cas, tout simplement parce que l'on ne va pas chercher suffisamment la dynamique économique qu'on pourrait générer. On devrait mieux se valoriser, se « vendre » davantage. Les Anglais, les Londoniens sont, eux, de vrais commerçants, et savent le faire très bien. Nous, nous ne sommes pas encore assez commerçants. Le Grand Paris, c'est la région.

J.-P.G. Le développement économique relève de la compétence de la Région, pas de la Métropole. Comment la Région peut-elle influencer sur la croissance ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Il faut aller chercher la dynamique économique là où elle est. Alors que toutes les régions vont au CES de Las Vegas pour vendre les produits de leurs start-ups, j'y vais, moi, pour attirer les start-ups en Île-de-France. Avec des packages d'accueil pour qu'ils viennent s'installer chez nous. Nous sommes en train de réfléchir à l'Île-de-France de 2030. Pour moi, elle sera polycentrique, avec des pôles de développement très identifiés en grande couronne, avec Roissy qui doit être un hub de développement très puissant, avec Saclay pour la R&D, Marne-la-Vallée comme vrai hub touristique de Paris. Avec une véritable liaison entre Évry et Saclay pour renforcer la dynamique de l'ouest de l'Essonne. Il faut complètement valoriser Évry-Melun-Sénart, et puis, de l'autre côté, Marne-la-Vallée. Ensuite, Meaux-Roissy, idéalement jusqu'au triangle de Gonesse, malgré tous les problèmes que cela pose...

J.-P.G. Tel que vous le décrivez, cela ressemble un peu au tracé du Grand Paris Express ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Oui. Mais cela peut aussi se faire sans, du moins à court terme. Si l'on réalise bien sa rénovation d'ici 2025, le RER B fera vraiment le boulot. Nous sommes également en train de réaliser le contournement Est de Roissy. Et comme je ne sais pas quand arrivera la ligne 17 du Grand Paris Express, on fait les liaisons routières avec, sur celles-ci, des trains de bus. Je suis pragmatique. On n'arrive pas à faire des métros ? On fait des trains de bus.



CERTAINS ÉLUS PARISIENS N'ONT AUCUNE VISION DES FLUX QUI NOUS ATTENDENT"

J.-P.G. Est-ce que vous pensez, comme à la Mairie de Paris, que le projet du Grand Paris Express doit être modulable, qu'il doit évoluer ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Absolument pas. Ils ont complètement tort. Certains élus parisiens n'ont aucune vision des flux qui nous attendent. 60 000 nouveaux habitants par an en Île-de-France ! Et ces nouveaux habitants ne seront pas à Paris, qui va perdre des habitants. Dans le Forum métropolitain, la Région a mis un million d'euros sur l'avenir des autoroutes. Pourquoi ? Parce que je ne ferai pas de projet, et je refuserai que les architectes commencent à bosser sur nos autoroutes, tant qu'il n'y aura pas une analyse partagée des flux de circulation en 2030. Pour l'instant, toutes les études montrent une augmentation du nombre de véhicules sur les routes d'ici 2030. Avec l'A1 complètement thrombosée, cela veut dire qu'on l'on ne peut pas jeter non plus le CDG Express avec l'eau du bain. Toutes les grandes capitales du monde sont en train de faire des liaisons directes avec leurs aéroports et nous, nous resterions les seuls à freiner alors que nous connaissons déjà l'augmentation du transport aérien dans les dix ans qui viennent ?

En revanche, je n'accepterai pas que les travaux du CDG Express se fassent au détriment de la modernisation du RER B. Le transport du quotidien passe avant le CDG Express. Mais cela dit, jamais je ne jetterais le CDG Express ou aucune ligne du Grand Paris Express. Ce serait une erreur fondamentale. Cela montrerait une méconnaissance totale de ce qu'est la vie en banlieue. Cela montrerait également une méconnaissance totale du projet majeur de développer les pôles d'emploi en dehors de Paris. Travailler près de chez soi est une préoccupation de beaucoup de Franciliens, c'est une des clés d'une meilleure qualité de vie.

J.-P.G. La question des nouvelles mobilités est essentielle pour les Franciliens. Comment faut-il aborder, par exemple, l'arrivée des voitures autonomes et des flottes autonomes de taxis d'ici 2025 ?

VALÉRIE PÉCRESSE. Nous travaillons avec le consortium du véhicule autonome avec Renault et PSA. L'Île-de-France est la première région automobile française, l'une des premières d'Europe. Se débarrasser de la voiture pour désindustrialiser toute l'Île-de-France ne me paraît pas très intel-

ligent. Je préfère l'inverse : soyons les leaders du véhicule du futur. J'ai donc discuté avec les groupes automobiles français, pour savoir ce qui pouvait nous placer devant les autres. Et, comme nous avons de très belles autoroutes, nous avons proposé d'investir 100 millions d'euros sur les autoroutes franciliennes pour les équiper de capteurs afin que l'on puisse aller vers des navettes autonomes sur autoroute. Le train de bus est un sujet majeur pour désengorger les routes et éviter « l'autosolisme ».



**UN MAIRE QUI BÂTIT BIEN,
QUI BÂTIT DU BEAU DANS LEQUEL
ON EST HEUREUX DE VIVRE,
EST RÉÉLU TRÈS TRIOMPHALEMENT”**

J.-P.G. Le colloque précédent *Le Monde*-EPFIF de 2017 portait sur cette idée de « maires bâtisseurs, maires battus ». Une idée tellement ancrée que dès qu'approchent les élections municipales, les maires freinent les projets. 2019 et 2020, comme toutes les années préélectorales et électorales, vont être, comme d'habitude, très faibles en matière de permis de construire. Comment arrêter ce « stop and go » perpétuel en matière de logements ?

VALÉRIE PÉCRESSE. « Maires bâtisseurs, maires battus », c'est un mythe. Regardez les taux de réélection d'André Santini à Issy-les-Moulineaux, de Philippe Pemezec au Plessis-Robinson, et de bien d'autres. Un maire qui bâtit bien, qui bâtit du beau dans lequel on est heureux de vivre, est réélu très triomphalement. J'ai surtout l'impression que changer la ville reste un formidable défi et que chaque maire en Île-de-France possède un réel pouvoir pour changer la physionomie de sa ville. La Région s'est beaucoup impliquée dans le partenariat avec les maires. On a quasiment multiplié par deux le montant des aides aux communes, y compris pour les maires ruraux. Nous avons simplifié, débureaucratisé, supprimé les périodes de carence, nous avons « décritérisé » pour justement rendre les maires un peu plus maîtres de ce qu'ils veulent faire. Et si le maire fait des choses moches, il sera sanctionné par ses habitants. Je suis légitimiste. Les maires font leur politique mais il faut les aider à la faire, les aider à construire, et mon objectif est qu'ils puissent aller plus vite dans leurs projets.

J.-P.G. Les maires sont en fait de plus en plus dépendants des promoteurs et ont de la peine à imposer leur vision de la ville. Le concours « Réinventons la Métropole » en a été la dernière illustration.

VALÉRIE PÉCRESSE. C'est sûr que dans cet appel à projets, c'est le privé qui a pris la main. Le problème de ce concours, c'est que la Région a été totalement tenue à l'écart. L'appropriation par le privé de la plus-value autour des gares du Grand Paris est choquante. Celle-ci aurait dû aller, je l'ai toujours dit, à la Société du Grand Paris. Dans le cadre du Grand Paris Express, l'État aurait dû préempter les terrains et utiliser cette plus-value pour financer les trains. Malheureusement, toute une série de choix ont complètement restreint la marge de manœuvre de la SGP sur l'aménagement de ce qui va se faire autour des gares, et c'est dommage. Il y avait là une plus-value qui aurait dû servir à faire le Grand Paris Express. Je trouve en fait un peu dingue que le Grand Paris Express, infrastructure de 35 milliards d'euros dans une région qui génère 650 milliards d'euros de richesse par an, ne s'auto-finance pas ! La SGP devait s'occuper de faire rouler des trains et les gares auraient dû être des outils de rentabilisation. Les choix architecturaux sont par exemple très beaux. Mais si l'on avait dû faire un geste architectural à chaque station de métro, on n'aurait jamais fait le métro. On aurait dû faire des immeubles au-dessus des gares du GPE. D'ailleurs, certains l'ont fait, comme à Issy-les-Moulineaux. L'État devrait être dans une logique beaucoup plus économique, pour rentabiliser. J'aimerais que l'État y retrouve son compte.

Le paradoxe est que les impôts nouveaux qui ont été décidés pour financer le GPE sont en réalité une manière de récupérer cette plus-value foncière. Mais aujourd'hui, les chefs d'entreprise ont beau jeu de dénoncer ces impôts supplémentaires : si l'État avait préempté les terrains, ils auraient tous été ravis de les racheter.

Valérie Pécresse

Présidente de la Région Île-de-France

Propos recueillis par Jean-Pierre Gonguet

Les Actes de la matinée – débat du 4 décembre 2018

LE GRAND PARIS DES MAIRES

Bonjour à toutes et à tous.

Je veux vous saluer et vous dire à quel point nous sommes heureux de concevoir et d'accueillir cette matinée de débats avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

Notre rôle, au *Monde*, est d'apporter des informations mais aussi de créer les conditions de la discussion. Celle que vous allez avoir porte sur des thématiques essentielles, qui ont été particulièrement mises en lumière depuis quelques semaines. Vous allez en effet parler de transports, de classes moyennes, de logement, de pouvoir d'achat, autant de sujets fondamentaux tant pour la vie des personnes que pour les maires. Des sujets parfois masqués par d'autres thèmes, mais qui sont ressassés de manière obsessionnelle ces jours-ci.

Vous avez vu dans les colonnes de notre journal à quel point la fonction de maire peut être remise en cause par les personnes mêmes qui l'exercent. Il existe là une véritable interrogation. Il est aussi important de pouvoir en discuter avec vous, aujourd'hui, dans cette assemblée.



Jérôme Fenoglio

Directeur du *Monde*

Bonjour à tous. L'EPFIF est un établissement public d'État avec une seule ambition, aider les franciliens à mieux se loger. Pour cela, il faut faire baisser les prix du foncier et c'est ce que nous faisons. Nous vendons notre foncier sans marge, ni actualisation, soit à prix coûtant. Nous aidons les maires à construire plus de logements sociaux en baissant la charge foncière, c'est-à-dire en utilisant la contribution SRU des communes déficitaires. Mais nous allons plus loin. Nous faisons preuve d'innovation. Nous venons, par exemple, de créer une filiale avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour empêcher la spéculation foncière sur les territoires stratégiques, que sont ceux situés autour des futures gares du Grand Paris Express. Nous avons là dû faire une exception à notre principe d'un portage de court terme, en créant une filiale spécifique de portage à long terme, précisément pour empêcher cette spéculation foncière. Au sein de la Région d'Île-de-France avec Valérie Péresse, nous agissons à la fois pour diversifier l'offre de logements, subventionner les communes qui ne font pas suffisam-



ment de logements sociaux et investir dans du logement intermédiaire dans des communes de Seine-Saint-Denis. Notre objectif est bien de créer de la mixité sociale dans les deux sens. Et nous allons encore plus loin. L'EPFIF a pris ses responsabilités en matière de lutte contre le logement indigne avec des propositions préventives et curatives pour lutter contre les marchands de sommeil. Ces propositions ont convaincu le ministre de la Ville et du Logement Julien Denormandie qui a inclus un volet de lutte contre l'habitat indigne dans le projet de loi ELAN. Désormais, 40 millions d'euros permettent à l'EPFIF de lutter contre les marchands de sommeil: nous allons sur le terrain, dans les communes les plus sensibles, acquérir des pavillons susceptibles d'être achetés par les marchands de sommeil. Lorsqu'un maire identifie un périmètre à risque, lorsqu'il se rend compte que des marchands de sommeil sont en train d'infester tout un tissu pavillonnaire, l'EPFIF mobilise des fonds pour acheter ce bien. Grâce à notre partenariat avec Action Logement, nous transformons ensuite ces pavillons en logements sociaux ou en accessions sociales à la propriété. Qu'on ne vienne pas ainsi nous expliquer que la construction du Grand Paris n'est faite que pour les bourgeois et les privilégiés!

Notre région gagne 60 000 nouveaux habitants chaque année. Doivent-ils s'entasser dans des logements, ou doit-on aider les acteurs privés à construire davantage de logements pour que chacun puisse y être logé dignement? Je regrette certains choix politiques gouvernementaux, notamment la diminution des APL qui fragilise les fonds propres des bailleurs sociaux et donc la construction. Je regrette aussi la suppression de l'APL Accession ou le reformatage à la baisse des prêts à taux zéro. Le logement est avant tout un défi de société. Alors, je le sais bien, l'année 2019 ne sera pas aussi facile que l'année 2017 ou l'année 2018 pour la construction de nouveaux logements et globalement pour le secteur de l'immobilier. Par ailleurs, je peux les comprendre, les maires qui ont été pendant plusieurs années des bâtisseurs anticipent déjà le calendrier électoral municipal. 7% de permis de construire accordés en moins sur les sept premiers mois de l'année 2018 ! Nous allons devoir nous battre pour amortir ce choc conjoncturel.

Enfin, nous souffrons en Île-de-France d'un enchevêtrement de compétences qui est insupportable. Il faut une clarification institutionnelle. On ne sait plus qui fait quoi et les investisseurs étrangers ne savent même pas à qui il faut dire bonjour en premier lorsqu'ils viennent en Île-de-

France: la Métropole du Grand Paris? La Ville de Paris? La Région Île-de-France? Les EPT? Les communes? Tout cela ne peut plus durer. Les acteurs publics, les acteurs privés mais vous aussi, vous avez besoin de confiance, vous avez besoin de constance, vous avez besoin de lisibilité et de simplicité. Alors, vous l'avez compris, manifestement 2019 ne sera pas un chemin de fleurs. Mais au sein de l'établissement public, avec Gilles Bouvelot et toute son équipe, nous faisons nôtre ce message d'espoir de Pablo Neruda: *«ils auront beau vouloir couper toutes les fleurs, ils n'empêcheront pas le printemps»*. Merci beaucoup!

Geoffroy Didier

Président de l'Établissement
Public Foncier d'Île-de-France



**QU'ON NE VIENNE PAS
NOUS EXPLIQUER QUE
LA CONSTRUCTION
DU GRAND PARIS N'EST
FAITE QUE POUR
LES BOURGEOIS ET
LES PRIVILÉGIÉS !"**

TABLE RONDE 1



« Les maires, maillon fort du Grand Paris ? »

INTRODUCTION

« QU'ATTENDENT LES HABITANTS DU GRAND PARIS ? »

Par **Philippe Moati**, économiste, coprésident de l'Observatoire Société et Consommation (ObSoCo) et coauteur de l'étude de l'Observatoire des usages émergents de la Ville

Avec :

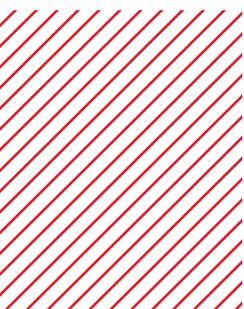
Christine Janodet, maire d'Orly, Val-de-Marne

Laurent Russier, maire de Saint-Denis, Seine-Saint-Denis

Roland Castro, architecte et urbaniste

Martin Vanier, géographe

Animateur : **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*



Philippe Moati

Économiste, co-président de l'Observatoire Société et Consommation (ObSoCo)



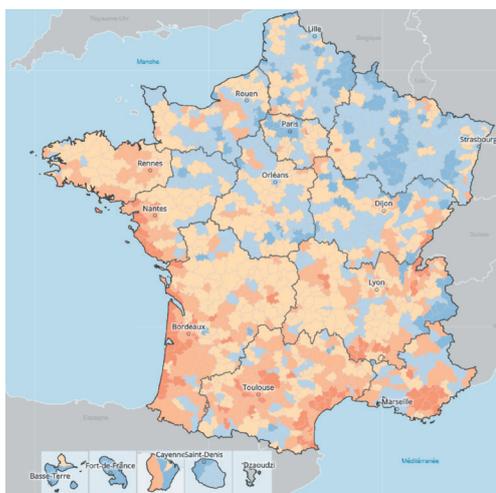
Bonjour à tous !

Je ne sais pas si je vais vraiment vous dire ce qu'attendent les habitants du Grand Paris... Je pense que je vais plutôt vous dire ce qu'ils ne veulent pas, quelques éléments de réflexion issus de deux enquêtes que nous avons réalisées récemment. D'abord, l'enquête de l'Observatoire des usages émergents de la ville, menée en collaboration avec [le cabinet d'études] Chronos, et avec le soutien de l'Ademe [l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie], du CGET [Commissariat général à l'égalité des territoires], de [l'afficheur] Clear Channel, et de [l'institut pour la transition énergétique] Vedecom. Ensuite, je vous parlerai d'une étude réalisée pour le Forum de la ville mobile sur les aspirations des Franciliens, sur leurs projets de mobilité résidentielle.

Pour commencer, cette carte (tableau 1) dresse le bilan des flux migratoires intra nationaux, c'est-à-dire entre les régions françaises. En bleu, on voit les territoires qui perdent des habitants au regard des flux migratoires, et en rouge, les territoires qui en gagnent. On observe très clairement que la France est coupée en deux : le Nord-Est perd des habitants qui vont plutôt s'installer dans le Sud, Sud-Ouest. Il s'agit d'une carte assez différente de celle des métropoles, lesquelles ne sont pas épargnées par ce

déficit migratoire. Le solde migratoire des 22 métropoles françaises (tableau 2), montre que sept d'entre elles bénéficient d'un afflux net de populations, tandis que les autres perdent des habitants. Bien sûr, ce mouvement est souvent compensé, notamment pour l'Île-de-France et la ville de Paris, par un solde naturel positif avec une population jeune, qui fait des enfants. Mais, globalement, les métropoles sont victimes d'une évasion d'habitants qui vient à contre-courant de l'idée de la métropolisation.

Tableau 1
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE
DU SOLDE MIGRATOIRE (%)
2010-2015



- 2,1 à - 0,5 (119) 0,6 à 1,1 (275) France : 0,1 %
 - 0,4 à 0,0 (326) 1,2 à 3,2 (98) Île-de-France : - 0,4 %
 0,1 à 0,5 (441) N/A

Tableau 2
LA PLUPART DES VILLES-CENTRES
DES MÉTROPOLIS AFFICHENT DES SOLDES
MIGRATOIRES NÉGATIFS



Taux d'évolution de la population due au solde migratoire des villes-centres des 22 métropoles françaises, 2009-2014

Source : Insee, 2014

Montpellier	+ 0,68 %
Nantes	+ 0,43 %
Toulouse	+ 0,34 %
Bordeaux	+ 0,29 %
Lyon	+ 0,25 %
Tours	+ 0,23 %
Rennes	+ 0,03 %
Clermont-Ferrand	- 0,09 %
Nice	- 0,10 %
Grenoble	- 0,16 %
Toulon	- 0,18 %
Dijon	- 0,18 %
Lille	- 0,26 %
Strasbourg	- 0,39 %
Marseille	- 0,44 %
Saint-Étienne	- 0,59 %
Rouen	- 0,64 %
Brest	- 0,64 %
Orléans	- 0,68 %
Paris	- 0,85 %
Nancy	- 0,86 %
Metz	- 1,29 %

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

Mais ce qui est troublant, c'est cette statistique (tableau 3) : 48 % des Français aspirent à vivre ailleurs. À vivre là où ils ne sont pas actuellement ! Cela témoigne d'une volonté de mobilité qui dépasse d'ailleurs de beaucoup les chiffres que l'on vient de voir. Heureusement, tout le monde n'exécute pas son projet, sinon ce serait un capharnaüm ! Quand on regarde dans le détail qui exprime le plus ardemment cette envie de changer de lieu de résidence, on constate que ce sont les personnes qui vivent précisément dans les agglomérations : 56 % des habitants de

Paris intra-muros, 59 % des habitants des villes-centres de seize autres métropoles, et 55 % des habitants des zones périurbaines. L'envie de bouger concerne donc plus particulièrement ceux qui vivent dans les grandes villes, dans les métropoles, et en particulier dans la métropole francilienne : si l'on resserre la maille sur l'Île-de-France, on voit que 69 % des Franciliens aimeraient vivre ailleurs. Un chiffre qui interpelle ! Les Parisiens « pur jus » sont les moins tentés par la mobilité, alors que les résidents des territoires en ont très envie.

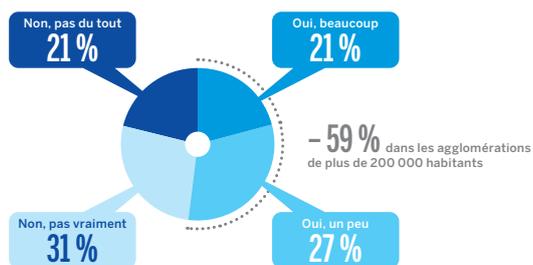
Tableau 3

48 % DES FRANÇAIS ASPIRENT À « ALLER VIVRE AILLEURS »

Idéalement, si vous en aviez la possibilité, aimeriez-vous déménager et aller vivre ailleurs ?

(une seule réponse possible)

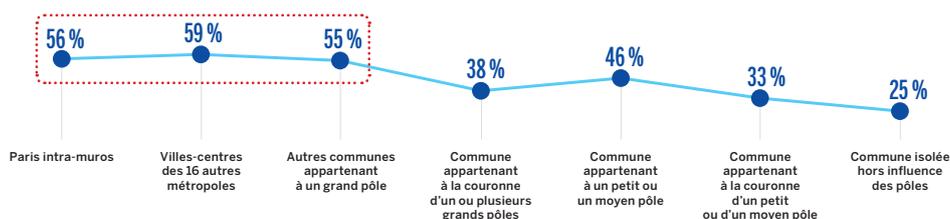
(Base : sous-échantillon #2, n = 2011)



Sources : L'ObSoCo Chonos/Ademe, CGET, Clear Channel, Vedecom, 2017

Variations de l'aspiration à aller vivre ailleurs en fonction de la position de la commune dans le zonage en aires urbaines de l'Insee

(% « oui, beaucoup » + « oui, un peu »)



Observons un peu les profils. On voit les facteurs aggravants qui incitent encore plus à vouloir partir : des revenus faibles, une location dans le secteur privé, un temps de trajet domicile/travail très long. Il s'agit ensuite d'interpréter cet écart entre des flux migratoires qui restent finalement modestes et cette énorme proportion de gens qui disent vouloir quitter leur lieu de vie actuel. Nous avons donc demandé à ces derniers si leur envie était un projet vague ou s'ils avaient vraiment l'intention de le mettre en œuvre. Résultat (tableau 4) : 26 % des Franciliens déclarent envisager sérieusement

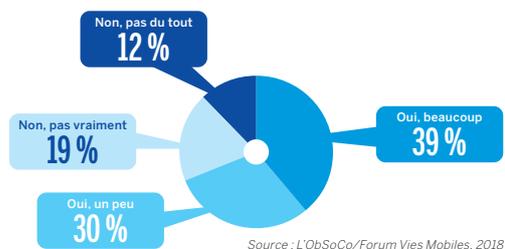
de quitter l'Île-de-France dans les cinq prochaines années. Ce n'est donc pas un mouvement d'humeur : ils sont sérieux, et d'autant plus que 66 % de ceux qui nourrissent ce projet ne se projettent pas dans un endroit particulier. Ils veulent d'abord quitter l'Île-de-France (tableau 5).

Un départ de la région est donc massivement souhaité, pas une mobilité interne à la région. La volonté de mobilité interne est très minoritaire : ceux qui habitent dans la deuxième couronne voudraient vivre dans la première couronne, et ceux qui vivent dans la première couronne voudraient

Tableau 4

69 % DES FRANCILIENS ASIPIENT À « VIVRE AILLEURS »

Idéalement, si vous en aviez la possibilité, aimeriez-vous déménager et aller vivre ailleurs ?
(une seule réponse possible) (Base totale Île-de-France, n = 2227)

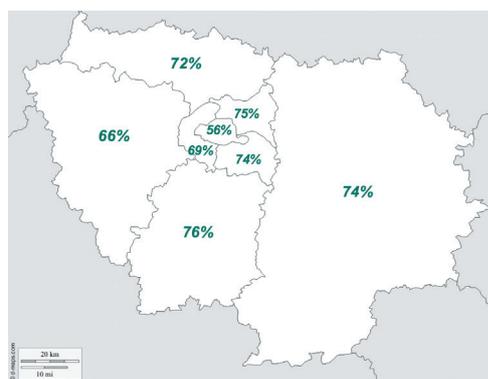


69 % des Franciliens aspirent à déménager et aller vivre ailleurs.

Cette proportion est **significativement inférieure à la moyenne parmi les habitants de Paris intra-muros** (56%).

Facteurs favorisants : faibles revenus, locataires du secteur privé, temps de trajet > 1h30.

Aspiration à vivre ailleurs en fonction du département de résidence
(% « oui, beaucoup » + « oui, un peu »)

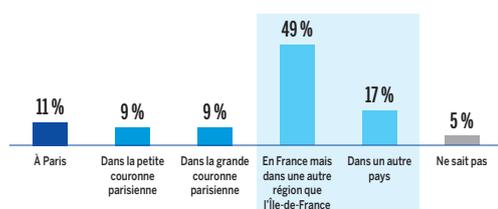


26 % des Franciliens déclarent sérieusement envisager de quitter l'Île-de-France d'ici les 5 prochaines années.

Tableau 5

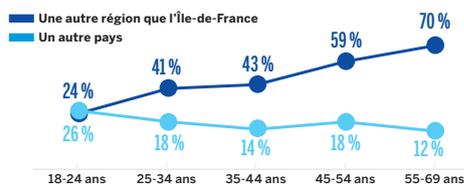
45 % DES FRANCILIENS AIMERAIENT QUITTER L'ÎLE-DE-FRANCE

Et idéalement, où aimeriez-vous vivre ?
(une seule réponse possible)
(Base : individus ayant déclaré qu'ils aimeraient déménager et aller vivre ailleurs, n = 1509)



66 % des Franciliens aspirant à vivre ailleurs aimeraient quitter l'Île-de-France pour une autre région (49 %), voire un autre pays (17 %).

Définition de l'ailleurs en fonction de l'âge
(% parmi la population aspirant à aller vivre ailleurs)



66 % aimeraient quitter l'Île-de-France pour une autre région voire un autre pays (ce qui représente donc **45 % de l'ensemble de la population francilienne qui aspirent à quitter l'Île-de-France**).

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

vivre dans Paris intra-muros. Mais ce phénomène est très restreint par rapport à une force qui nous pousse vers l'extérieur de la région. Pour le reste, on observe que les jeunes conservent un certain appétit pour la vie en Île-de-France. En revanche, plus on vieillit, plus l'Île-de-France nous fatigue et nous incite à la quitter.

Alors, quelles en sont les raisons ? Pas de surprise (tableau 6) : pour 31 %, c'est le rythme de vie francilien qui est considéré comme trop stressant. Mais il y a aussi la pollution de l'air, le coût de l'immobilier,

le trafic automobile, la densité, la surpopulation, le manque d'espace, le temps de transport trop long, le bruit, etc. En fin de compte, toutes les nuisances de la ville, à leur comble dans les grandes métropoles. Dans l'Observatoire des usages émergents de la ville, nous avons également posé une question ouverte aux gens : nous leur avons demandé d'associer, spontanément, plusieurs mots au terme « ville ». Les deux premiers mots qui sont sortis (tableau 7) ? Bruit et pollution. La vie urbaine est plutôt associée à des connotations négatives. Personne ne sera donc surpris de constater que

Tableau 6 POURQUOI ?

Question ouverte : « Pour quelles raisons aimeriez-vous quitter la région parisienne pour aller vivre ailleurs » :

Le rythme de vie francilien trop stressant : 31 %

Question fermée : « Dans quelle mesure les éléments suivants contribuent-ils à votre désir de quitter la région parisienne ? »

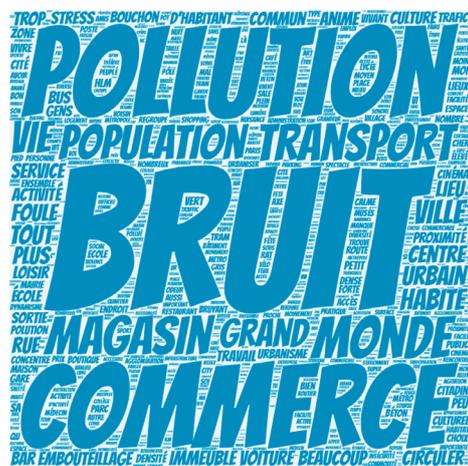
■ Pas de tout
■ Un peu
■ Beaucoup

Source: L'ObsCo/Forum Vies Mobiles, 2008

Le rythme de vie stop stressant	11%	23%	67%
La pollution de l'air	8%	27%	64%
Le coût de l'immobilier	11%	25%	64%
Le trafic automobile	11%	27%	62%
La densité, la surpopulation, le manque d'espace	13%	27%	64%
La mentalité des gens qui vivent en région parisienne	13%	27%	64%
Le bruit	14%	22%	64%
Les temps de transport trop longs	21%	28%	48%
L'insécurité	23%	21%	46%
Le climat (température, humidité, luminosité...)	21%	33%	45%
L'absence de contact avec la nature	17%	33%	45%
Le fait de ne pas pouvoir accéder facilement à des espaces naturels	23%	43%	31%
Le fait de vouloir rejoindre des amis ou de la famille qui vivent en dehors de la région parisienne	50%	28%	23%
L'attachement à votre région d'origine [ou à celle de votre conjoint(e)]	33%	22%	31%
L'anonymat, le sentiment de solitude	32%	23%	21%
Les flux touristiques	35%	28%	15%

Tableau 7 LES REPRÉSENTATIONS DE LA VIE URBAINE : BRUIT, POLLUTION ET COMMERCES SONT LES 3 TERMES LES PLUS FRÉQUEMMENT CITÉS LORSQUE L'ON ÉVOQUE LA VILLE

Attitudes générales à l'égard de la ville et de la vie urbaine



Quels sont les mots et expressions qu'évoque pour vous le mot « ville » ?

Question ouverte.
(Base totale France, n = 4000)

Top 10 des termes spontanément associés à la ville

Bruit	785	20 %
Pollution	763	19 %
Commerces	707	18 %
Habitants	422	11 %
Magasin	410	10 %
Monde	410	10 %
Transports	362	9 %
Population	333	8 %
Grand	311	8 %
Circulation	251	6 %

Précision méthodologique : afin de pouvoir étudier les champs lexicaux associés aux différents sujets traités lors des questions ouvertes, les mots de la même famille ont systématiquement été réduits à leur forme canonique (processus de lemmatisation). Par exemple : travail, travailler, travailleurs... sont regroupés dans le terme générique « travail ».

les Franciliens n'envisagent pas de quitter l'Île-de-France pour aller vivre dans une autre métropole (*tableau 8*): 29 % veulent une ville de taille moyenne, et 27 % une petite ville ou un village situé à la périphérie d'une grande ville. Ils sont moins nombreux, mais ils restent un nombre significatif, à vouloir carrément partir dans un village ou à la campagne. Leur idéal? Bénéficier des avantages de la petite ville, la convivialité, le rythme de vie plaisant etc., mais aussi des commodités de la grande ville, c'est-à-dire tout et son contraire, ce qui va évidemment rendre la vie un peu compliquée pour les élus!

Dans notre Observatoire des usages émergents de la ville, nous avons construit des archétypes de ville: la ville nature, la ville collaborative, la ville diffuse, la ville autosuffisante, la ville des courtes distances, la ville connectée. Et nous avons demandé à un échantillon représentatif de Français – de toute la France cette fois –, de donner à ces villes une note allant de 0 à 10, selon leur envie d'y vivre. Nous décrivions d'ailleurs ces villes de manière plus détaillée que ce titre que vous voyez à l'écran (*tableau 9*). J'attire votre attention sur les deux extrêmes que nous avons obtenus à l'issue de ce palmarès. Le grand vainqueur de ce vote: la ville nature avec une note moyenne de 7,7 sur 10. On constate une aspiration à retrouver dans la ville le contact avec la nature. Et quel est l'archétype perdant avec une note de 5 sur 10? C'est la ville connectée. La ville riche de technologie, même si elle simplifie le quotidien, est rejetée: la technologie est opposée à l'idée de « naturalité » à laquelle les Français sont très attachés.

Je vous livre un scoop sorti d'une étude dont nous sommes en train de dépouiller les résultats: elle concerne les formats dans le commerce alimentaire. A priori, il n'y a pas de rapport avec notre sujet, et pourtant... Nous avons soumis à un échantillon représentatif de Français des visuels de commerces alimentaires, et nous leur avons demandé de leur attribuer une note allant de 0 à 10. Cela a été extrê-

mement révélateur (*tableau 10*). Regardons les trois premiers. Dans le tout premier commerce, on retrouve « l'immatériel » du marché: la bûche, les petits paniers pour mettre les fruits et les légumes... Dans le deuxième, on est sur un concept urbain, mais de petite taille, très cosy. Quant au troisième... C'est la grande surprise: la balance à l'ancienne, le vendeur avec son béret sur la tête... À l'opposé, l'archétype de la grande surface moderne obtient une note de seulement 3,6 sur 10! Ce résultat démontre une aspiration à revenir à des structures simples, petites, horizontales, proches de la nature, qui puisent leurs racines dans la tradition, dans le temps long. Il révèle la crise du progrès, parce que c'est la modernité qui est aujourd'hui mise en question. Je m'adresse aux élus: gardez le résultat de cette étude à l'esprit. Vous avez des administrés, qui aspirent à la place du village, mais dans un contexte hyper urbain, avec toutes les aménités que la densité urbaine est susceptible d'offrir.

Je vais terminer avec le résultat d'un sondage, rapide, que nous avons organisé: dans un très court paragraphe, nous avons décrit trois types de sociétés correspondant à trois utopies: l'utopie de la décroissance, l'utopie d'une société collaborative et participative, et l'utopie d'une société scientiste allant éventuellement jusqu'au transhumanisme, sans citer ces mots. Puis nous avons demandé à un échantillon de Français dans quelle société ils préféreraient vivre. Sur la France entière, avec une courte majorité, c'est la décroissance qui l'emporte, ce qui conforte ce que je viens de vous dire, c'est-à-dire, que l'on veut du temps pour soi, respirer, passer du temps avec ses proches, être au contact de la nature. En revanche, parmi les sondés d'Île-de-France, les trois utopies arrivent quasiment à égalité. Elles sont opposées, voire parfois frontalement contradictoires, et elles pèsent à peu près le même poids dans l'esprit des citoyens de la région. Vous avez, vous les élus, des administrés qui ont des aspirations, des besoins, des attentes, profondément hétérogènes.

Tableau 8

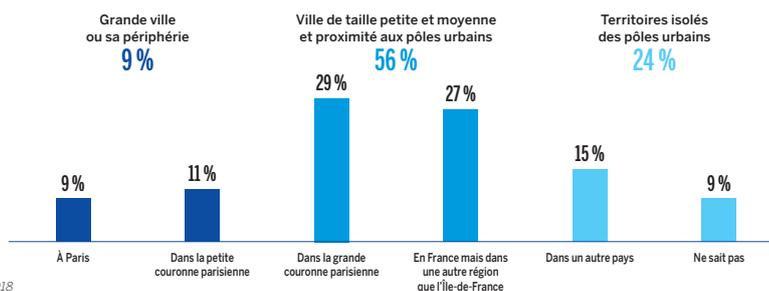
OÙ?



« Idéalement, si vous quittiez la région parisienne, où aimeriez-vous aller vivre ? »

(Base : Franciliens ayant déclaré qu'ils aimeraient quitter l'Île-de-France (n = 1011))

66% des Franciliens aspirant à vivre ailleurs aimeraient quitter l'Île-de-France pour une autre région (49%), voire un autre pays (17%).



Sources : L'ObSoCo/Forum Vies Mobiles, 2018

Tableau 9

LA VILLE IDÉALE : PLUS PROCHE DE LA VILLE NATURE QUE DE LA SMART CITY

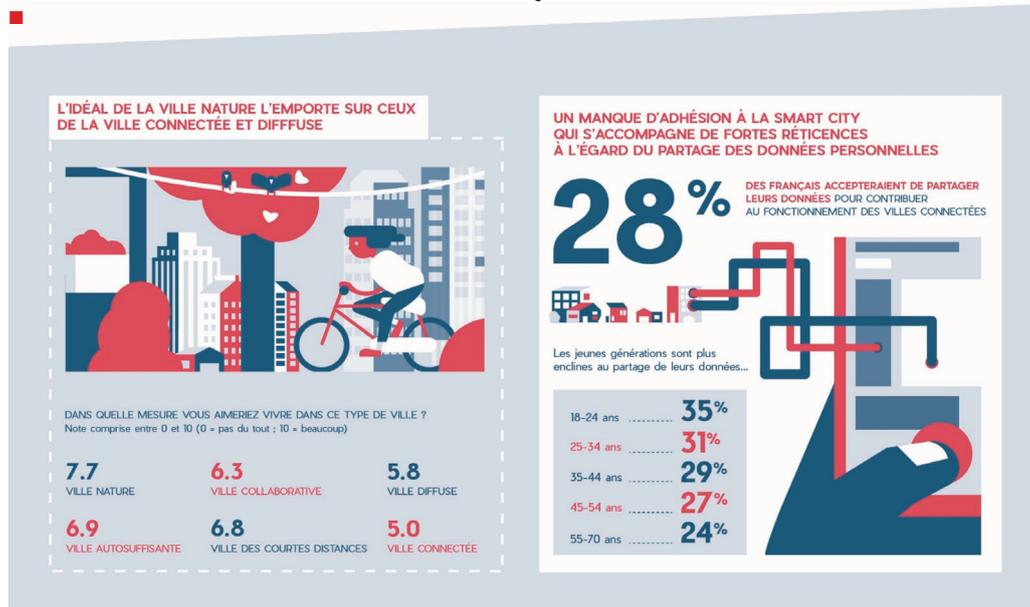


Tableau 10

DES TESTS PROJECTIFS QUI RÉVÈLENT UN ATTRAIT VERS LES FORMATS PROCHES DES MARCHÉS OU DES ARTISANS... SANS TOUTEFOIS QU'AUCUN DES VISUELS TESTÉS NE SUSCITE L'ENTHOUSIASME DE L'ENSEMBLE DE L'ÉCHANTILLON

Veillez donner une note de 0 à 10 à chacune des images suivantes selon le degré avec lequel elle se rapproche de l'idée que vous vous faites du commerce alimentaire idéal ?
(Base totale, n = 3624)



Tout cela révèle une contradiction fondamentale : d'un côté, une géographie économique marquée par le métropolisation, la production de richesses concentrées dans des zones urbaines hyperdenses ; de l'autre, une géographie résidentielle et des aspirations marquées par la fuite devant les externalités négatives que produit l'hyper densité de la métropole. Il y a une contradiction, entre une tendance économique et une tendance résidentielle, qui nous mène dans des directions opposées. Le défi pour les élus est d'arriver à renforcer la compétitivité de l'Île-de-France sur la scène mondiale tout en répondant aux aspirations des habitants. Et c'est peut-être d'ailleurs de cette façon qu'on y arrivera ! Peut-être que la meilleure manière de relancer la compétitivité d'une zone métropolitaine, est d'être capable, dans le même mouvement, de satisfaire les attentes des habitants, ne serait-ce que pour attirer en son sein les manipulateurs de symboles, ces salariés créatifs qui vont être le cœur de l'économie des connaissances et le poumon d'une métropole innovante, capable de trouver sa place sur la scène internationale. Peut-être que la piste, pour résoudre la quadrature du cercle, est de construire une ville des proximités, que l'hyper densité ne soit pas incompatible avec la création de polarités locales, qui permettent à chacun de vivre dans un espace riche d'externalités positives, mais qui donnent le sentiment d'un territoire vécu à petite échelle. Merci de votre attention.

QUESTION DU PUBLIC. On a vu qu'il y avait une forme d'opposition entre ville connectée et ville nature. Ne croyez-vous pas que la transformation digitale en cours va permettre un maillage de territoires complètement différent ? Peut-être un retour sur ces zones un peu isolées aujourd'hui, avec de nouvelles formes de travail et un nouvel équilibre résidentiel et économique ?

PHILIPPE MOATI. J'ai assisté à la naissance d'Internet et à ce que l'on a pensé dans un premier temps, sur ses effets sur la géographie, essentiellement la faculté d'étaler les activités en s'affranchissant des questions de distance. En fait, ce n'est pas du tout ce qui s'est produit. Même sur le plan des activités économiques, on constate que les activités les plus immatérielles, les plus intensives en connaissance, donc a priori les plus détachées de l'espace, sont les plus concentrées dans l'espace. Je pense à la finance, à la communication, au cinéma, etc. Cela dit, il est vrai que le télétravail progresse très vite, après avoir longtemps stagné. On sent qu'il est en train de décoller, ne serait-ce que parce que les entreprises y trouvent leurs bénéfices en termes d'économie sur le foncier. Donc, c'est possible. Ce que je veux simplement dire à travers les données que je vous ai montrées, c'est qu'il ne faut pas

vendre la ville à travers la technologie ! Dans toutes les enquêtes que nous réalisons actuellement, on s'en rend compte. Il s'agit certainement d'une crise de la modernité, et ce n'est pas une bonne nouvelle car il y a un rejet, massif et instinctif, pas de la technologie en tant que telle mais, plus largement, du monde industriel. Et l'hyper technologie est l'un des aspects de ce monde industriel dont on a l'impression qu'il joue contre les gens. Donc, les immatériels qui marchent aujourd'hui, sont naturalité et tradition. Si l'on veut vendre un projet urbain, qui comporte de la technologie, il faut plutôt l'inscrire dans des valeurs et des imaginaires associés, pour le dire vite, à la décroissance.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci, Philippe Moati, pour votre intervention. Je vais demander maintenant à Christine Janodet, maire communiste d'Orly, et à Laurent Russier, maire de Saint-Denis, communiste également, de nous rejoindre. Il devait y avoir trois intervenants, mais Catherine Arenou, la maire – sans étiquette – de Chanteloup-les-Vignes, ne peut être avec nous à cause d'un problème familial grave. Je le signale parce que cela fait quand même un plateau légèrement déséquilibré politiquement... Christine Janodet, on peut être de bords politiques différents, mais parvenir à s'écouter et monter des projets ensemble. C'est ce que vous faites quotidiennement avec Thiais, puisque vous êtes communiste, tandis que le maire de Thiais, Les Républicains. Et cela ne date pas de votre mandature. À la lumière, entre autres, de cette expérience, est-ce que vous pourriez nous planter le décor et nous dire ce que peut être le pouvoir des maires aujourd'hui en Île-de-France et dans le Grand Paris ?

CHRISTINE JANODET. Orly est une ville qui part de la Seine et qui va jusqu'au plateau où se concentre toute la partie économique, avec le Marché de Rungis, le pôle aéroportuaire d'Orly bien évidemment, la Sogaris, etc. Il y a aussi une zone d'activités, que l'on partage avec Thiais, qui est la zone du Senia, juste à l'arrière du Marché de Rungis. Il y a toujours eu, sur cette zone en particulier, entre mon prédécesseur, Gaston Viens, puis avec moi-même, et le maire de Thiais, Richard Dell'Agnola, la même volonté de collaborer sur ce que [les architectes] Roland Castro ou Christian de Portzamparc appelaient des plaques, des zones qu'il fallait absolument travailler entre la ville et la zone d'activité. Et donc, nous sommes sur une Opération d'Intérêt National (OIN) qui est gérée par un établissement public qu'on appelle EPA Orsa. Il s'agit d'un établissement public qui gère avec Grand Paris Aménagement les différents sites OIN sur le Val-de-Marne. Mais, chez nous, ça ne fonctionnait pas depuis des années. Et puis, il y a eu deux éléments importants. Déclenchants. Je ne vends pas toujours les qualités

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

de la métropole, mais là, je le fais. Nous, c'est-à-dire Orly et Thiais réunis, avons été lauréats, sur le site du Senia, du concours « Inventons la Métropole »⁽⁴⁾. En parallèle, est arrivée l'annonce du prolongement de la ligne 14 jusqu'à l'aéroport d'Orly. Tout à coup, il y a eu beaucoup plus d'enthousiasme pour faire de cet endroit un vrai quartier de ville.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Lors de la préparation de cette matinée, vous avez dit à notre collaborateur, Jean-Pierre Gonguet: « Avec Thiais, on a su s'écouter, on ne s'est pas fait manger par Vinci, Bouygues et les autres ». Concrètement, à quoi avez-vous échappé? Et comment évite-t-on de « se faire manger » par Vinci, Bouygues et les autres ?

CHRISTINE JANODET. Il se trouve que « Vinci et les autres » sont les deux lauréats des deux sites « Inventons la Métropole » sur Orly-Thiais et d'un deuxième site sur Orly. Comment ne pas se faire manger? Sur le cahier des charges établi par la Métropole du Grand Paris (MGP), les opérateurs répondent dans les grandes lignes. C'est après qu'il faut retravailler pour signer un protocole. Et là, il faut effectivement négocier, se parler. On n'a pas forcément les mêmes pensées immédiates, les uns et les autres, mais on arrive à se retrouver. Je pense qu'avec l'intelligence de chacun, on arrivera à faire de ce quartier complètement nouveau un vrai quartier de ville. D'ailleurs, il s'appelle « Parc en Scène ». Pas comme la Seine, mais comme une scène, car il comprendra une structure métropolitaine qui accueillera du e-sport, donc un véritable équipement métropolitain, du côté de Thiais. Et de l'autre côté, les faubourgs d'Orly. On a bien compris ce que Philippe Moati préconisait tout à l'heure, avec d'un côté une intégration métropolitaine forte en transports et en activités, et de l'autre un ensemble de 3000 logements qui vont constituer un réel quartier de vie sur un périmètre assez restreint.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Est-ce que vous pouvez nous citer au moins un exemple d'une réalisation, que vous avez obtenue, alors qu'elle n'était pas prévue au départ ?

CHRISTINE JANODET. Je vais être très basique. Pour une collectivité, lorsqu'on construit, il faut des équipements. Les équipements premiers, ce sont des équipements scolaires. On a passé quelques mois à négocier le nombre de classes par rapport au nombre de logements dans cette zone...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Et quel aurait été votre pouvoir de refus si ça avait continué à bloquer ?

CHRISTINE JANODET. Nous n'avons jamais imaginé aller au clash parce que je pense que nous avons des interlocuteurs intelligents...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Ils vous entendaient ?

CHRISTINE JANODET. Oui. Par ailleurs, la Métropole était garante du respect des attentes de tout le monde. C'est la négociation habituelle. Parfois, il faut forcer un peu plus, parfois, c'est plus naturel... Sur notre zone, l'EPF Île-de-France (EPFIF) a été un partenaire très important. Pourquoi? Parce qu'avant de remporter « Inventons la métropole » et tout ce projet, on était sur des réserves foncières que l'EPFIF avait préemptées. D'ailleurs, la Société du Grand Paris, qui avait besoin du terrain voisin sur lequel implanter la future gare de la ligne 14, a pris une valeur de référence, sans négociation, trois fois plus élevée que le marché local pour un vendeur, Air France, qui avait besoin de cet argent, ce qui a compliqué la tâche à l'EPFIF pour réguler les prix ensuite... Une petite réserve sur l'EPFIF toutefois: après qu'il a préempté des bâtiments, l'organisme ne porte peut-être pas une attention assez précise au type de locataires. On constate souvent des perturbations, surtout à côté de l'aéroport d'Orly, avec notamment des parkings très sauvages.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Laurent Russier, même question: vous avez, sur votre commune, Saint-Denis, le projet Pleyel qui, à horizon de sept à huit ans, va aboutir à la construction et l'inauguration de la plus grande gare d'interconnexion du Grand Paris. On imagine aisément la confluence d'enjeux extrêmement puissants qu'il peut y avoir autour d'un tel territoire. Quel est votre pouvoir en tant de maire? Comment allez-vous pouvoir orienter les choses de sorte qu'en matière d'emplois, en matière sociale, et de services publics, les choses se passent conformément à ce que vous souhaitez ?

LAURENT RUSSIER. Pour replacer le dossier dans le contexte, Saint-Denis, au nord de Paris, compte près de 115 000 habitants et se situe dans un territoire, Plaine Commune, qui a une vraie histoire. C'est une communauté d'agglomérations qui existe déjà depuis 2004, donc bien avant les territoires créés par les différentes lois. Est-ce que les maires sont des maillons forts? J'ai tendance à penser que oui. Ils incarnent l'échelon de proximité par excellence et les habitants ne s'y trompent pas. Quels que soient leurs demandes et leur niveau d'exigence, c'est souvent le maire ou les élus municipaux qu'ils viennent voir en premier. Mais pour moi, les

(4) Concours d'aménagement, d'urbanisme et d'architecture organisé par la Métropole du Grand Paris.

maires ne sont jamais aussi forts que lorsqu'ils sont porteurs de projets collaboratifs avec d'autres villes dans le cadre de bassins de vie, avec une vraie cohérence, une vraie cohérence d'enjeux. Plaine Commune, certes, c'est une majorité de villes à direction communiste, mais il y a toujours eu des villes de droite comme Épinay-sur-Seine, Saint-Ouen ou, actuellement, des villes socialistes ou écologistes, porteuses ensemble d'un projet pour un territoire qui a énormément souffert avec la désindustrialisation, qui a hérité de fractures urbaines dues notamment à l'autoroute A1 tracée avec les expropriations, au réseau ferré le plus grand d'Europe, à l'A86, etc. Personne n'est jamais venu demander aux habitants si tout cela les dérangeait. Cela ne peut plus se passer comme cela et c'est tant mieux. En tant que maires de ces territoires, nous devons essayer de faire des réparations urbaines, de rendre aux habitants ce qu'ils ont perdu, en particulier dans un endroit qui est peut-être le plus pollué de la région Île-de-France. Le projet Pleyel est également issu d'« Inventons la métropole ». Il accompagne ce qui sera la plus grande gare du réseau Grand Paris Express puisque s'y retrouveront les lignes 14, 15, 16, 17, et les réseaux existants, notamment le RER D, le lien avec la ligne 13, et la ligne H du Transilien. Cette gare sera équivalente de celle de Châtelet-Les Halles avec environ 350 000 à 400 000 passagers chaque jour. Et c'est justement parce qu'il s'agit d'un projet gigantesque qu'il faut accorder toute notre attention aux souhaits des habitants, et être assez forts sur le projet que l'on va porter. Les lauréats l'ont compris au cours de nos discussions : l'enjeu était d'abord de répondre aux besoins des habitants, qui veulent participer à l'avenir de la ville en s'exprimant, en gardant leur place à Saint-Denis. Ils refusent que la spéculation immobilière vienne les « éjecter ». Cet enjeu, pour moi, est le plus fondamental.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Est-ce que vous avez un ou deux exemples concrets d'évolutions qui ont été réalisés de cette manière-là ?

LAURENT RUSSIER. Dans ce projet – et je sais que cela ne nous fait pas que des amis ailleurs en région Île-de-France –, nous avons souhaité qu'il y ait 40 % de logements sociaux, même si, à Saint-Denis...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. ... vous n'en manquez pas.

LAURENT RUSSIER. En effet, puisque nous sommes à un peu plus de 50 %. Et ce chiffre monte même beaucoup plus haut dans d'autres villes de Plaine Commune parce que c'était pour nous le seul moyen de répondre aux besoins des habitants,

de faire « avec eux ». Les règles de ressources ont trop souvent évolué à la baisse parce que le projet de certains est de faire du logement social un logement qui ne serait que résiduel, pour accompagner les plus fragiles. Nous continuons à penser que le logement social reste celui qui répond, pour nous en tout cas, à Saint-Denis, à 80 % des besoins. Je ne vais pas rentrer dans le détail, mais du logement très social au logement quasiment intermédiaire, nous favorisons l'accession sociale et surtout nous luttons contre l'habitat insalubre qui, je le rappelle est une vraie plaie sur Saint-Denis, touchant habitat privé et copropriétés dégradées.

Faire accepter cet objectif de 40 % de logements sociaux a donc été un combat. Il a fallu se demander, sur ce projet-là comment, en dehors des bureaux, sur un territoire de culture et de création, on devait accompagner la gare, faire un vrai choix urbain ambitieux puisqu'il s'agira de beaucoup d'immeubles de grande hauteur qui vont un peu détoner dans le paysage. Dans ces conditions, comment se battre pour que nos habitants puissent faire la ville de demain, pour qu'ils n'aient pas au contraire l'impression que la ville ou la métropole se fera sans eux, et qu'ils seront dans l'obligation de partir vivre plus loin ? C'est peut-être l'enjeu principal de la Métropole : est-on capable de construire une Métropole inclusive où tout le monde peut faire sa vie à proximité de ce qui fait la vie et de ce qui fait la ville ? Depuis vingt ou trente ans, on n'en prend pas le chemin...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci beaucoup ! Je vous propose maintenant d'être rejoints par l'architecte Roland Castro⁽⁵⁾ et par le géographe Martin Vanier. Vous l'aurez compris, dans nos deux grandes thématiques, on essaie d'articuler le propos des élus et les apports à la fois d'acteurs et d'observateurs de ces questions-là. Roland Castro, je voudrais vous entendre sur le sujet du pouvoir des maires. Je crois que vous avez dit et redit qu'il fallait absolument s'appuyer sur eux, et qu'une grande métropole, je vous cite, c'est « 3 000 villages », et que c'est donc ainsi qu'il faut la penser.

ROLAND CASTRO. Oui, absolument ! Je discutais hier avec la maire d'Aubervilliers, Meriem Derkaoui, qui est une femme formidable. Elle m'a dit cette phrase géniale : « Les maires, ils sont à hauteur d'engueulade ». En ce moment, honnêtement, la question de la hauteur d'engueulade, c'est une bonne question... Être maire, c'est vivre une histoire d'amour, une histoire très passionnelle avec les habitants. Ce sont des nuits à ne pas dormir parce qu'on a entendu dans sa ville des horreurs, et vu des choses épouvantables, des nuits à se demander comment

(5) L'architecte a été missionné par l'État pour « donner du sens au Grand Paris ».

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

faire pour aider les gens. Je garde un souvenir terrible: lorsque Hubert Dubedout, socialiste, a perdu sa mairie de Grenoble en 1983. Il avait, je rends compte, les yeux dans le ruisseau... C'était pour lui un déchirement, comme un énorme divorce d'avec quelqu'un qu'il aimait. S'il y a bien une chose dont on est sûr dans Paris en Grand – enfin dans le Grand Paris –, ce sont les maires. Président de conseil régional, on voit bien à quoi ça sert, mais c'est abstrait par rapport à maire.

Ce qu'il y a de malheureux, c'est que l'on attribue aux maires des choses dont ils sont difficilement responsables. Par exemple, ils se sont fait avoir par les directions de l'équipement en acceptant les ronds-points, qu'on appelle les DDE, le modèle urbain le plus bête de France. Jamais les maires n'ont le droit de dire un mot face à la Direction Départementale de l'Équipement. Je me souviens d'un quartier de Bobigny sur lequel Sophie Denissof⁽⁶⁾ et moi travaillions, à Bobigny: nous propositions le moyen de le traverser plus vite avec de jolies places ovales. Elles n'étaient pas rondes, ce n'étaient pas des DDE, le maire a dû y renoncer. J'en déduis que du point de vue de l'équipement et de l'urbanisme, les maires n'ont pas assez de pouvoir. Parfois, ils en arrivent même à un respect exagéré pour l'administration parce que ce serait l'État. Dans des réunions, j'ai même entendu des maires dire: « L'État pense que... ». Depuis quand est-ce que l'État pense ?

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Martin Vanier, le débat va rebondir avec vous puisque vous nous avez dit ceci lors de la préparation de cette matinée: « Les maires, maillon fort, non! Plutôt maillon faible ou affaiblissant ». Est-ce que vous pourriez développer cette idée? La métropole du Grand Paris, la métropole des maires, c'est une fiction ?

MARTIN VANIER. Je suis effectivement en désaccord avec le point de vue qui vient d'être développé. Pas seulement celui de Roland Castro, mais d'une façon générale, la tonalité dans laquelle on s'inscrit ce matin: retour à la société des villages... Honneur rendu à la maille politique inventée même pas en 1789, si on veut bien y regarder de près, mais plutôt dans la France des XVII^e et XVIII^e siècles, la France des paroisses sur laquelle se fonde cet imaginaire de la communauté qui vient d'être répété... Grande difficulté à regarder le monde tel qu'il est et tel qu'il vient, et notamment cette réalité incontestable: une métropole, c'est un réseau de réseaux. Nous l'avons tous vécu ce matin pour venir dans un lieu, un petit connecteur, en l'occurrence le siège du *Monde*, parmi des milliers d'autres connecteurs accessibles

par pleins de réseaux, nous mettant tous ensemble mais séparément dans l'hétérogénéité dont a parlé Philippe Moati. Globalement, il n'y a pas de problème, mais cela fait soixante ans que l'on cultive cette symbolique, que nous la retrouvons, que nous la « bistrotions », que nous la chérissons par nos places de pseudo-villages en plein Paris, etc. Mais tout ça, de mon point de vue, nous fait tourner le dos à la profonde transformation politique dont cette société a besoin. Pour répondre clairement à votre question, je ne pense pas qu'on fera la métropole du Grand Paris en fondant sa puissance politique sur 131 maires. Je ne vois pas de structure politique fédérative permettant à la fois de changer d'échelle et d'articuler des échelles. C'est le grand problème avec 131 acteurs, dont le plus petit pèse 1800 habitants, Marnes-la-Coquette, et le plus grand, Paris, 2,2 millions. 131 acteurs qui n'ont donc rien à voir les uns avec les autres dans le quotidien et dans ce qu'ils représentent.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. En tout cas, ils ne peuvent pas être les capitaines du navire.

MARTIN VANIER. Non, mais personne ne le prétend d'ailleurs. D'une certaine façon, cela sert la pérennité de la position qui est la leur mais ils sont très malheureux, pour autant qu'on les entende, sur l'absence de réalité politique de la métropole du Grand Paris, qui est un vrai nain politique. Je vous donne juste un chiffre en passant: le budget, d'après ce que j'ai lu dans les documents financiers de la métropole, c'est 3,4 milliards. La capacité d'investissement, une fois ce budget réparti pour l'attribution de compensations dans les communes, c'est 28 millions. Soit environ la capacité d'investissement d'une de ces petites villes moyennes de province que les Français chérisent. La MGP est donc un nain politique, cela parce que le Parlement n'a pas voulu trouver un autre dispositif politique que celui est généré par les 131 maires. Il y a bien les établissements publics territoriaux qui sont coincés entre les deux mais il n'est pas certain qu'on veuille leur donner une vraie autorité politique. Laurent Russier peut en attester. D'une certaine façon, c'est un recul par rapport à ce qu'était la communauté d'agglomérations. Par rapport à une évolution comme celle d'Est Ensemble⁽⁷⁾, que je connais bien, c'est incontestablement un retour à la maille ville. Je pense que quoi que l'on dise sur la proximité, les villages et les maires éternels, on ne fera pas la métropole du Grand Paris avec 131 maires.

ROLAND CASTRO. Je peux dire un mot ?

(6) Sophie Denissof est l'architecte associée de Roland Castro au sein du cabinet qu'ils ont fondé ensemble en 1988.

(7) Est Ensemble est un Établissement public territorial créé dans le cadre de la mise en place du Grand Paris. Il regroupe neuf villes: Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Oui !

ROLAND CASTRO. Dans le travail que j'ai rendu à Emmanuel Macron et que l'on peut trouver sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires, ce n'est pas 130 maires dont je parle mais 450, c'est-à-dire tous les maires de la zone dense, et pas seulement les maires de la métropole. Ce sont ceux qui fabriquent dans le faux plat de la région, zone éclatée qui est dense et continue. Pour fabriquer le projet du Grand Paris, la politique du Grand Paris, les grands enjeux de beauté et de mise en scène urbaine qui sont des questions aussi sérieuses que le transport souterrain et les entrailles, pour fabriquer tout cela d'une façon homogène, en tout cas coordonnée et harmonieuse, et se débarrasser des pires choses qui ont été produites et de certains quartiers tellement laids que personne n'a envie d'y habiter sauf ceux qui n'ont pas le choix... Si l'on veut faire tout cela, on doit s'appuyer sur ces 450 personnes, clairement identifiées par 10 millions d'habitants.

Comment transformer les grandes autoroutes en avenues urbaines fréquentables, par exemple ? Je le raconte dans mon rapport, l'A86 est manifestement, dans ce territoire, une centralité intérieure de Paris en Grand. Il faut donc transformer cette autoroute en une sorte d'avenue Foch, avec des jardins, des contre-allées, des jardins en plus devant les maisons. Bien sûr, ça coûte très, très cher au Monopoly. C'est ce qu'il y a de plus cher, j'imagine.

Fabriquer un endroit intérieur à Paris en Grand, hyper identifiable sur 80 kilomètres de long, avec des sections intelligentes et belles, sans que ces sections rentrent dans Paris, est très important. Pour cela, il faut prendre tous les maires des communes touchées par l'A86 et les amener à se rencontrer. De même que tous les maires de la Seine-Amont⁽⁸⁾ doivent se retrouver pour fabriquer toutes les berges et les ponts nécessaires pour la Seine qui est la plus belle chose que nous ayons dans Paris et dont nous pourrions faire quelque chose de formidable sur 120 kilomètres.

En résumé, pour réaliser tout cela, il faut faire des regroupements de maires à géométrie variable ou à sujet variable : les maires des promontoires, les maires qui ont des forts, les maires qui ont des préoccupations communes dans tel ou tel domaine, les maires qui veulent lancer des guinguettes... Je pense que c'est une base pour réfléchir à la question de gouverner. Car tout le problème, c'est « gouverner quoi ? »

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Martin Vanier, il faut quand même que des entités se parlent. Donc, est-ce

que l'on peut s'opposer à ces systèmes de gouvernance à géométrie variable ? Qu'est-ce que vous imaginerez ?

MARTIN VANIER. Je ne voudrais pas donner l'impression que les maires sont des représentants nuls et non avens et qu'ils ne sont pas porteurs de quelque chose. Bien sûr qu'ils sont porteurs dans tous les contextes en France, y compris lorsque 55 % d'entre eux gèrent des communes de moins de 500 habitants !

EMMANUEL DAVIDENKOFF. C'est aussi dans ces communes que l'on trouve un grand nombre de maires qui ne souhaitent pas se représenter.

MARTIN VANIER. Oui, par ailleurs, mais, je ne les invalide pas. Là où ça ne va pas, c'est quand on prétend se saisir d'un espace pour lui donner un projet politique et des capacités d'orientation, ô combien nécessaires, du fait des clivages très puissants de cette région parisienne qui, depuis très longtemps, est anti solidaire. C'est une région qui fabrique des inégalités absolument colossales, et qui a été quasi fondée pour ça, pour mettre les pauvres d'un côté et les riches de l'autre, avec le système politique que ça génère. Et c'est parti pour que tout le monde défende les positions ainsi acquises ! Si l'on veut sortir de cette affaire et faire vraiment une métropole, je dis simplement que ce n'est pas uniquement en disant « bon, ce n'est pas compliqué, on prend les 131 maires et on y va »... Certes, on leur demande de se regrouper en EPT, mais globalement, ce sont quand même eux qui ont le pouvoir. Je dis non. Là, ça ne marchera pas et il faut effectivement trouver un système fédératif, un système dans lequel la Ville de Paris, qui est absolument irréductible, trouvera des parties prenantes avec elle, qui la mettront dans un système de gouvernance relativement équilibré.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Christine Janodet, Laurent Russier, comment entendez-vous ce que disent tant Martin Vanier que Roland Castro ?

LAURENT RUSSIER. Je suis en désaccord avec l'idée que l'on pourrait faire sans les maires. Personne ne va au siège de la région quand il a quelque chose à demander. Personne ne va au siège de la métropole, situé au siège du département... Parce que personne ne sait où c'est. En général, il y a besoin de cet échelon de proximité. Plus on s'éloigne, plus nos citoyens s'éloignent de la démocratie et dans la période actuelle, je pense qu'il n'y aurait rien de pire que de créer des structures qui éloignent les pouvoirs. Par contre, nous avons milité pour

(8) L'agglomération Seine-Amont a été intégrée à l'Établissement public territorial « Grand Orly Val de Bièvre Seine-Amont » dans le cadre de la mise en place du Grand Paris.

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

une métropole des territoires. Nous avons l'expérience de Plaine Commune: tout en étant respectueux de ce que les maires souhaitent, une métropole des territoires, multipolaire, avec des bassins de vie, permettait effectivement d'obtenir ce que l'on porte de manière forte. Les territoires, ce sont douze bassins de vie. On pouvait même imaginer de réduire ou d'élargir certains territoires, pour qu'ils aient un vrai rôle à l'échelle des bassins de vie. Cela aurait permis effectivement que la métropole ne soit pas une assemblée de 131 maires qui, là je suis d'accord, n'a pas beaucoup de sens – surtout qu'on voit bien que les clivages, malgré la création de groupes politique, sont souvent des clivages entre Paris et sa banlieue. Là, c'est l'échec de la création de la métropole du Grand Paris. Je pense pourtant que cet outil a un avenir fondamental parce qu'il répond à des enjeux de la zone dense sur lesquels on doit réfléchir ensemble. Ne cassons pas le rôle des maires, donnons plutôt des rôles aux territoires pour justement avoir une métropole multipolaire et pour que chacun des habitants se sente appartenir pleinement à la métropole, et sûr de pouvoir rester au cœur de cette métropole.

CHRISTINE JANODET. Nous sommes vraiment différents tous les quatre! Je pense que la métropole en tant qu'instance, mais pas comme instrument institutionnel, a sa place, et que la Ville de Paris doit effectivement revoir sa position au sein de cette métropole. L'idée de la loi NOTRe⁽⁹⁾ et de la loi MAPTAM⁽¹⁰⁾ de rééquilibrer les territoires était un peu utopiste, mais bonne. Rééquilibrer Est et Ouest de la région parisienne pour avoir une métropole qui fasse ville et où n'importe où, dans n'importe quel quartier, on puisse avoir la même qualité de vie. Mais, aujourd'hui, ce qui nous manque, c'est le moyen de faire fonctionner ces instances. Avant d'imaginer un autre type d'instance, il faut d'abord savoir comment on fait fonctionner la MGP, comment on fait fonctionner les EPT et, par voie de conséquence, comment on arrête de pomper les budgets des villes. Après, on arrivera peut-être à construire ensemble. Maintenant, nous avons un problème de fonctionnement avec ces trois échelons, quatre, même, avec le département. Les uns et les autres ne sont pas incompatibles seulement il n'y a aucune lisibilité, ni aucun moyen de fonctionner ensemble. Il faut recoudre cette métropole qui en a bien besoin.

LAURENT RUSSIER. On a beaucoup parlé du rôle de l'État et on voit bien qu'en ce moment, nous assistons à une sorte de recentralisation. Je suis pour qu'on aille plus loin dans la décentralisation, mais en gardant un rôle pour l'État local fondamental. Car les clivages politiques existent et je suis désolé de le dire, mais jamais les maires ne seront tous d'accord au sein de la métropole. Quant à moi, je ne suis pas sûr d'être un jour d'accord avec certains maires des Yvelines sur le type de métropole que nous voulons ou sur la manière, surtout, dont on réduit les inégalités. L'État local est le seul garant, le seul à avoir la légitimité de vraiment faire respecter la réduction des inégalités. Prenons la loi SRU par exemple : on est en train de déshabiller l'État local, nous le constatons tous en tant que maires. Quand la DREAL⁽¹¹⁾ n'a plus la capacité à accompagner les maires, quand l'Agence régionale de santé n'a plus la capacité d'accompagner les arrêtés d'insalubrité que l'on fait, on voit bien que l'on déshabille l'État et qu'on cherche à le réduire uniquement à la police, la justice et l'éducation. Ça va nous faire un pays formidable ! On n'aide ni les maires, ni la métropole à réduire les inégalités.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci beaucoup à tous les quatre! J'encourage maintenant le public à intervenir, à poser leurs questions... Monsieur, on vous écoute.

INTERVENANT 1. Bonjour, je travaille depuis 20 ans avec Pierre Mansat⁽¹²⁾. La difficulté est de combiner le rôle des maires, que personne ne conteste, et la nécessité d'une instance non seulement politique, mais de régulation. On ne peut pas avoir une politique foncière, une politique immobilière et une politique d'aménagement s'il n'y a pas une autorité supra-communale. Maintenant que la métropole a trois ans d'existence, on voit bien que ce n'est rien d'autre qu'un guichet de plus. Et avec des moyens très faibles. Ce qui a cassé la métropole dès le début, c'est l'accord politique de tous les maires sur la neutralité budgétaire. Dès le début, vous avez cassé ce qui était la raison d'être, essentielle, d'avoir un système de redistribution. Pas uniquement les bricoles, et les miettes actuelles. Par ailleurs, il y a une difficulté à combiner le pouvoir de chaque maire en termes d'aménagement, ce qui est légitime, et une vision qui serait plus solidaire. Et le fait d'avoir choisi, disons la gouvernance partagée, c'est-à-dire, éviter tout conflit politique, fait qu'on arrive à un système d'impuissance.

(9) Promulguée le 7 août 2015, la loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) confie de nouvelles compétences aux régions.

(10) Promulguée le 27 janvier 2014, la loi Maptam (modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) prévoit de clarifier les conditions d'exercice de certaines compétences des collectivités territoriales.

(11) Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

(12) Conseiller de Paris, chargé d'une mission sur le Grand Paris.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Finalement, ça ne fonctionne pas ?

INTERVENANT 1. Non, il faut imaginer autre chose.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Je crois que vous avez fait le point. Merci beaucoup. Je propose qu'on continue. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, des questions ? Oui, Monsieur !

INTERVENANT 2. Je suis un citoyen tout à fait moyen, pas très au courant des difficultés de toutes les instances qui participent à ce grand projet qu'est le Grand Paris, et je dois dire qu'après avoir écouté les quatre intervenants, je reste sur l'impression que ce projet n'est nulle part... Je ne vois pas encore une philosophie partagée par tous les acteurs, d'ailleurs, si j'ai bien compris, il y en a énormément, et même trop ! Dites-moi si j'ai tort ou si j'ai raison.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Ils vont essayer de vous répondre. Est-ce qu'il y a d'autres questions ou interventions ? Je vous propose, si vous en êtes d'accord, qu'on laisse tourner les micros pendant quelques minutes avant que nos débatteurs s'emparent des contributions ou de questions qui leur semblent les plus pertinentes. Jean-Pierre Gonguet, notre collaborateur au *Monde*.

JEAN-PIERRE GONGUET. Oui, une question sur cette opposition en train de germer entre, d'un côté, un Paris des villages, et de l'autre la métropole mondialisée des flux, comme on l'a compris avec l'exposé de Philippe Moati. Catherine Arenou, qui n'a pas pu venir à cause d'un problème familial, est à Chanteloup-les-Vignes, en dehors de ces flux. Elle est en train de vivre ce qu'elle appelle une attractivité négative de la métropole, et se bat pour attirer des entreprises chez elle. À Orly et Saint-Denis, c'est l'inverse. Vous pourrez faire des villages, des quartiers urbains parce que vous bénéficiez d'un formidable investissement en transports. La contradiction n'est-elle pas que le Paris des villages n'est possible que là où il y a une très, très forte interconnexion, là précisément où la ville est totalement mondialisée ?

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci beaucoup. Je vous propose de vous emparer de ces questions, pour en faire votre miel.

LAURENT RUSSIER. Sur le dernier point, je connais bien Catherine Arenou, nous participons tous les deux à Ville & Banlieues⁽¹³⁾ sur, en particulier, la manière dont on traite les villes populaires, et je suis d'accord avec ce que vous dites. Chanteloup-les-Vignes n'a pas du tout les mêmes enjeux que Saint-Denis qui

est au cœur de la métropole. Nous avons mené des batailles politiques, après la désindustrialisation de la petite couronne, pensant qu'il était possible d'avoir à la fois le communisme local et des entreprises. C'était un peu détonnant dans le paysage politique de l'époque, mais c'est vrai que nous sommes au croisement de flux. Y compris ceux des habitants. Nous créons en effet souvent des frontières qui ne sont pas celles des gens. Pour beaucoup d'habitants, quand on vit à la Plaine, on est à cheval entre Aubervilliers et Saint-Denis. Administrativement, on a une adresse, mais on sait bien que dans cette zone dense, les déménagements sont fréquents, et qu'il n'y a pas forcément toujours une attache très forte aux villes. Donc, c'est effectivement plus facile de créer ce qu'on appelle une métropole des villages. Je ne me retrouve pas dans tout ce qu'a dit Philippe Moati, mais, oui, nous avons tous envie de revoir la petite épicerie avec la vieille balance. Malheureusement, quand vous avez le centre commercial... De la même manière, on a tous envie de vivre dans un village de quatre cents habitants, mais on voit bien, avec les gilets jaunes, qu'une fois qu'on vous a fait rêver d'un modèle où il n'y a pas de transports, vous devez prendre votre voiture. Or avec le coût d'un véhicule, on se dit « mince, on m'a peut-être un peu berné quand on m'a mis dans l'idée d'aller acheter ma petite maison à la campagne » ! Donc c'est vrai que la question des flux et des mobilités est essentielle. Et c'est vrai que je regrette que l'on prenne du temps avec le Grand Paris Express, qu'on le retarde à cause des enjeux budgétaires car il va effectivement renforcer la mobilité et, peut-être aussi, sera-t-il porteur d'un vrai projet. Et le projet principal, je le redis, c'est, à l'inverse de métropoles occidentales ou même mondiales, de savoir comment on garantit à chacun de pouvoir continuer à vivre dans le Grand Paris s'il a envie d'y vivre. Bien sûr, il y a ceux qui ont envie d'en partir mais il y a aussi ceux qui en partent de force à cause de l'immobilier, du manque de transports, du déclassement, des discriminations. C'est là l'enjeu fondamental d'une métropole inclusive. Dans le cadre des JO 2024, on pourra peut-être montrer au monde que le modèle France existe aussi. On est toujours allés chercher des modèles allemands, suédois, anglais, selon les périodes de l'histoire...

ROLAND CASTRO. Je voudrais répondre à Jean-Pierre Gonguet sur la question des flux et des villages. Je vais prendre un exemple d'endroit avec un flux très important et essayer de voir comment il peut devenir un peu village. Le flux le plus important dans le Grand Paris, c'est La Défense. Un quartier monofonctionnel, ou presque, mais qui est sauvé par le fait que Le Nôtre, l'architecte de Louis XIV, a fait,

(13) Association des maires Ville & Banlieues de France.

Table ronde 1: Les maires, maillon fort du Grand Paris ?

avec l'axe historique, que La Défense se trouve dans Paris. Un acte absolument magique que d'avoir inventé cet axe à partir des Tuileries, qui remet La Défense dans Paris.

Mais aujourd'hui, à La Défense, les gens ne marchent pas, ils tracent. Lorsque l'on trouve deux amoureux à La Défense en été, on est vachement contents, c'est qu'il s'est passé quelque chose, car, à La Défense, on ne lambine pas. Or il est tout à fait possible de construire dans cet axe des petites folies sous le couvert des arbres, sans remettre en cause la perspective. Il y a juste une discussion à avoir avec les services de l'État à cause des risques d'incendie. Il faut que les gens sachent qu'il y a un moyen de poursuivre un pont jusqu'à Neuilly, comme de Brooklyn au centre de New York. Il y a un moyen. Il y a des sous-sols géniaux. Il y a moyen de faire des lieux pour des choses formidables, et il y a moyen de fabriquer du village dans cet endroit de flux. Même les entreprises peuvent faire un effort en bas de leur tour pour ne pas avoir uniquement des mecs hagards qui attendent de fumer. Même dans des endroits comme celui-là, le mot village peut avoir un sens.

Pour mon rapport sur le Grand Paris, Jean Pierre Gonguet m'avait suggéré de rencontrer Philippe Moati mais je n'ai pas eu le temps, il a fallu tout faire en un mois et demi. Mais je me suis servi quand même de son étude, en particulier de ce rejet de la Smart City. Je pense qu'il n'est pas du tout contradictoire de penser cette modernité qui se lève, mais de la penser dans la beauté et avec l'idée de proximité. Ça n'a rien de contradictoire, mais rien du tout. C'est ce que suggérerait l'étude... Et c'est pour cela que dans mon rapport, je dis trois mille villages. Je parle de la métropole aux trois mille villages.

MARTIN VANIER. Quelqu'un a dit qu'il voyait beaucoup d'acteurs, trop même, mais pas de projet. Je lui réponds que, dans une métropole, il y aura toujours trop d'acteurs, c'est même cela qui en fait une métropole. On aura toujours le sentiment qu'il y a trop de parties prenantes, toujours une s'invite en plus, encore un joueur qui débarque que l'on n'avait pas prévu.... Mais c'est cela, la ville monde ! Et, effectivement, le défi politique est de faire quelque chose avec trop d'acteurs. Comment est-ce que l'on fait un projet unifiant dans une société qui se démassifie, nous a demandé Philippe Moati tout à l'heure ? Certainement pas en lui promettant la liste des courses, elle sera cette métropole nature, connectée, smart, etc. Ce modèle-là, vous le trouvez dans un document que j'espère que vous ne lirez jamais, qui s'appelle le schéma de cohérence territoriale, le SCOT : à un moment donné, pour mettre tout le monde d'accord, on rassemble la totalité des mots clés et ce que l'on pense être les morceaux de projet, mais il y en a trop, ça déborde.

Mais qu'est-ce qui fait que dans cette métropole, il y a trop d'acteurs, trop d'aspirations et une démassification ? C'est que nous nous retrouvons tous ici dans cette région de 12 millions, dont une zone dense de sept millions, pour des raisons d'une extrême variété, avec des aspirations d'une extrême différence, mais au moins avec une seule nécessité, c'est que nous nous y retrouvons, dans les flux, dans les circulations quotidiennes. Je suis un homme, je ne suis pas un flux, mais je côtoie un tas de gens et je suis dans les flux. La première chose à faire est donc de rendre cette métropole des flux vivable. C'est l'aspiration majeure. Le reproche majeur qui lui est faite est que cette métropole des flux, non seulement, n'est pas vivable, mais en plus, elle n'est pas durable. La question est de travailler d'abord, et je dirais que si quelqu'un aujourd'hui a les clés de ce quelque chose qui ressemble à un projet, c'est probablement la Société du Grand Paris.

CHRISTINE JANODET. Effectivement, nous avons plusieurs décennies de retard sur les projets structurants des transports, des désenclavements, des franchissements de Seine, des autoroutes qui traversent cette métropole... Une fois que nous aurons réglé une bonne partie de ces problèmes, nous aurons moins de stress, davantage d'espaces verts, je suppose, parce qu'en surface, nous pourrions peut-être circuler différemment. Nous aurons moins de bruit et certainement un air beaucoup plus respirable. Je pense qu'alors nous pourrions arriver à faire des villages et des espaces de vie. L'ambition de la métropole est justement d'arriver à cette chose-là. Toutes les instances devraient avoir une feuille de route établie par la SGP et l'État pour savoir qui fait quoi, quand et avec quels moyens, puisqu'il y a un resserrement des budgets et que l'on va encore perdre du temps. Tout cela doit se mettre en ordre de marche pour que des personnes comme Roland Castro puissent nous montrer comment on peut faire.

TABLE RONDE 2



La ville appartient-elle au plus offrant ?

INTRODUCTION

« LES CONSÉQUENCES DES RÉNOVATIONS URBAINES SUR LES TRAJECTOIRES SOCIALES »

Par **Christine Lelévrier**, sociologue-urbaniste, professeure à l'École d'Urbanisme de Paris

Avec **Yasmine Boudjenah**, 1^{re} adjointe à la mairie de Bagneux (Hauts-de-Seine)
Carine Petit, maire du 14^e arrondissement de Paris
Cécile Maisonneuve, présidente de La Fabrique de la Cité
Philippe Journo, président et fondateur de la Compagnie de Phalsbourg
Benoist Apparu, président du directoire d'In'Li

Animateur : **Emmanuel Davidenkoff**, rédacteur en chef au *Monde*



Christine Lelévrier, sociologue-urbaniste, professeure à l'Ecole d'Urbanisme de Paris

CHRISTINE LELÉVRIER. « La ville appartient-elle au plus offrant ? ». Le titre de la table ronde rejoint, il me semble, la notion de droit à la ville. En tout cas, c'est comme cela que je vais le prendre. Ce n'est pas une notion nouvelle, si l'on se réfère à Henri Lefebvre en 1968, mais elle semble réactivée assez fortement à travers la construction du Grand Paris. Elle résume surtout les trois enjeux importants auxquels sont confrontés aujourd'hui les acteurs publics de la métropole. Comment maintenir un logement abordable dans une métropole en pleine mutation foncière et immobilière, en pleine valorisation ? Comment réduire les inégalités sociales et territoriales dans une métropole où l'on constate une accentuation de la ségrégation, du fait, principalement, des communes les plus favorisées. Enfin, dans ce contexte, comment dégager des capacités de redistribution et de solidarité alors même que nous sommes confrontés à une austérité budgétaire ?

Tableau 1 UNE AUGMENTATION DE LA CONCENTRATION DE PAUVRETÉ DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE...

Taux de pauvreté: <60% Revenu median = 908 euros/mois	ZUS	Aires urbaines
2006	30,5	11,9
2009	32,4	12,2
2011	36,5	12,7
2013 (QPV)	42,6	16,6

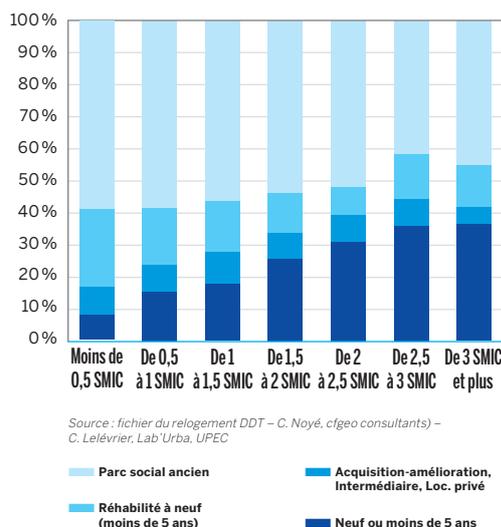
« Le programme national de rénovation urbaine est une réussite incontestable... (...). Mais la mixité sociale ne s'est pas réalisée à la hauteur espérée » (CES ANRU, 2011)

C. Lelévrier, Lab'Urba, UPEC

Tableau 2

LA SEGMENTATION INTERNE DU PARC SOCIAL : UN TRI « STRUCTUREL » : LE PARC ANCIEN RESTE LE PLUS ABORDABLE

Type de parc d'accueil en fonction du niveau de ressources des ménages



Je reviendrai à la fin sur ces trois points, mais j'aimerais d'abord vous parler des politiques menées au nom de la mixité sociale et aussi, de manière plus succincte, des politiques de rénovation urbaine, pour ensuite soulever un certain nombre de questions et de paradoxes. Nous avons des politiques menées au nom de la mixité sociale avec deux facettes : celle des quartiers pauvres et des grands ensembles, dans lesquels on démolit des logements sociaux et on reconstruit du logement privé, et bien sûr celle de la loi Solidarité renouvellement urbain dont les prémices ont été, en 1990, la « moyennisation », pourrait-on dire, des villes plus défavorisées.

Cette déconcentration de la pauvreté et cette moyennisation ont en commun un instrument : le poids du logement social dans le parc de logements. Le paradoxe est que cela fait à peu près une trentaine d'années que l'on essaie de mettre en place des politiques de mixité, et je crois que nous serons tous d'accord sur le fait que, pour l'instant, les écarts sociaux et territoriaux n'ont pas diminué. Le programme national de rénovation urbaine est une réussite incontestable, mais la mixité sociale ne s'est pas réalisée à la hauteur espérée.

L'enjeu est d'essayer d'éclairer ce paradoxe autrement qu'en considérant que les politiques sont inefficaces et qu'il faut arrêter toute politique de

redistribution ou de lutte contre les inégalités. C'est d'autant plus difficile que non seulement nous n'avons pas connu une « déconcentration » de la pauvreté, mais, au contraire, des « reconcentrations » de cette pauvreté à différentes échelles. On a par exemple constaté que les gens restent dans la même commune. Beaucoup, surtout en Île-de-France, restent dans le même quartier et dans des logements sociaux qui avaient été massivement reconstruits dans les quartiers dans lesquels on devait déconcentrer la pauvreté. Lorsque l'on regarde où vont les ménages, où ils ont été relogés en fonction de leurs ressources, on voit très bien le rôle très fort du parc social ancien pour accueillir des ménages à revenus modestes : on voit cette segmentation interne du parc social, en particulier sur le parc ancien abordable qui est l'endroit où les loyers sont les plus bas, surtout dans les quartiers de la politique de la ville. C'est cela le processus de reconcentration des revenus les plus modestes dans le parc social, et c'est le défi des politiques de mixité.

Le fait est que l'on a une paupérisation globale du parc social, même si cela n'est propre ni aux quartiers de la politique de la ville, ni à l'Île-de-France, et que l'on se dirige quand même doucement vers le phénomène d'une mobilité qui paupérise. Depuis les années 1950, l'État n'a cessé de produire du logement abordable pour pouvoir faire rentrer

les plus modestes dans le logement social. La segmentation est issue de cette histoire, car il faut bien loger les plus pauvres, en Île-de-France plus qu'ailleurs. Mais il suffit de regarder ce que font les bailleurs sociaux, qui sont des acteurs majeurs dans ces processus : on ne relogé pas forcément en fonction de la mixité sociale. On cherche d'abord à répondre aux besoins des populations à reloger et on fait une adéquation entre les ressources des ménages et l'offre locale.

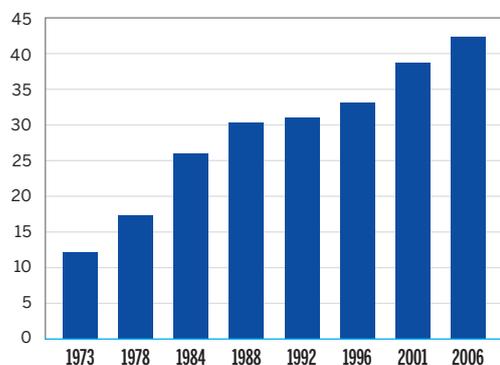
De nombreuses collectivités, pour des raisons de gestion locale, ciblent également les nouveaux logements plutôt sur une demande de la commune, du quartier, des locataires du logement social. C'est une façon de maintenir les salariés et donc de conserver une certaine diversité sociale, sans forcément chercher à attirer des populations de l'extérieur ; une espèce d'ajustement des politiques qui ne jouent pas forcément, non plus, en faveur de la mixité sociale. Sans compter les populations qui n'agissent pas en matière résidentielle au nom de la mixité sociale. J'en veux pour preuve le débat à Paris sur les écoles et la volonté de mélanger des collèges et des lycées, qui semblent poser beaucoup de problèmes.

Tableau 3

UNE PAUPÉRISATION DU PARC SOCIAL PAR LA MOBILITÉ : (50% DES NOUVEAUX LOCATAIRES EN FRANCE EN 2014 ONT UN REVENU INFÉRIEUR AU TAUX DE PAUVRETÉ)

Part des ménages très modestes parmi les locataires du parc social

(% des ménages du premier quartile de revenus national)



Sources : C. Lelévrier, Lab'Urba, UPEC - C. Noyé, cfgeo consultants

Tableau 4

UNE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE QUI PAUPÉRISE LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

• 1999 (RGP) :

60% de la population n'habitait pas dans le même logement

40% pas dans le même quartier en 1990

• **Des trajectoires (« passants » et « sédentaires ») :**

les ménages qui arrivent dans les 1300 QPV sont plus pauvres que ceux qui partent (qui ont une plus grande stabilité professionnelle) et que ceux qui restent (rapport ONQPV, 2017)

Source : C.Lelévrier, Lab'Urba, UPEC

Cette mobilité qui paupérise est une réalité qu'il faut avoir en tête. Quoi que l'on fasse, pour l'instant, la mobilité dans les quartiers de la politique de la ville conduit à de la paupérisation : les gens qui entrent ont des revenus inférieurs à ceux qui restent et à ceux qui partent.

Je vous conseille de lire le rapport de l'Observatoire national des quartiers politique de la ville de 2017, qui confirme cela. C'est un processus qu'il faut éclairer pour qu'on arrête de dire que les politiques ne servent à rien : on a effectivement

des gens qui sortent de ces quartiers, et d'autres qui arrivent en fin de carrière résidentielle. Mais ceux qui rentrent à leur place ont des revenus moindres.

Si l'on regarde rapidement les différentes trajectoires que l'on trouve, on constate une très grande diversité d'aspirations, y compris dans ces quartiers dont on a souvent tendance à parler en termes de ghetto. Il y a une diversité, mais tout le monde n'a pas bénéficié des promotions résidentielles, et il y a un certain nombre d'inégalités dans les opportunités offertes par ces opérations de rénovation urbaine. Un exemple avec une même famille de Bagneux : d'un côté la mère, de l'autre le fils (ils sont dans le même bâtiment). On voit très bien qu'au sein d'une même famille, la rénovation urbaine n'a pas été vécue du tout de la même manière. Les aspirations sont extrêmement diverses : la mère a l'image du ghetto ressource avec des liens familiaux et sociaux extrêmement forts, et qui sont détruits par la rénovation urbaine. Le fils, lui, évidemment, a obtenu beaucoup plus facilement tout ce qu'il souhaitait, c'est-à-dire aller ailleurs, inscrire son enfant dans une autre école, et les bénéfices ne sont pas tout à fait les mêmes.

Je reviens maintenant sur les trois enjeux que j'évoquais tout à l'heure. Réduire les inégalités sociales et territoriales ? Sur cette logique-là, la première chose que l'on peut dire est que l'on continue d'évaluer les effets de ces politiques à travers des indicateurs sociaux, territoriaux, de réduction des écarts. Or on voit mal comment la

politique de la ville et la politique de rénovation urbaine, avec le budget qu'elles ont, pourraient arriver à réduire ces écarts. Je vous l'ai montré tout à l'heure, ces écarts ne se réduisent pas. Ça ne veut pas dire pour autant qu'il n'y a pas des effets intéressants de ces politiques, mais pour l'instant, en restant sur ce type d'évaluation, on n'est pas à même de le voir. Il faudrait, d'une manière ou d'une autre, réintroduire les trajectoires des populations pour comprendre les effets positifs des politiques que l'on a menées.

Peut-être cela aiderait-il également à ce que les élus abordent autrement la question des mobilités, des trajectoires résidentielles. J'ai travaillé sur l'application de la loi SRU : le maire de Houdan [Yvelines] a pu la faire passer en s'adaptant et en considérant que le logement social pouvait être extrêmement important pour répondre aux besoins de sa population, et en particulier de la population jeune, qui en effet est entrée dans le logement social. Passer de l'idée de mixité à la réponse aux besoins des populations locales, est une démarche extrêmement diversifiée selon les territoires, et aujourd'hui, la politique publique ne s'adapte pas aux différences territoriales. Demander à la Seine-Saint-Denis de reloger 100 % des populations ailleurs que dans les quartiers de la ville : on voit tout de suite la difficulté.

Je crois qu'il faut préférer le terme d'accessibilité à celui de mixité, car il me semble qu'aujourd'hui, la question posée à travers le Grand Paris notamment, est de savoir comment on peut faire accéder l'ensemble des populations, en particulier les plus modestes, au parc de logements. Et il me semble que de ce point de vue, la question ne porte pas tant sur le logement neuf que sur le logement existant, qui représente une part bien plus importante à la fois des populations, mais aussi des mobilités, puisque les mobilités par les mutations dans le parc existant sont bien plus considérables que ce que peut créer le logement neuf. Nous sommes donc face à des questions de transparence, de choix et d'anti-discrimination. Et puis il y a la question de l'accessibilité aux ressources et aux aménités de la ville : intégrer la question des différenciations territoriales dans les politiques structurantes du transport serait peut-être intéressant.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci beaucoup. Vous avez fait la transition à ma place en citant l'exemple de Bagneux, dans les Hauts-de-Seine. Je vais donc vous demander d'accueillir Yasmine Boudjenah, communiste, première adjointe au maire de Bagneux, et Carine Petit, Génération.s, maire du 14^e arrondissement de Paris. C'est notre débat des deux côtés du périphérique.

Yasmine Boudjenah, quand on vous a donné le

Tableau 5

DEUX TRAJECTOIRES, DEUX EXPÉRIENCES DIFFÉRENTES DU QUARTIER AU SEIN DE LA MÊME FAMILLE (BAGNEUX)

« Je voulais rester à Bagneux et aux Tertres. J'aime cet endroit. Le jour où on a dû partir, j'ai pleuré, mes enfants ont pleuré, on a tous pleuré... parce qu'on voulait pas partir, cela faisait 34 ans que j'habitais là. Les enfants ont découpé un morceau du papier au mur en souvenir. Si ce n'est pas trop cher, peut-être que je pourrais retourner là-bas dans les nouveaux bâtiments... Aux Tertres, j'avais mes amies, beaucoup de femmes qui venaient du Sénégal, de Mauritanie : on était tous ensemble, nos enfants jouaient ensemble, on faisait la cuisine, on se voyait, on était comme une grande famille... »
(Femme, Senegal, 60 ans, 8 enfants)

« On a d'abord été relogés aux BC il y a quatre ans et quand on a vu les petites maisons on a demandé à être relogés là : ils nous avaient dit qu'on aurait le droit de demander après. On se plaît ici, on est pas loin des parents, à mi-chemin entre les miens et les siens, on a des commerces, c'est plus grand, chaque enfant a sa chambre, c'est calme, c'est vert. J'ai parlé avec la dame du dessous parce que nos enfants sont dans la même école »
(le fils, 27 ans, un couple avec 2 enfants, employé)

Table ronde 2 : La ville appartient-elle au plus offrant ?

thème de cette table ronde, vous avez répondu à son organisateur, Jean-Pierre Gonguet, que « la ville n'appartenait au plus offrant que si on laissait faire ». Quels sont vos moyens d'action sachant qu'à Bagneux, vous avez plusieurs chantiers concomitants – la ligne 4 de la RATP et la 15 du Grand Paris Express – et que l'on voit des prix du terrain qui, logiquement, ont tendance à augmenter ?

YASMINE BOUDJENAH. Peut-être que nous avons vu ailleurs comment cela se passait et que nous faisons tout, à Bagneux, pour que cela se passe le moins possible de la même façon. Bagneux, c'est le sud de Paris, une ville contiguë au 14^e arrondissement, et lorsque la ligne 4 arrivera, elle en sera encore plus proche... Pour faire le lien avec la première table ronde, je veux dire que, pour moi ce qui manque dans cette métropole, c'est peut-être l'irruption des citoyens. Y compris pour nous pousser, nous les élus. C'est mon espoir : je pense vraiment que l'irruption des citoyens est ce qui manque pour que les élus, quel que soit leur bord politique, répondent aux besoins des habitants. Pour revenir au thème, Bagneux fonctionne aujourd'hui plus ou moins bien avec un RER B qui ne fait que longer notre commune. C'est une ville qui n'est pas desservie directement alors qu'elle côtoie Paris. L'opportunité, c'est donc l'arrivée, dans les années qui viennent, de deux lignes de métro. Bagneux est la seule commune dans cette configuration, ce qui n'est pas simple au niveau des chantiers et des nuisances. Ceux qui les subissent aujourd'hui n'ont pas un portefeuille très garni, et nous devons tout faire pour que l'arrivée des transports ne les chasse pas. Je ne veux pas citer de ville, ni pointer quiconque du doigt, mais on a vu, encore récemment, les prix flambent dans des proportions hallucinantes lorsque des métros arrivent dans des communes au-delà de Paris. Or je crois que ce n'est bon pour personne, ni pour les habitants, ni pour les élus. En tout cas pas si nous voulons répondre aux besoins de nos habitants. Nos outils ? Je suis première adjointe au maire, en charge de l'aménagement, et je passe mon temps à recevoir des promoteurs avec qui nous avons besoin de travailler pour faire bouger la ville. J'ai d'ailleurs vu beaucoup de têtes de promoteurs dans la salle ! Mais je passe aussi mon temps à négocier avec eux pour que, justement, ils jouent ce jeu-là, qu'ils travaillent avec nous, et pas qu'ils viennent seulement avec des objectifs d'hypra court terme de rentabilité. En tout cas, nous, c'est ce qu'on veut. Nous leur proposons un cadre, une charte promoteur, et dans la négociation, nous arrivons à ce que tout le monde accepte de travailler à une ville qui accueille toutes les catégories de population. Aujourd'hui à Bagneux, nous avons près de 70 % de logements sociaux. Or le

logement social, malheureusement je le regrette, est en train de devenir un logement spécifique pour les plus démunis. Pourtant dans ma ville, j'ai encore plus de 3500 demandes non satisfaites. C'est donc qu'il y a un problème.

Il n'y a pas assez de logements sociaux en Île-de-France, en particulier dans les Hauts-de-Seine où est Bagneux, où l'on compte 22 villes qui ne remplissent même pas leurs objectifs SRU ! Mais c'est aussi parce qu'au fur et à mesure de toutes les politiques qui se sont accumulées sur l'abaissement des plafonds, sur un supplément de loyer aussi pour ceux qui gagneraient un petit peu trop, on est en train de ghettoïser le logement social. Nous voulons continuer à ce que les gens, quel que soit leur portefeuille, puissent encore vivre près de Paris, près des emplois, près des transports, tout en essayant de gagner en mixité, et c'est pour cela que nous avons des programmes extrêmement ambitieux d'accession à la propriété, mais en faisant attention au prix. Notre charte plafonne donc les prix.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. À combien, d'ailleurs ?

YASMINE BOUDJENAH. Cette charte, nous l'avons revisitée en 2016 et nous avons défini deux zones dans la ville : une zone proche des transports, le RER d'aujourd'hui ou les métros de demain, à 4 300 € hors taxes. Et une zone que nous avons appelée la ville ordinaire, ce qui n'est absolument pas péjoratif, à 4 150 € hors taxes. Nos prix sont revisités chaque année avec l'indice de la construction et nous demandons en plus aux promoteurs que 10 % des logements soient vendus à des prix encore en bien en deçà du marché, aux alentours de 3 500 €.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. On parle bien d'accession à la propriété ? Car nous sommes sur des tarifs un peu différents de l'autre côté du périphérique ?

YASMINE BOUDJENAH. Bien sûr, l'accession sociale. Car si des gens veulent partir, il y en a aussi beaucoup qui veulent rester !

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Et qui ne peuvent pas ?

YASMINE BOUDJENAH. Voilà. Nous avons constaté que depuis l'instauration de ces plafonds de prix, en particulier dans l'accession sociale, cela a permis à des gens de Bagneux de rester dans leur ville. Avant pour acheter, il fallait qu'ils aillent bien plus loin.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Quitte à vivre un peu différemment au sein des familles, comme on l'a vu avec le joli témoignage en miroir. Carine Petit, si on franchit le périphérique, les tarifs ne sont plus

exactement les mêmes. Le 14^e arrondissement est intéressant parce que c'est un « précipité » dans la mesure où vous regroupez les classes sociales dans la même proportion qu'au niveau national. Il y a donc encore une certaine mixité. Comment, dans le contexte actuel, avec toutes les dynamiques immobilières du marché parisien, pouvez-vous préserver tout cela ?

CARINE PETIT. Je rebondis sur ce que vient de dire Yasmine, sur le fait que nous voudrions tous partir de l'Île-de-France, de Paris. Il y a quand même, d'une part, un sentiment très fort de « on veut aussi rester », et, d'autre part, un désir de se mobiliser pour savoir comment, collectivement, construire des réponses pour rester et mieux vivre n'importe où dans Paris comme en Île-de-France. Le 14^e est l'un des arrondissements de Paris qui ont connu la plus forte progression en termes de population. 142 000 habitants aujourd'hui contre 138 000 il y a cinq, six ans. Et parmi ces 142 000 personnes, une progression de toutes les catégories, y compris des employés et des ouvriers. Nous sommes même passés de 13 % d'ouvriers et employés à 16 %. Bien évidemment, nous avons aussi connu une progression des cadres, des catégories supérieures.

Le revenu médian dans le 14^e arrondissement est à 27 806 euros, tandis que le taux de pauvreté est en augmentation, aux alentours de 13 %. Il est important de rappeler toutes ces réalités, ainsi qu'un taux de SRU entre 26 et 27 %, comprenant tous les logements étudiants que nous avons construits, le 14^e comptant sur son territoire la Cité internationale universitaire. Lorsque nous construisons des logements étudiants, nous augmentons notre taux de SRU, et c'est ce que je rappelle souvent aux habitants lorsqu'ils me demandent à quel taux je veux monter. En fait, je ne sais pas à quel taux je veux monter, car 60 % des habitants de l'arrondissement entrent aujourd'hui dans l'une des catégories du logement social. Si l'on allait jusqu'à 60 %, on ne serait pas totalement déconnectés de la réalité, en tout cas des habitants. Enfin nous avons une proportion de locataires en fortement augmentation. Nos outils pourraient donc être un plus forts aussi...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Justement, un mot sur le projet de rénovation de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul : trois hectares et demi qui créent beaucoup de débats dans le voisinage puisque, juste à côté, on a des logements qui atteignent 10 000 à 12 000 euros le mètre carré. La préservation de cette mixité sociale, comment allez-vous la gérer ? Quels sont les pouvoirs du maire pour que tout cela ne soit pas cédé au plus offrant ?

CARINE PETIT. Là, dans le micro-quartier de l'Observatoire Denfert-Rochereau et du boulevard Raspail, on va même ajouter de la mixité sociale. Car c'est aussi à l'échelle d'un arrondissement de Paris que l'on doit pouvoir permettre que tout le monde puisse habiter Paris. Des employés, des ouvriers, des infirmières, et c'est pour cela que l'on travaille avec l'AP-HP qui nous a vendu le terrain très cher. Comme, depuis des années, nous demandons aux services publics de santé d'être dans des objectifs budgétaires et comptables très serrés, le directeur de l'AP-HP nous a dit, à nous, Ville de Paris, que ses trois hectares et demi, il ne les vendait pas en dessous de 92 millions d'euros ! Alors nous, à la Ville de Paris, nous avons dit d'accord, et nous avons mis en place les outils budgétaires et d'urbanisme qui nous permettaient de racheter cette parcelle dans son intégralité, et en une seule fois. Puis nous avons pris un aménageur public, une société d'aménagement de la Ville de Paris et là, nous avons défini des objectifs très précis : 50 % de logements sociaux, 30 % de logements intermédiaires et 20 % de logements en accession à la propriété avec une belle proportion d'équipements publics et d'espaces verts.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. J'ai une question, qui est peut-être naïve, mais je vous la pose à toutes les deux. On a l'impression que pendant des années, le rôle de maire, notamment de communes où il y avait beaucoup de logements sociaux, était plutôt d'essayer de gentrifier, d'attirer des ménages un peu plus à l'aise, pour amener d'une forme de mixité sociale. Aujourd'hui, les dynamiques du marché sont telles qu'il s'agit plutôt désormais d'un travail en défense des classes sociales les moins favorisées. Est-ce que c'est exact ?

YASMINE BOUDJENAH. Ce n'est pas forcément contradictoire, me semble-t-il. Notre Métropole n'aura pas d'avenir si elle ne s'attaque pas aux inégalités territoriales qui sont extrêmement fortes. Et il faut avouer que malgré ce que Carine Petit vient de dire dans le 14^e, ou ce que j'ai un peu dit sur ce que nous faisons fait à Bagneux, pour l'instant les tendances globales dans la Métropole vont dans le sens du renforcement des inégalités. Je suis persuadée que la ligne 15 sud du Grand Paris Express, qui est en cours de construction, est un projet qui recueille l'adhésion des habitants. Ils sont impatients de pouvoir mieux circuler, de moins polluer. On les montre constamment du doigt en leur disant d'arrêter de prendre leur voiture, mais ils aimeraient bien la prendre moins. Il reste six ou sept années de chantier avant l'inauguration des gares : c'est demain matin, et c'est donc maintenant que joue la question des prix. C'est maintenant que ça se joue,

Table ronde 2 : La ville appartient-elle au plus offrant ?

ou pas, avec les actions des élus comme nous. Je regrette fortement que l'État, la Métropole, la Région, enfin tous ceux qui pourraient prendre des décisions en termes d'encadrement des loyers ou des prix du foncier, fassent aussi peu. Je vais même vous avouer qu'il y a deux ans, lorsque nous avons revisité notre charte promoteurs, nous avons failli être traînés devant la justice par la Fédération des promoteurs immobiliers. Nous avons reçu les présidents de cette Fédération et la discussion avait été sportive. Finalement, elle avait retiré la procédure. Mais le Préfet de région de l'époque avait également pointé du doigt les villes comme Bagneux qui avaient mis en place des chartes promoteurs, en expliquant que c'était n'importe quoi et que cela allait freiner la construction ! Pourtant tout prouve – et les promoteurs en sont d'accord avec nous – que c'est dans les villes comme les nôtres, qui jouent le jeu de la construction de logements pour répondre aux besoins des habitants, mais en faisant attention que ce ne soit pas le seul marché qui dicte sa loi, que l'on construit en fait le plus de logements. Nous sommes loin de freiner les choses. Au contraire, nous essayons de faire perdurer une dynamique vertueuse.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Cécile Maisonneuve, vous êtes présidente du *think tank* la Fabrique de la Cité, qui a mené de nombreux travaux, avec notamment une approche internationale de ces questions-là. J'aimerais que vous abordiez deux points. D'abord, sur tout ce qui est débattu depuis ce matin, qu'avez-vous observé de vertueux, ou pas, dans d'autres grandes villes ? Ensuite, comment aborder cette question, je mets tous les guillemets de la terre, de la « gentrification maîtrisée » ?

CÉCILE MAISONNEUVE. Effectivement, nous avons mené tout au long de l'année 2018 un travail d'observation sur ce qu'il se passe dans les grandes métropoles européennes en croissance. Paris, Londres, Berlin, Stockholm, Varsovie, Munich, mais aussi Bordeaux, avant d'organiser notre séminaire international à Vienne. La métropolisation favorise les mouvements de gentrification et entraîne une exclusion non seulement des classes populaires, mais aussi des classes moyennes. C'est cela la nouveauté des grands centres métropolitains et c'est un phénomène européen. Il n'existe qu'une seule exception, Vienne en Autriche...

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Pourquoi Vienne ?

CÉCILE MAISONNEUVE. Vienne a connu cent ans d'une politique particulière avec une vision du logement non pas comme investissement, mais comme un

lieu où l'on habite, qui se complète d'une politique de détention d'un parc municipal important, extrêmement volontariste sur les espaces publics, et de démarches innovantes pour préserver ce système. En effet, les Viennois sont parfaitement conscients qu'il est aussi menacé par cette lame de fond que j'ai décrite. Ils préparent ainsi pour 2022 une Internationale Bauausstellung, une exposition internationale de construction, comme il y en a eu une à Hambourg en 2013 dans le quartier de Wilhelmsburg. C'est une manière de mettre autour de la table, en formation laboratoire urbain, des gens qui travaillent sur ces sujets en disant : on va tester des choses et vous avez un droit à test pendant plusieurs années sur ce territoire. On parle toujours du quartier du port, Hafencity, qui en est la super vitrine, mais il faut également aller voir ce qu'il se passe de l'autre côté, à Wilhelmsburg, qui était depuis toujours un quartier défavorisé d'Hambourg et qui a accueilli toutes les vagues migratoires de cette ville portuaire. Alors que la ville n'avait pas la maîtrise foncière, ils ont réussi à construire là des projets innovants tout en gardant de la mixité sociale. C'est ce qu'ils veulent tester aussi à Vienne dans ce nouveau quartier de Speicherstadt.

Il est intéressant de voir que toutes ces villes ont à la fois leurs totems et leurs tabous. Peut-être à Paris, on l'a bien vu dans le débat précédent, a-t-on une sorte de tabou ou totem (je ne sais pas dans quel sens cela marche) sur la gouvernance. On a en tout cas un problème que l'on n'arrive pas à régler. À Londres, le tabou s'appelle la *Green Belt*, dont le quart de la surface est consacré à de l'agriculture intensive, ce qui n'est pas vraiment du développement durable ! Est-ce qu'il ne faudrait pas y toucher ? Le totem à Stockholm, c'est le droit au logement pour tous. Dès que vous avez 18 ans, sans condition de ressources, vous vous inscrivez sur une liste, vous avez droit à un logement public. C'est le système mis en place par la social-démocratie suédoise après la guerre, mais il est à bout de souffle et Stockholm refuse d'y toucher. À Berlin, il s'agit d'un phénomène très récent, la gentrification, alors que c'était plutôt l'inverse après la réunification. Il y a donc à la fois un problème de logement dual entre Berlin à l'Ouest et à l'Est, et une question culturelle, le Berlinois refusant que l'on densifie sa ville parce qu'il y a des jardins, lesquels leur ont servi à se nourrir lors des périodes très difficiles de l'histoire de la ville. Ainsi, on voit des blocages et chaque fois les maires, les élus, essaient de les contourner en développant des approches souvent très partenariales, particulièrement dans les pays germaniques, et avec, dans tous les cas, une tentative de travailler sur le foncier qui est, comme à Paris, le problème majeur.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Si je vous suis bien, le totem ou tabou, dans le Grand Paris, la question de la gouvernance, est peut-être un des plus graves...

CÉCILE MAISONNEUVE. Un des plus graves, je ne sais pas. Si l'on compare Paris et Londres, on voit que l'on construit quand même trois fois plus au kilomètre carré dans le Grand Paris que dans le grand Londres. Nous ne sommes donc pas du tout inactifs. En revanche, sur les stratégies de contournement, que faisons-nous à Paris ? Le Grand Paris Express. C'est une manière de ne pas traiter la gouvernance, de la laisser en débat, et d'avancer quand même avec un projet structurant qui touche la question de la mobilité, certes, mais aussi celle du logement. Avec la possibilité, bien sûr, des risques spéculatifs autour de ces nouveaux objets urbains que vont être les gares du Grand Paris.

Je souhaiterais ajouter que la gentrification amène aussi la question de l'espace public et du commerce. Juste un exemple : lorsqu'une marque connue implante un magasin, par exemple boulevard Beaumarchais, elle envoie un signal fort de gentrification, et les prix autour augmentent de 20 %. Il faut donc travailler aussi sur l'espace public. Prenez l'exemple de New York et de la High Line, cette ancienne ligne de fret aérienne construite au 19^e siècle pour évacuer tout ce qui était produit par Meatpacking district, dans les abattoirs de ce quartier industriel de New York. Le projet de rénovation a été relancé à partir d'un projet citoyen, mais qu'est-ce que cela a donné ? Cette ligne, superbe, est devenue une coulée verte et, autour de la High Line, le prix des logements est deux fois plus élevé que deux rues plus loin. Le prix moyen de l'appartement le long de la High Line, c'est 6 millions d'euros. Cela veut dire que l'on a travaillé pour créer un formidable espace public qui est devenu tellement attractif, tellement désirable, qu'il a été un catalyseur de gentrification.

Quand on travaille sur le logement, il faut donc faire très attention à penser au logement dans son environnement, à savoir l'espace public. Si l'on ne relie pas les deux aspects, on peut avoir une politique qui se veut très maîtrisée sur le logement, mais qui va exploser avec l'impact de cet espace public très attractif. À la Fabrique de la Cité, nous travaillons beaucoup sur cette question de la prise en charge de l'espace public. C'est une question qui peut paraître étonnante, mais qui produit l'espace public ? Est-ce qu'il y a un *business model* des espaces publics ? Une question compliquée parce que l'espace public n'est pas qu'un lieu physique, mais aussi un espace social. C'est le seul endroit dans une ville où l'on peut aussi créer de l'altérité, une altérité qui n'est pas marquée par des rapports sociaux.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Une brève réaction de Carine Petit ?

CARINE PETIT. Je rencontre des promoteurs car j'assiste à des commercialisations dans l'arrondissement à 12 500 euros le mètre carré, ou même entre 13 000 et 14 000 euros boulevard Montparnasse, à l'angle de la rue Boissonnade. Je regarde toujours sur les sites de vente : l'argument de vente n'est pas tant l'enseigne commerciale mais la piscine publique juste à côté, le tramway, le métro, un bus, et, oui, les espaces verts publics ou les écoles publiques. Les promoteurs mettent par exemple très souvent en avant le conservatoire municipal accessible en métro. Les promoteurs vendent tous les aspects de la ville, toutes ses aménités, et celles-ci sont publiques. Mais, 12 000 euros le m², je ne peux pas. Je ne peux pas devenir propriétaire dans l'arrondissement dont je suis maire. Je paye donc un loyer de 1 850 euros pour un logement de 65 m² rue Alphonse Daudet, près de l'avenue du Général Leclerc. Porte de Vanves, pour la même surface, c'est entre 1 900 et 2 100 euros. Donc, je ne peux pas habiter Porte de Vanves.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Philippe Journo, vous êtes président de la Compagnie de Phalsbourg et vous êtes le promoteur qui a eu le plus grand nombre de projets gagnants dans « Inventons la Métropole 2 » : six, avec à chaque fois de grands architectes et des projets dans lesquels vous n'apportiez pas forcément la proposition la moins chère. Vous êtes donc le plus offrant et vous gagnez ?

PHILIPPE JOURNO. Je sais que je suis ici pour représenter le plus offrant, ce qui est un peu cocasse pour moi parce que je suis probablement sur l'estrade le seul enfant du 13^e arrondissement. Mes parents y habitent depuis cinquante ans, ma mère était commerçante rue d'Italie, j'y ai fait mes études. J'ai dû mal tourner si je suis devenu le plus offrant ! Mais je ne pense pas du tout, contrairement à ce que vient de dire Carine Petit, que la ville, et en particulier la ville de Paris, appartienne aux plus offrants. Nous, nous avons bâti notre vision sur le fait que nous sommes des agents économiques au service de visions politiques. C'est comme cela que nous avons bâti le patrimoine de la Compagnie de Phalsbourg dans toutes les villes où nous sommes intervenus. Y compris, je rebondis sur votre intervention, madame Boudjenah, dans des endroits très difficiles, comme Clichy-sous-Bois et Sarcelles, où nous avons construit un centre commercial en voulant démontrer qu'on pouvait apporter du commerce, de la dignité, de l'emploi, dans des quartiers qui n'ont finalement pas été touchés du tout par les émeutes de ces dernières années. Pourquoi ? Parce que l'on faisait ce que l'on savait faire de mieux et que les

Table ronde 2 : La ville appartient-elle au plus offrant ?

gens respectaient et protégeaient ces endroits. La ville n'appartient pas aux plus offrants, mais à ceux qui ont été élus démocratiquement pour avoir la vision politique de ce que peut être leur ville, ce qui doit y être fait. Si vous êtes propriétaire et que vous déménagez, vous allez vendre au plus offrant. Un immeuble peut appartenir au plus offrant, c'est normal. La ville, l'espace public, la vision de la ville, appartiennent aux élus. Et parfois, les élus ne le comprennent pas et du coup, en laissant entrer un peu n'importe qui, ils voient par exemple des centres de villes qui se paupérisent. Cela, c'est le fruit de démissions, de petites démissions. J'en ai déjà abondamment parlé avec Carine Petit puisque la Compagnie avait proposé d'acheter un garage qu'elle a finalement préempté. J'admets totalement que la ville puisse avoir sa vision, avec une société publique de la ville de Paris, pour développer cette vision. Cela ne me pose aucun problème. À 500 mètres d'ici, nous avons mené une expérience sociale, avec Anne Hidalgo, à l'époque où elle était adjointe à l'urbanisme. Son problème était que Paris n'arrivait plus à loger les classes intermédiaires. Nous nous étions en effet aperçus qu'à Paris, il fallait s'endetter sur quinze ou vingt ans, en gagnant 11000 euros, pour pouvoir s'acheter – au prix moyen – un appartement de 60 m² ! Cela veut dire qu'on élève des enfants, qu'on leur fait faire des belles études et travailler dur pour que, au bout de vingt ans, leur perspective soit de pouvoir s'offrir un 60 m² dans Paris – si les parents ne leur donnent pas d'argent. Et je ne parle même pas des « gilets jaunes », des gens que l'on connaît extrêmement bien en province puisque ce sont nos clients dans nos centres commerciaux, et qui sont vraiment à 30 euros près à la fin du mois. Quand on leur enlève 10 euros de supplément de gazole, pour eux, proportionnellement, c'est encore plus cher ! Alors, quelle expérience avons-nous faite ? Nous avons acheté une école d'infirmières, place des Peupliers, à un marchand de biens : nous étions donc les plus offrants ! L'expérience a consisté à ne pas y mettre de logement social, car il y en avait suffisamment dans le 13^e. Avec le maire, Jérôme Courmet, nous nous sommes engagés à ce que la différence nous serve à baisser les prix pour l'intermédiaire. Nous sommes allés encore plus loin en proposant aux gens de finir eux-mêmes leur appartement. Cela a créé un peu de désordre, parce ce que tout le monde n'allait pas à la même vitesse. Mais nous avons sorti le logement le moins cher à 5800 euros le m². Évidemment il est parti dans la journée. Le prix moyen se situait à 6700 euros, et le penthouse au dernier étage, avec la terrasse à 360°, était à 8500 euros. À ce prix-là, évidemment, nous n'avons même pas eu besoin de faire de publicité. J'ajoute que l'immeuble est vraiment

exceptionnel dans sa facture architecturale. Dans un cadre général de discussion d'appel d'offres, tout est donc possible. C'est pour cela que je dis que la ville n'appartient pas au plus offrant. Et c'est quelqu'un qui est généralement le plus offrant qui vous le dit !

Lorsque je gagne un concours et que mes concurrents me disent que je suis le plus cher, que j'ai surpayé, je leur dis qu'ils n'avaient qu'à payer plus cher s'ils avaient envie d'emporter le morceau. Mais j'ajoute que ce n'est pas pour cela que l'on gagne : c'est par ce qu'il y a des idées derrière les projets, et les élus sont capables de le voir. C'est ce qu'il s'est passé avec « Réinventer Paris » ou « Inventons la Métropole ». Et heureusement que lorsque quelqu'un s'installe dans des bureaux ou des logements, il paie plus que celui qui fait de l'associatif ! En revanche, pour un immeuble ancien dans le 17^e arrondissement à Monceau, c'est le marché qui va fixer le prix et, là, évidemment c'est le plus offrant qui l'achète !

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Benoist Apparu, vous avez été ministre du logement, vous êtes maire de Châlons-en-Champagne, dans la Marne, et aujourd'hui président du Directoire d'In'li. Est-ce que ces trois personnes en vous sont d'accord sur ce que vous venez d'entendre, en particulier sur le logement intermédiaire ?

BENOIST APPARU. Comme maire je ne me retrouve absolument pas, mais absolument pas, dans tout ce qui a été dit. Pour une raison très simple : vous avez là des gens qui gèrent la croissance, alors que moi, dans ma commune, je gère la décroissance. Nous ne sommes pas du tout dans les mêmes mondes. Paris, le grand Ouest français, les grandes métropoles françaises, gèrent une croissance démographique. Nous dans le Grand Est, à Châlons-en-Champagne, nous sommes passés de 55 000 à 45 000 habitants en quarante ans. En septembre 2015, j'ai dû fermer huit écoles. Des écoles, pas des classes ! Enfin, chez nous, les promoteurs sont les bailleurs sociaux. En revanche, pour bénéficier d'un logement social, il suffit du temps de l'examen du dossier, deux mois ! Dans une ville qui a 48 % de logement social, nous n'avons pas les problèmes que l'on peut vivre dans le Grand Paris. À Chalons, vous êtes à 10 euros le m² pour louer dans le privé contre 30 euros à Paris. Les problématiques n'ont donc strictement rien à voir entre l'Ouest de l'Île-de-France et un grand quart nord-est qui se désindustrialise. Si je prends une autre casquette maintenant, celle de président du directoire d'In'li, qui une société filiale du groupe Action Logement, spécialisée dans le logement intermédiaire, je me retrouve, en revanche, complètement avec ce qui a été évoqué.

Nous avons aujourd'hui, y compris pour nous sur le logement intermédiaire, une très grande difficulté à intervenir sur les marchés de Paris et de la première couronne. C'est devenu trop cher pour des sociétés comme la nôtre pour intervenir, nous n'avons plus de rentabilité économique avec des loyers plafonnés par le marché : nous sommes au-dessus du prix du social et 20 % en dessous du privé. Résultat, nous ne pouvons plus, sur Paris et en Île-de-France, acheter en VEFA, en Vente en futur d'achèvement, à des promoteurs ; c'est trop cher. En revanche, nous pouvons faire des opérations en direct et nous en avons d'ailleurs une très belle dans le 14^e arrondissement. Nous savons mener des opérations en direct dans un quartier très chic, sur lequel on va faire du logement intermédiaire et du logement étudiant notamment. Mais, fondamentalement, nous avons une vraie difficulté à intervenir sur les marchés de première couronne à cause de la montée des prix.

Alors avant de donner le point de vue de l'ancien ministre sur la question de savoir si la ville appartient au plus offrant, je dirais que nous sommes tous schizophrènes. La mairie de Paris comme les autres. Pourquoi ? Parce qu'à l'adjoint au maire en charge des finances, les prix qui montent ne posent pas trop de problèmes. Comme dans toutes les villes. Et c'est normal, c'est humain, ça ne me choque pas, c'est comme ça. En revanche, l'adjoint au maire en charge du logement a les yeux révoltés quand il voit les prix monter. On a ces contradictions-là sur l'ensemble de nos territoires. Que l'on soit bien d'accord : lorsque j'évoque cela, je ne parle pas de telle ou telle opération où l'on va maîtriser les prix, mais d'une évolution globale qui fait que la montée des prix et des droits de mutation satisfait le côté « Bercy » du cerveau des élus, et que cela a un impact majeur sur l'ensemble de nos politiques territoriales.

Ensuite, la ville appartient non pas aux promoteurs, mais en grande partie aux collectivités locales et, principalement, aux propriétaires fonciers. Ceux qui font les prix sont d'abord et avant tout les propriétaires fonciers. Pour des raisons que je comprends très bien, ils n'ont qu'une idée en tête, réaliser une plus-value. C'est normal, le rôle d'un investisseur quel qu'il soit, quelle que soit sa forme, c'est de réaliser une plus-value.

Enfin, un dernier point : à titre personnel, je ne suis pas du tout contre ce que fait Bagnoux, c'est-à-dire caper les prix. Cela ne me choque pas outre mesure. Mais j'ai un peu plus de difficulté si l'on veut en faire une politique globale sur l'Île-de-France, car cela va créer un marché du neuf complètement décorrélé du marché de l'ancien. On le voit dans les communes – ce n'est pas le cas partout – qui ont capé un prix du neuf à 4 000 euros quand l'ancien est à 6 000, si l'on fait

le calcul de façon macro, il y a un décalage considérable auquel il faut faire très attention. De ce point de vue-là, soit l'on fait tout, soit l'on ne fait rien. Mais le faire à moitié en ne faisant que sur le neuf, je crains qu'on n'ait pas les avantages mais tous les inconvénients.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci beaucoup. Je vais vous redonner la parole pour avoir le point de vue de l'ancien ministre, mais je voudrais d'abord écouter les interventions de la salle...

INTERVENANT 1. Bonjour, je travaille pour la fondation Abbé Pierre. J'ai deux remarques, notamment pour Monsieur Apparu dont j'ai lu hier une belle interview dans un autre quotidien, *Le Parisien*. Vous parliez de produire du logement intermédiaire pour les classes moyennes. Si on regarde un peu en termes de revenus, ce logement intermédiaire semble s'adresser aux classes moyennes et plutôt aux tranches supérieures de ces classes moyennes. On s'adresse beaucoup aux classes moyennes sans préciser que l'on s'adresse aux classes moyennes supérieures. Deuxième remarque : l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France a sorti une note en octobre : ils sont 170 000 ménages pour une production de 8 000 logements par an. Soit un pour 21. Et lorsque l'on prend les classes modestes, on est à un logement produit pour plus de 300 ménages.

BENOIST APPARU. Je suis tout à fait d'accord sur vos deux points. Mais je rappelle d'abord que la définition d'une classe moyenne est très aléatoire. La classe moyenne à Tourcoing, à Paris, à Saint-Denis, ce n'est pas tout à fait la même chose. Ensuite, In'li est une filiale du groupe Action Logement dont 95 % du million de logements qu'elle possède sont des logements sociaux. Mais nous avons le même modèle économique qu'une structure privée, seulement nous ne distribuons pas de dividendes. Notre intérêt est de produire des logements et de ne jamais opposer les gammes de produits les unes aux autres. Nous avons, d'une part, besoin de produire plus de logements locatifs sociaux en France, et d'autre part, besoin de répondre à une demande de la classe moyenne en Île-de-France qui, aujourd'hui, doit faire environ 68 minutes de transport tous les jours pour se rendre au travail. Nous avons à répondre à différents types de population, et l'idée qui consiste à dire un pour 21, d'un côté, un pour 300 de l'autre, me paraît factice. Si vous n'avez pas, demain, des marchés de logements intermédiaires qui permettront de sortir un certain nombre de locataires du parc de logement social pour les monter vers le logement intermédiaire, on n'arrivera pas à recréer cette chaîne qui est pourtant indispensable. Dernier point

Table ronde 2 : La ville appartient-elle au plus offrant ?

concernant les montants que vous avez évoqués sur les classes moyennes : chez In'li, en termes de ressources, nous sommes capés par la loi et nous avons, en règle générale, des montants de loyer 10 % en dessous de ce qu'elle nous impose. Donc nous touchons bien la cible des classes moyennes et des salariés qui nous intéressent.

INTERVENANT 2. Bonjour. Je suis adjoint au maire dans une petite commune de Seine-Saint-Denis de 14 000 habitants, Le Raincy. Je voulais dire que nous ne sommes pas tous égaux. Benoist Apparu, en tant que maire, a des facilités pour créer du logement social et pour arriver à 48 %. Nous, en revanche, sommes sanctionnés avec nos 8 %. Nous vendons du logement neuf sur la ville du Raincy, en accession, à 6 000 euros le m², et nous avons de l'ancien dégradé à 3 000 euros. Pourtant, c'est là que nous pourrions créer du logement social. Mais nous appartenons à ce que l'on appelle une zone 1, comme pratiquement toutes les villes de la Seine-Saint-Denis, et la valeur foncière de référence pour de l'acquisition réhabilitation dans l'ancien, à laquelle nous sommes soumis, est de 1 200 euros du mètre carré. Or, je défie quiconque de trouver un logement ou un immeuble dégradé à moins de 2 500 euros. Il y a donc un gap très important à franchir. En fait, l'État nous punit doublement. Par des pénalités, et en imposant des bases identiques pour l'ensemble de la Seine-Saint-Denis.

INTERVENANT 3. Je suis lecteur du *Monde*, et accessoirement conseiller municipal. Madame Maisonneuve a exposé le modèle assez intéressant de la ville de Vienne, et je voulais savoir s'il était, ou s'il pouvait être en partie reproductible sur une région comme la région parisienne, et en particulier sur la ville de Paris.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Roland Castro, dans la salle, voudrait dire un mot...

ROLAND CASTRO. Une question n'est pas évoquée du tout, celle de la beauté des lieux. Or j'ai quand même remarqué que plus c'est moche, moins on vote ! Cela rejoint la question de la rente. La pire situation aujourd'hui en France est d'être propriétaire dans des quartiers dans lequel tout est absolument invendable.

YASMINE BOUDJENAH. Permettez-moi de réagir à plusieurs choses. D'abord, je pense que, quand on est élu, on essaie d'être responsable. Évidemment que l'on ne peut pas parler de la même manière partout en France, mais ce serait un autre débat sur les politiques publiques, ou plutôt sur les non-politiques publiques d'aménagement du

territoire qui ont été menées. Moi je n'ai pas été ministre, et pour continuer dans l'ambiance non convenue, je ne suis pas non plus schizophrène... Je pense que la prochaine explosion sociale, en particulier dans cette Métropole du Grand Paris, portera sur le logement. Cela fait des années que l'on parle de crise du logement. Nous n'avons pas le temps de rentrer dans les détails, mais je peux vous citer des centaines de situation de gens qui, aujourd'hui, n'ont pas de toit. Vous devez en croiser dans le métro. Moi, j'en croise dans des immeubles où ils tentent de squatter, y compris des biens de l'EPFIF. Nous sommes dans une situation assez catastrophique sur le logement. J'entends bien que la situation n'est pas la même partout. Comme je vous entends, monsieur, collègue du Raincy, je vous comprends ! La question, me semble-t-il, c'est la volonté politique d'essayer de résoudre cette crise. Je voulais donner un exemple à Bagneux et je suis complètement d'accord avec ce que vient de dire Roland Castro sur la rente, et très interpellée par ce qu'il se passe à Vienne par exemple. Mais à Bagneux, nous tentons une expérience, la première en Île-de-France, de commercialisation d'une opération en bail réel solidaire. C'est possible depuis très peu de temps avec un office foncier solidaire qui a été créé en Île-de-France par des coop HLM. Il s'agit de vendre le logement très en dessous du marché grâce à une idée que je trouve géniale : dissocier le foncier du bâti. Les gens n'achètent que les murs. Ils sont propriétaires chez eux et peuvent ensuite revendre, mais ils restent locataires avec une redevance très peu chère du foncier. C'est quelque chose qui, peut-être, révolutionnerait le modèle du logement.

PHILIPPE JOURNO. Deux choses : la première c'est qu'on ne va pas dans le bon sens. Je suis très interpellé par, effectivement, comme le rappelle Alain Dinin, le président de Nexity, parce qu'il va manquer 100 000 logements par an, pendant des années. Nous ne sommes donc pas en train d'améliorer la situation, et le choc de l'offre se heurte aussi au timing pour sortir les opérations. Je suis frappé par une chose : au début du mandat d'Anne Hidalgo, j'ai gagné un projet de réinventer Paris qui ne sera fini que fin 2023, si tout va bien, et je n'ai pas de recours sur l'opération. J'ai démarré un projet à Rennes en gagnant un concours en 2013 qui ne sortira pas avant 2022.

La seconde chose : Roland, tu as tellement raison. Nous avons un devoir moral dans notre métier, et c'est comme cela que nous concevons nos projets, et pas parce que nous avons étudié la philosophie de Kant qui disait que le beau était un des symboles du bien. Si des gens aiment la France, si les gens aiment nos villes, c'est parce qu'elles

sont belles. Et nous, nous avons une génération perdue parce que nous sommes en train de léguer à nos gosses et aux petits enfants des villes qui ne sont pas très belles. Pendant des années, on se battait pour changer les entrées de ville. Ensuite, on a essayé d'attaquer de s'intéresser aux centres villes, et c'est vrai que moralement, on n'a pas le droit de faire moche ! La ville n'appartient pas aux plus offrants mais les développeurs et les élus ont le devoir moral de faire bien et beau.

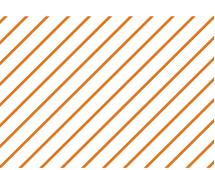
CARINE PETIT. Nous sommes en train de voter notre budget 2019 et nous mettons en place un office foncier solidaire à la ville de Paris. Nous allons pouvoir tester des choses, même si cela va être difficile parce que le foncier est important. Nous allons aussi nous attaquer à un dernier point, celui des logements vacants, ainsi que celui du logement « uberisé », qui vident des arrondissements entiers aujourd'hui à Paris.

CÉCILE MAISONNEUVE. D'abord sur le beau... C'est pour cela que j'ai parlé des espaces publics. C'est aussi un instrument pour produire du beau et ce beau n'est pas réservé à la ville centre. Il peut être aussi exporté en périphérie. La beauté des espaces publics, l'harmonie des espaces publics, sont caractéristiques des villes européennes qui n'ont rien à voir avec les villes américaines ou asiatiques. Elles ont un sens de l'espace public. C'est important : un espace ouvert et inclusif. Nos amis allemands exportent beaucoup de choses et ils réfléchissent justement à exporter ce modèle de Wilhelmsburg, qui rappelle étrangement certains territoires, au nord de Paris, traversés par des coupures avec de grands infra ferroviaires autoroutières. Ils avaient par exemple regardé le triangle de Gonesse. Cela vaut le coup d'aller voir Wilhelmsburg, et ce que sont en train de faire les Viennois, pour réinventer le logement social.

BENOIST APPARU. Roland Castro et moi sommes allés voir Wilhelmsburg ensemble, il y a sept ou huit ans, si mes souvenirs sont bons. Deux ou trois remarques... La dissociation, toutes les formes de dissociation du foncier et du bâti que vous venez d'évoquer, sont effectivement des produits d'avenir. Je crois que cela été lancé par Christine Boutin il y a quelques années, c'est plutôt malin, il va falloir le reproduire. Deuxième élément, je crois que, notamment sur les territoires comme l'Île-de-France, les grandes décisions politiques et publiques ont un impact et un impact massif. Le Grand Paris a eu un impact massif ; c'est une décision prise il y a dix ans qui produit aujourd'hui des résultats. Nous stagnions à 40 000 logements par an produits en Île-de-France pendant vingt ans, nous sommes passés à 100 000. Les grandes décisions publiques qui génèrent des mouvements très longs, et ont un impact sur du très long terme, ont donc réellement une utilité. Et de ce point de vue-là, la décision publique et politique reste absolument indispensable si l'on veut effectivement produire les logements dont nous avons besoin en Île-de-France.

De ce point de vue, je reste un fervent soutien des pouvoirs publics quels qu'ils soient, droite ou gauche ce n'est pas le sujet, pour porter des grands projets publics ; c'est cela, évidemment, qui génère des productions. Mais il y a un souci : une production de 100 000 logements en Île-de-France quand votre appareil de production est formaté à 65 000, cela génère des délais et des surcoûts. Quand vous produisez 100 000 logements en Île-de-France et que vous avez donc tous les promoteurs, tous les bailleurs sociaux, tous les In'li, qui cherchent du terrain pour produire mécaniquement, cela fait monter les prix et ce contrecoup, aujourd'hui, techniquement, on n'a jamais réussi à le gérer.

EMMANUEL DAVIDENKOFF. Merci à tous.



Trophées des maires bâtisseurs 2018

INTRODUCTION ET ANIMATION PAR

Stéphane Beudet, président de l'Association des Maires d'Île-de-France, maire de Courcouronnes

RÉCIPIENDAIRES :

Claude Capillon, maire de Rosny-sous-Bois, **Karl Olive**, maire de Poissy et **Bernard Rigault**, maire de Moussy-le-Neuf.

STÉPHANE BEAUDET : Difficile de prendre la parole après ces riches débats et ces belles démonstrations. J'ai entendu beaucoup de choses passionnantes et, évidemment, avec cette mise en exergue de tous ces freins qui pourraient nous empêcher de construire ou de bien construire. Et c'est la raison pour laquelle, nous avons voulu depuis l'année dernière honorer celles et ceux qui font la ville, les maires.

Pourquoi ? Parce que d'abord, de façon assez commune, il est admis que lorsqu'un architecte fait un superbe bâtiment ; il puisse, mon cher Roland, recevoir un prix et qu'un aménageur qui ferait une jolie ZAC ou un joli plan d'aménagement pourrait, lui aussi, être honoré. On oublie parfois que, pour faire 70 000 logements par an, il faut des maires qui vivent, eux, avec une malédiction : celles des « maires bâtisseurs, maires battus ». Il faut donc accompagner aussi les maires qui osent bâtir. En 2018, nous en sommes à 74 000 mises en chantier. Ce n'est pas tout à fait 100 000, mais c'est la première fois que nous dépassons ce qui semblait être un plafond de verre, ces fameux 70 000 logements inscrits dans le SDRIF. 4 000 de plus que ce qui nous est demandé ! Et créer du logement, c'est évidemment également penser l'aménagement de l'espace public, construire les équipements publics qui vont accompagner les populations qui arrivent, et irriguer le territoire avec tous les transports, ceux qui sont à régénérer, comme ceux qui seront à créer demain.

Forcément, pour un élu local, construire, cela ne signifie pas seulement trouver du foncier, qui par nature est cher. Il faut aussi parfois le déconstruire et dépolluer ce qui renchérit les coûts et donc les équilibres... Je ne connais d'ailleurs pas, au-delà de l'A86, beau-

coup de ZAC bénéficiaires. C'est plutôt l'inverse, elles ont tendance à être déficitaires.

C'est pour tout cela que nous avons créé ces prix, pour honorer les maires. Toutes catégories confondues ! Car l'Île-de-France, ce n'est pas seulement la zone très dense et très urbaine centrale, c'est aussi une terre agricole pour quasiment 60 %, où la question de la construction de logements comme, d'une certaine manière, dans le Grand Est qu'évoquait Benoist Apparu.

Les trois maires qui vont recevoir ces Trophées, je les connais bien. Le premier, c'est un peu un cas d'école. Une ville qui compte déjà 45 000 habitants, et qui, du coup, est à la confluence entre la nécessité de régénérer sa ville, d'avoir aussi des constructions qui affirment l'avenir comme la proximité à Paris, tout en ayant des logements particulièrement dangereux à traiter. Sa ville se veut ambitieuse, elle fait partie de celles redynamisées par le Grand Paris Express : c'est la ville de Rosny-sous-Bois. Son maire, Claude Capillon, est là pour un projet qui s'appelle le village vertical que, je vais quand même le dire, je trouve superbe. Claude, explique-nous.

CLAUDE CAPILLON : Il s'agit d'un projet qui a été retenu dans le cadre d'« Inventons la Métropole du Grand Paris ». Il est bien évidemment facilité par les nouveaux transports, puisque Rosny-sous-Bois a la chance d'avoir trois stations, dont celles du Grand Paris Express en 2022, sur les lignes 11 et 15. Les transports déclenchent bien évidemment une stratégie logement, mais aussi l'activité économique. Rosny-sous-Bois est une ville en plein développement et nous avons comme slogan à Rosny « garder un temps d'avance ». Notre projet ? Il est assez avant-gardiste et il est emmené par REI

Habitat et la Compagnie de Phalsbourg. C'est un mixte de logements, de bureaux, de co-working, de salles de sport et de crèches. C'est un projet sur 28 000 m², qui va jusqu'à 50 mètres de hauteur et qui propose des étages de lumière, avec une structure en bois et un village végétal. Son permis de construire devrait être déposé en 2019. Merci au jury d'avoir récompensé ce formidable projet.

STÉPHANE BEAUDET : Le deuxième projet récompensé est une opération de construction de 2 000 logements dans le cadre d'un écoquartier. Là aussi, dans une ville qui se régénère, qui essaye de réintroduire à la fois la notion d'extension de la ville et en même temps d'esprit village, et qui vient s'adosser, là aussi d'ailleurs, sur une réorganisation autour d'axes de transports importants. On est d'ailleurs sur la Tangentielle Ouest que nous avons fait bifurquer, pour aller en plein centre-ville là où elle n'était pas supposée, originellement, aller. C'est Poissy, son maire est Karl Olive. Karl, explique-nous !

KARL OLIVE : Merci à tous. C'est un honneur. Un honneur qui nous touche d'autant plus qu'il est acquis grâce au projet d'écoquartier Rouget-de-Lisle. Au cœur de Poissy, ce quartier Rouget-de-Lisle a longtemps été une friche de fonderie. Une friche sur laquelle mes prédécesseurs et mes anté-prédécesseurs se sont cassé les dents depuis 1965. Oui, depuis des décennies, ils voulaient maîtriser l'intégralité du foncier avant de mettre le premier coup de pioche. Nous avons fait exactement le contraire à notre arrivée en 2014. Nous avons décidé de faire preuve d'audace et de ne pas attendre d'avoir acquis l'ensemble des parcelles pour commencer l'opération. Et nous sommes donc partis en phasage pour faire

sortir ce premier quartier de terre, avec le portage foncier de l'EPFIF. Un grand merci Gilles Bouvelot, à vous et à votre équipe.

En partant d'une première parcelle, nous avons donc débuté la transformation de ces 10 hectares de friches. Un projet particulièrement ambitieux, avec 2 000 logements autour d'un grand parc ouvert sur la ville. Depuis, le dossier avance, car notre volonté politique est claire, et les propriétaires savent que nous ne faiblirons pas. Ainsi, l'acquisition de la principale parcelle foncière, actuellement propriété de la SNCF, est en train de se dénouer, garantissant l'avancée du chantier et du dossier pour les années à venir. Au fond, l'expérience confirme ce que déclarait Machiavel : là où la volonté est grande, les difficultés diminuent. C'est notre état d'esprit à Poissy. La volonté est grande, le cap est clair et si les difficultés ne disparaissent pas, oui, elles diminuent.

Elles diminuent d'autant plus que la méthode à Poissy ne se résume pas à la volonté. Elle se double d'un engagement auquel nous attachons depuis 2014, la concertation. Dans la majorité, nous avons fait notre citation forte de Jean-Jacques Rousseau : « les habitations font la ville, les citoyens font la cité ». Forts de cette certitude, nous avons fait du dialogue avec les citoyens la pierre angulaire de nos projets : bâtir, construire, rénover.

Aucun projet, aucune réhabilitation, aucune reconstruction ne se résumait à une question de béton et d'acier. Dans une ville dense, ce ne sont jamais simplement de nouveaux bâtiments qui voient le jour, c'est une offre de logements de service de commerces et de vivre-ensemble qu'il faut imaginer. Forts d'une volonté et d'un souci permanent de concertation, nous avançons. Et c'est ainsi qu'en quatre ans nous n'avons jamais,

et je croise les doigts, eu un seul recours contre nos projets. Avec des prix à coûts maîtrisés pour les habitants de Poissy, entre 10 et 20 % sous le prix de marché, ce n'est pas une suggestion – ils le savent, certains sont ici – que nous faisons aux promoteurs, c'est une injonction. Ce Trophée des maires bâtisseurs vient récompenser l'énergie déployée sur l'ensemble des projets menés à Poissy. Un grand merci cher Stéphane à l'AMIF pour cette belle initiative.

Je voudrais ajouter que ce projet s'inscrit dans un programme beaucoup plus ambitieux à Poissy, lié au Tram 13 Express qui règlera la ville et le quartier à partir de 2026. Ces constructions sont également situées en face des voies de chemin de fer et du futur RER E, dont le prolongement à l'est reliera Poissy à Mantes d'ici 2024. Cette opération est située en face des sites de PSA, qui accueillent depuis cet été près de 1500 salariés venant du siège de la Grande Armée et près de 2000 salariés de La Garenne-Colombes, sur le centre d'excellence mondial de recherche et de développement sur bloc moteur de PSA.

Et puis enfin, de l'autre côté de la ville, les projets sont aussi légion, avec le projet fanion : la construction du PSG Training sur 74 hectares, le futur camp d'entraînement du PSG. Un projet magnifique de 250 millions d'euros pour le football, le handball et le judo, avec 2000 emplois à la clé et 2 millions de taxes pour le territoire. Un projet qui fait face au renouveau du quartier de la Coudraie. Une opération particulièrement ambitieuse de rénovation urbaine, qui fera exemple et qui fait déjà exemple puisque Roland Castro, qui en a dessiné une bonne partie avec Sophie Denissof, le cite en exemple dans son rapport sur le Grand Paris.

Je pourrais continuer longtemps la liste à la Prévert des grands projets : construction d'un nouvel hôpital, extension de l'hôpital existant, le projet Maurice-Clerc, la construction d'une passerelle de franchissement de la Seine entre Poissy et Carrières-sous-Poissy, ou encore le futur musée Le Corbusier, à Poissy. Naturellement, je dédie ce prix et cette remise à tous les collègues. Enfin, avant de terminer, je rappelle cette citation qui n'est pas de Neymar mais d'un certain Le Corbusier, si cher à Poissy : « les matériaux de l'urbanisme sont le soleil, les arbres, le ciel, l'acier, le ciment, dans cet ordre hiérarchique et indissolublement ». C'est ainsi que nous ferons véritablement des cités radieuses. Et j'en ajoute une autre de Le Corbusier qui devrait nous inspirer tous, je l'espère, en ces temps où nous consacrons l'essentiel de notre énergie à parler des casseurs plus que des bâtisseurs : « vous ne commencez pas une révolution en combattant l'État, mais en présentant des solutions ». C'est un peu ce qu'on fait à Poissy. L'ouverture d'esprit n'est pas une fracture du crâne !

STÉPHANE BEAUDET : Last but not least, un coup de cœur car je suis assez fier qu'on puisse honorer un projet qui montre que l'on peut, y compris dans un village, y compris dans un territoire rural, avec de la volonté politique, porter un projet ambitieux particulièrement novateur et conserver, voire renouveler, réinventer un esprit village avec une vision assez moderne. J'aimerais que l'on applaudisse très fort, j'y tiens, le maire de Moussy-le-Neuf, Bernard Rigault. Mon cher Bernard, je te laisse nous présenter ton projet.

BERNARD RIGAULT : Merci, je suis particulièrement ému de parler devant cette assemblée de professionnels et d'élus, comme de passer après de très grosses, voire de très très grosses communes. Moussy-le-Neuf est un village rural de 3000 habitants en Île-de-France alors, qu'à la fin des années 60, elle en comptait moins de 700 ! Pour les plus anciens, les lois Chalandon (ça leur dira quelque chose !) ont fait que de 1970 à 1974, nous avons connu un triplement de population grâce à deux programmes décidés par l'État. La décentralisation n'existait pas encore. Du coup, nous nous sommes retrouvés avec une commune de 1700 habitants sans équipements, ni eau, ni station d'épuration, des écoles insuffisantes et aucun service pour accueillir des habitants, qui arrivaient des communes déjà de la petite couronne comme La Courneuve ou Le Bourget... On leur avait vendu les petits oiseaux, les jolies petites fleurs, mais on avait oublié de leur dire qu'il n'y avait ni garderie, ni cantine ! Donc une situation très difficile. Je suis élu depuis 1977, ce qui bat un peu en brèche l'idée des maires bâtisseurs, maires battus.

Donc, nous avons retroussé les manches et nous sommes dit que nous ne sortirions de cette situation qu'en ayant une vue à long terme, et en espérant avoir la durée pour mener ce développement. Notre leitmotiv ? Bien vivre ensemble à Moussy-le-Neuf. Depuis ces années-là, nous appliquons cette idée. Nous avons donc développé une activité économique qui nous a apporté les ressources pour développer les équipements et, au bout de dix ans, mettre en place une cantine scolaire. Au bout de 20 ans, une école en dur. L'urbanisation s'était faite au nord et au sud et par rapport au vieux bourg, et il y avait des tas de trous dans cette urbanisation. Depuis 82, nous avons bouché toutes les dents creuses.

En 2030-2035, nous devrions avoir 4500 habitants. Mais, comme nous sommes à 5 kilomètres à vol d'oiseau de Roissy et en dehors des zones de bruit, il a toujours été évident que nous serions, un jour, soumis à une pression foncière et à une urbanisation extrêmement importante. Nous avons donc pris une option claire : prendre notre

destin en main, plutôt que de se laisser imposer une urbanisation qui ne correspondrait pas forcément à la qualité de vie que nous souhaitons. C'est aussi pour ça que les choses se passent plutôt bien, quand on parle de logements sociaux : on ne va pas tourner autour du pot mais il y a toujours une réaction négative lorsque l'on parle de logements sociaux ; mais si l'on fait de petites opérations réparties dans le tissu urbain, et si les gens voient que les logements sociaux permettent de donner un logement aux enfants qui ont grandi dans la ville et qui veulent quitter le logement familial, ça marche. Si cela permet de rapprocher des parents qui sont en province et qu'il est difficile de laisser seuls, ça marche. Quand les gens voient qu'une grande partie de logements sont attribués en fonction des demandes locales, pas seulement de la commune mais locales, ça ne pose pas de difficultés.

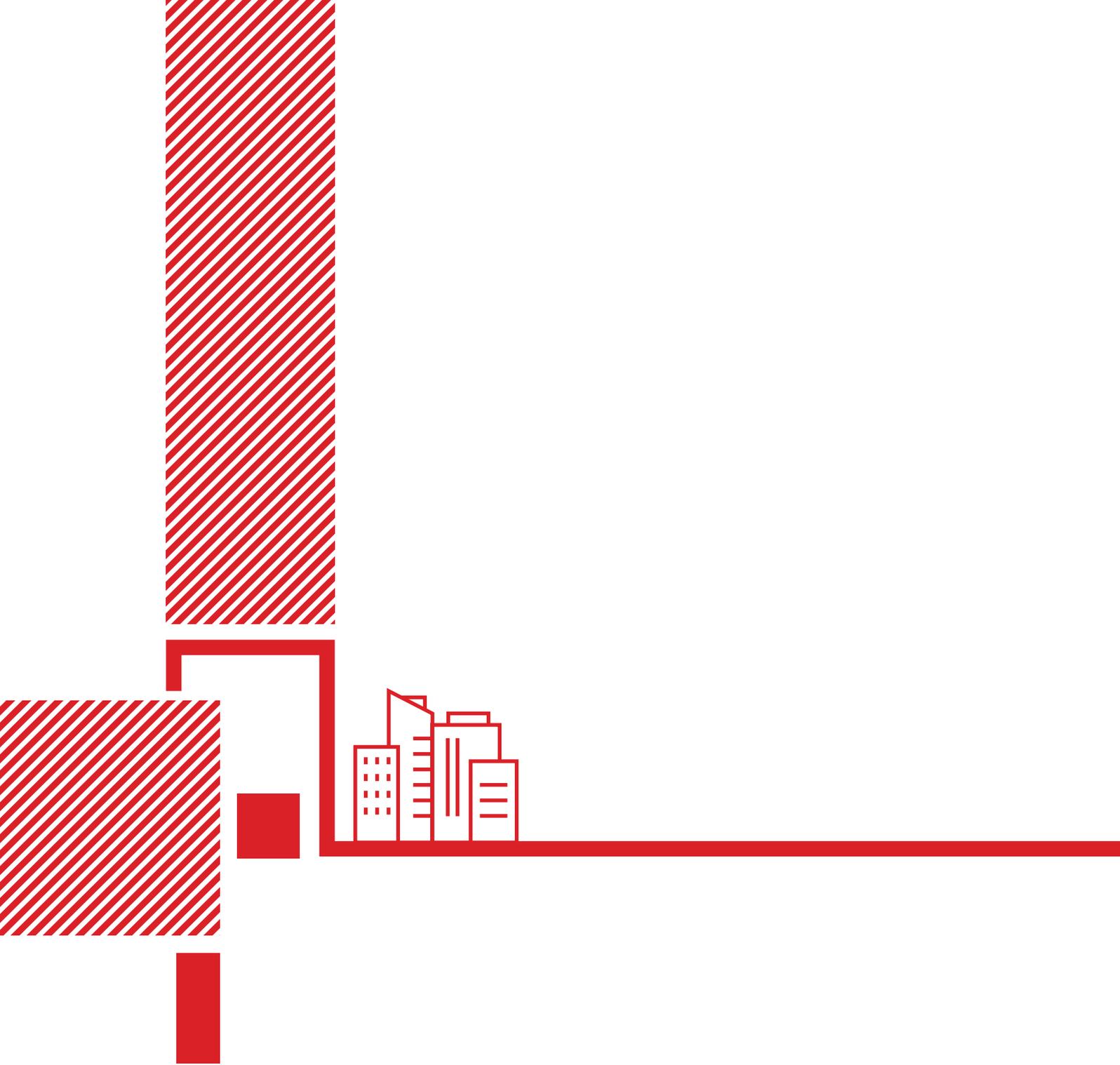
Bien sûr, il faut à chaque fois que nous menons un projet nouveau, faire de la concertation et réunir les riverains qui commencent par dire : « vous allez dévaluer notre bien » ou « on va voir chez moi, sur

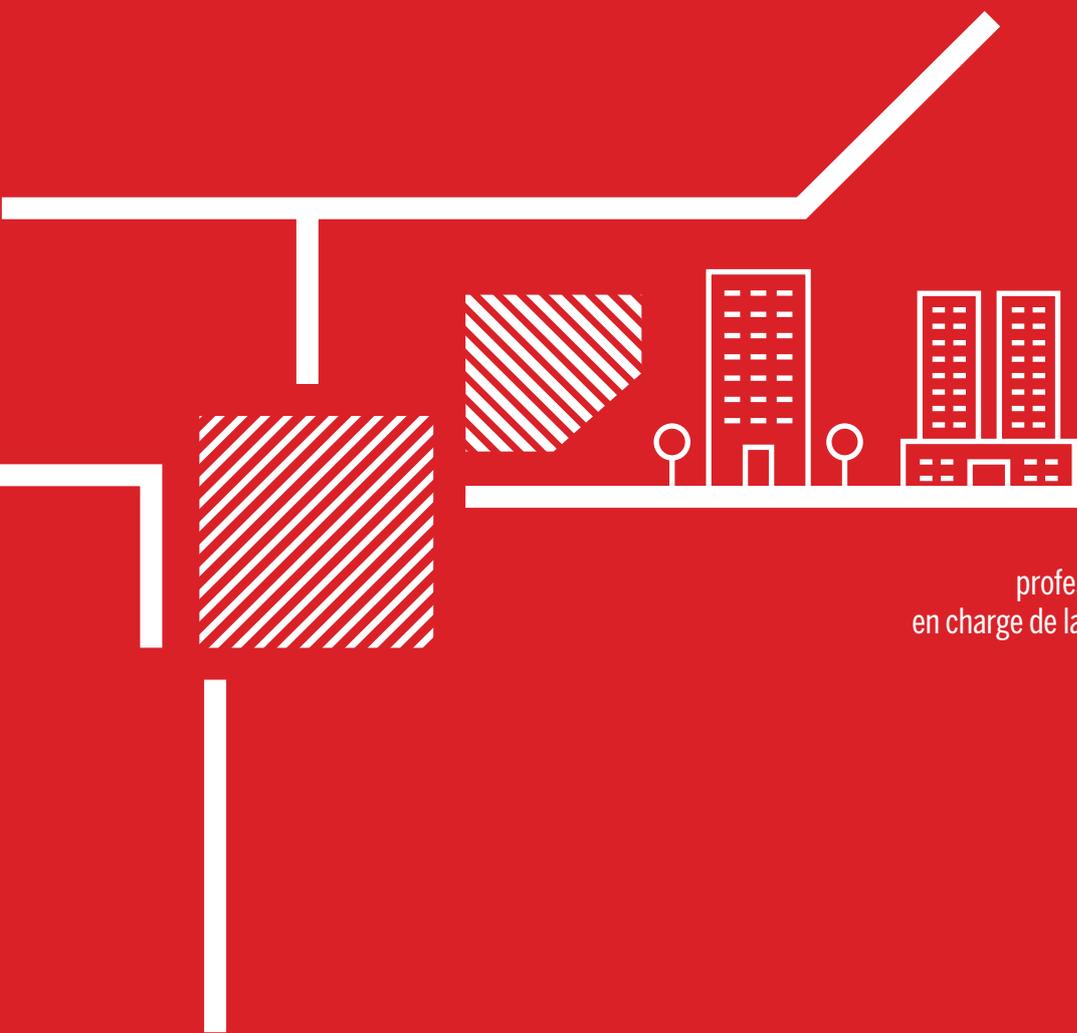
ma terrasse », etc. Là, il y a de la concertation à faire. Il faut montrer aux gens qu'ils ne sont pas maltraités et qu'ils vont pouvoir continuer à bien vivre ensemble.

Je finis sur une parenthèse : il faut que l'on fasse attention à ne pas aller dans le mur avec les nouvelles intercos, les intercos XXL, que l'on met en place. C'est une façon d'éloigner un peu plus nos populations des lieux de pouvoir. Et les lieux de pouvoir, pour les habitants, c'est le maire. Et si les gens s'aperçoivent que le maire n'a plus grande possibilité de contribuer à leur bien vivre, les difficultés vont s'accroître. J'ai fait partie de ceux qui ont dit aux ministres que les intercos XXL ne marcheraient pas. Comment peut-on régler des problèmes d'éclairage public ou d'attribution de places en crèche dans des intercos de 400 000 habitants ? Ce n'est pas possible. Voilà ce que je voulais vous dire modestement de notre petite commune d'Île-de-France, qui apporte sa contribution au besoin de logements en Île-de-France, et où cela se passe plutôt bien. Merci à tous.



**NOUS AVONS DONC PRIS
UNE OPTION CLAIRE :
PRENDRE NOTRE DESTIN
EN MAIN, PLUTÔT QUE
DE SE LAISSER IMPOSER
UNE URBANISATION QUI
NE CORRESPONDRAIT
PAS FORCÉMENT À LA
QUALITÉ DE VIE QUE
NOUS SOUHAITONS.”**





POSTFACE

Le point de vue de Daniel Béhar,
professeur à l'école d'urbanisme de Paris,
en charge de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

« Les maires doivent complètement réinventer leur métier »

ENTRETIEN AVEC

Daniel Béhar, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, en charge de la chaire « Aménager le Grand Paris »

JEAN-PIERRE GONGUET: La matinée-débat « Le Grand Paris des maires » a montré les difficultés que ces derniers avaient pour trouver leur place dans l'organisation métropolitaine. Comment expliquez-vous qu'ils soient un peu dépassés, un peu déboussolés ?

DANIEL BÉHAR: D'une certaine manière, on fait tout pour les mettre dans cette situation. Ils sont pris en tenaille entre la nécessité de politiques de proximité et des réalités métropolitaines qui leur échappent. Pour qui agissent-ils ? Quel est leur mandat ? C'est une question qu'ils se posent tous. L'ancienne maire de Saint-Ouen, quand elle lançait l'opération des docks, m'avait dit : « pour qui est-ce que je travaille ? Le Saint-Ouen de jour ou le Saint-Ouen de nuit ? » Elle avait déjà réalisé qu'elle avait deux populations qui n'avaient pas forcément les mêmes attentes, les mêmes intérêts. Ceux qui travaillaient à Saint-Ouen, ceux qui y vivaient et dormaient. Sur la moitié des communes de l'aire urbaine du Grand Paris, les gens qui sont là dans la journée sont plus nombreux que les gens qui vivent la nuit. Du coup, pour qui agit le maire ? Pour qui doit-il concevoir des projets ? Quel est son mandat ? C'est un phénomène totalement nouveau et les maires sont perturbés car cela relativise l'idée d'un Grand Paris des villages.

J.-P.G.: Ils auraient de la peine à comprendre leur propre territoire ?

DANIEL BÉHAR: Ils sont sur un territoire qui leur échappe. Ils imaginent que des grands projets comme le super métro avec les nouvelles mobilités qu'ils entraînent, vont leur permettre de reconstituer le village dans la ville. Pourtant, c'est l'inverse qui va se passer car cela va encore plus intégrer la métropole comme espace de vie pour tout le

monde. Les maires savent inconsciemment que le discours et la rhétorique permanente sur le village et la proximité dans un monde qui s'effondre, cela ne tiendra pas. De plus, ils n'ont pas la capacité à faire face à des projets qui les dépassent, sur lesquels ils ont un problème d'ingénierie et une incapacité à en maîtriser l'ampleur. La métropole, la MGP, a peut-être été un peu... On va dire « criminelle », avec des initiatives comme « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Elle leur a fait croire qu'ils étaient en capacité de monter des projets. Mais aucune commune de la métropole n'est Paris et n'a sa capacité de maîtrise d'ouvrage. D'ailleurs, même à Paris, cela pose des problèmes. Alors dans les autres communes...

J.-P.G.: Un marché de dupes ?

DANIEL BÉHAR: J'attends de voir. Mais on sait bien que, dans ces projets, tout se joue lors de la phase de la négociation de la convention. Aujourd'hui, elle prend un temps fou. Et le dispositif inédit mis en place dans l'appel à projets, c'est à dire le triangle entre l'investissement financier, le programme et l'usage exploitant, se recompose complètement tout au long de cette négociation. La métropole a donné le feu vert à des groupements qui jouent sur le temps, alors que les maires sont dans des délais extrêmement courts. Il y a donc un décalage total dans les modes de raisonnement : les promoteurs jouent sur un accord minimal qui leur permettra de tenir dans la durée, se constituent un portefeuille foncier et négocient, après, tous les coûts. En face, les maires n'ont, eux, guère de capacités à maîtriser le temps et l'ingénierie. Ce processus est dangereux.

J.-P.G.: La méthode était pourtant innovante et ouvrait la possibilité d'un réel dialogue entre élus et promoteurs ?

DANIEL BÉHAR: Je ne suis pas en train de dire que c'était mieux avant. Prenez par exemple, le cas du Triangle de Gonesse : c'est l'aboutissement d'un processus où la puissance publique elle-même n'a pas été capable de tenir son programme dans la durée. Au début, l'idée était quand même, avec la création de Plaine de France, de tenir les deux bouts, de Roissy à Saint-Denis. Mais le modèle n'a pas tenu : on devait aménager cet axe essentiel, cet axe Paris-Nord-Est où tout se passait et une maîtrise d'ensemble était impérative. Et rien ne s'est passé. L'absence totale de maîtrise sur ce couloir de logistique est hallucinante. Comme si on avait voulu tuer la poule aux œufs d'or... C'est pour cela que je trouve intéressant ce que semble vouloir faire Valérie Pécresse, en voulant être leader sur les questions d'aménagement du Grand Paris et en reprenant le pouvoir dans des structures essentielles. Elle va même, avec certains maires, jusqu'au Forum métropolitain. Rien n'interdit de penser que dans une structure comme celle-là, si tout le monde est d'accord, on puisse produire des normes dans la métropole. Cela peut fonctionner, c'est de la coopération horizontale, une alliance de territoires et c'est une bonne idée.

J.-P.G.: Que peuvent alors les maires ?

DANIEL BÉHAR: Ils doivent complètement réinventer leur métier. Ils s'autojustifient aujourd'hui avec la question de la proximité, tous les autres niveaux étant délégitimés. Mais, peut-être parce que l'on s'adresse d'abord à lui, le maire a-t-il vocation à devenir un intercesseur : il n'a pas la réponse mais il a la capacité à agencer les réponses et c'est là où tout se joue. Je trouve, par exemple, très intéressante l'idée du maire d'arrondissement dans Paris. C'est un peu une figure post-moderne du maire : un maire très politique, sans grande capacité à agir, mais avec une capacité d'intercession très

puissante. Un maire d'arrondissement est, d'une certaine manière, délié de l'exigence de faire mais il gère le rapport aux associations et aux citoyens, et il est l'intersection avec la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris. En fait, les maires d'arrondissement tiennent tout politiquement et dans les stratégies d'aménagement, on ne peut pas faire sans eux. C'est, pour moi, un modèle d'avenir, avec un maire qui a la relation à l'habitant, comme la capacité à trouver des réponses et permettre que des projets se fassent.

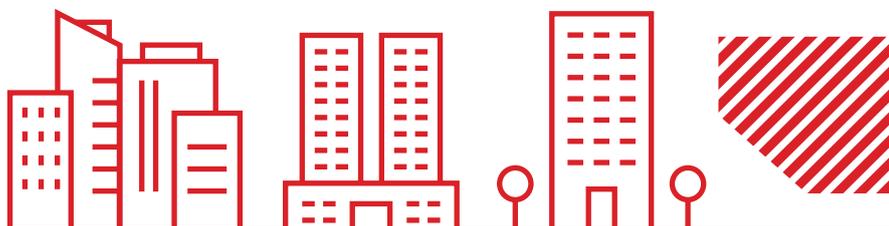


**PEUT-ÊTRE PARCE QUE
L'ON S'ADRESSE D'ABORD
À LUI, LE MAIRE A-T-IL
VOCATION À DEVENIR
UN INTERCESSEUR. ”**

À PROPOS DE L'EPF ÎLE-DE-FRANCE

L'EPF Île-de-France est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue à accroître l'offre de logements et à soutenir le développement économique, par la production de foncier constructible.

L'EPF Île-de-France pilote également des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).



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