

Colloque organisé par l'EPF Île-de-France
5 décembre 2022

Crise du logement

DES PISTES POUR EN SORTIR



en collaboration avec

Les Echos
Le Parisien
MÉDIAS

news tank
cities

BFM
PARIS
ÎLE-DE-FRANCE

Le journal du
Grand Paris

epf
ILE-DE-FRANCE



SOMMAIRE

P. 02-07

INTERVIEW DU PRÉSIDENT : LA VILLE DE 2040

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

ANIMATION

Jacques Paquier, Directeur de la rédaction du *Journal du Grand Paris*.

Yves Vilagines, chef de service Dossiers spéciaux des *Echos*.

P. 08-13

INTRODUCTION : COMMENT METTRE EN ŒUVRE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE ?

Gilles Bouvelot, Directeur général de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

ANIMATION

Cassandra Tarvic, journaliste à *News Tank Cities*.

P. 14-25

TABLE RONDE 1

Relancer la construction en planifiant ou en territorialisant ?

ANIMATION

Jean-Louis Picot, rédacteur en chef adjoint du *Parisien*.

Avec Daniel Béhar, géographe.

Éric Cesari, Président de la Communauté d'agglomération Seine-Défense,

Vice-Président de la métropole du Grand Paris en charge de la stratégie.

Gaylord Le Chéquer, premier adjoint au Maire de Montreuil, chargé de la ville résiliente et de l'urbanisme.

Pierre-René Lemas, haut fonctionnaire.

Pierre Madec, économiste OFCE.

Sarah Tessé, cheffe de projet Territoires et société, France Stratégie.

P. 26-37

TABLE RONDE 2

Innovier pour prendre en compte les nouvelles formes d'habiter

ANIMATION

Yves Vilagines, chef de service Dossiers spéciaux des *Echos*.

Avec Denis Bernadet, animateur scientifique de Leroy Merlin Source.

Lily Munson, géographe urbaniste.

Michèle Raunet, notaire associée et directrice générale, Cheuvreux Notaires.

Marie Taveau, architecte urbaniste, Directrice du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain » en 2021 et 2022.

Alain Trannoy, économiste.

P. 38-51

TABLE RONDE 3

La transition écologique, une opportunité pour le logement ?

ANIMATION

Jean-Louis Picot, rédacteur en chef adjoint du *Parisien*.

Avec Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat.

Stéphanie Dupuy-Lyon, Directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature, ministère de la Transition écologique.

Albane Gaspard, animatrice de secteur Prospective du bâtiment et de l'immobilier à l'Ademe.

Nicolas Gravit, Directeur général d'Eiffage Aménagement, Vice-Président de l'Unam.

Thierry Lajoie, Directeur général Stratégie et finances de Quartus.

P. 52-59

CONCLUSION D'OLIVIER KLEIN

Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé de la Ville et du Logement.

Interview



**JEAN-PHILIPPE
DUGOIN-CLÉMENT**

Président de l'Établissement public
foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Animée par



YVES VILAGINÉS

Chef de service Dossiers spéciaux
des *Echos*.



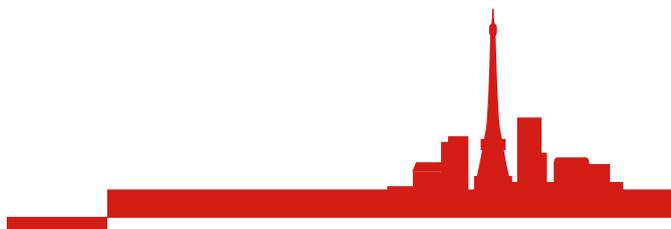
JACQUES PAQUIER

Directeur de la rédaction
du *Journal du Grand Paris*.

INTERVIEW

La ville de 2040

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT



INTERVIEW DU PRÉSIDENT



JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT
Président de l'EPF Île-de-France.

«
**SI ON N'ARRIVE
PAS À FAIRE
COMPRENDRE
QUE L'ON EST FACE
À UNE OBLIGATION
SOCIALE DANS
UN PAYS ET UNE
RÉGION DONT
LA POPULATION
AUGMENTE,
ON N'ARRIVERA
PAS À RÉPONDRE
À CETTE CRISE
DU LOGEMENT.** »

JACQUES PAQUIER – Bonjour à toutes et à tous. Pour ouvrir ce colloque de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, organisé en partenariat avec Les Echos, Le Parisien, News Tank Cities et le Journal du Grand Paris que je représente, nous accueillons Jean-Philippe Dugoin-Clément, qui préside cet établissement et qui est également Vice-Président du Conseil Régional d'Île-de-France. Jean-Philippe Dugoin-Clément, vous êtes en charge à la Région de l'élaboration du SDRIF-E. C'est le Schéma directeur régional de l'Île-de-France – environnemental, qui structure l'action régionale. Si j'osais, je vous demanderais bien à quoi ça sert un SDRIF-E en 2022 ?

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Bonjour à toutes et à tous. Même si, souvent, on n'en a pas conscience, **le SDRIF-E est un instrument absolument essentiel à nos vies quotidiennes.** Le SDRIF-E régit en effet les règles d'urbanisme en Île-de-France, et il est le document cadre en termes d'aménagement sur ce qui peut être fait ou pas dans notre Région. Comment est-ce que l'on construit ? Où construit-on ? Où veut-on de la nature ? De l'agriculture ? Du développement économique ? Du logement ? Le SDRIF-E actuel date de 2013, discuté dans les années 2010-2012, une époque profondément différente d'aujourd'hui, surtout en matière climatique et énergétique. Et donc, nous avons souhaité, avec la Présidente de Région, Valérie Pécresse, transformer ce document pour pouvoir l'adapter aux enjeux de l'Île-de-France en 2040 et au-delà, et pour tenir compte de l'urgence écologique que nous souhaitons traduire au travers de trois axes : le ZAN, le ZEN et la circularité de l'économie. Le ZAN, c'est le Zéro artificialisation nette, qui a été défini par la loi issue de la convention citoyenne. Le ZEN, c'est le Zéro émission nette, c'est-à-dire la décarbonation de l'économie : décarbonation des mobilités et des transports, mais également les économies d'énergie de notre parc bâti, qu'il soit économique, industriel ou de logement, et également de notre production d'énergie renouvelable. Enfin la circularité de l'économie, c'est le réemploi, la réutilisation, c'est rendre notre Région moins dépendante qu'elle ne l'est aujourd'hui de l'extérieur. L'Île-de-France, c'est à l'heure actuelle 31% du PIB national pour 18% de la population, mais c'est aussi 80% de ressources importées.

JACQUES PAQUIER – Parlons logement, une fois ce tableau brossé. On connaît les objectifs de 70 000 logements par an en Île-de-France, qui font partie de la loi de 2010. Comment le nouveau SDRIF-E va-t-il traiter le sujet ? Allez-vous fixer des objectifs ? Des objectifs territorialisés ?

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – La production de logements en Île-de-France est fixée par la loi sur le Grand Paris, qui prévoit un minimum de 70 000 logements par an. La réalité est que cet objectif n'a été tenu que trois années sur les dix dernières : 2017, 2018 et 2019. Après, c'est la crise du Covid, les élections municipales, la guerre

en Ukraine, la crise énergétique... **La Région Île-de-France reprendra cet objectif de 70 000 logements, parce que c'est un impératif dans une région qui fait face à une crise du logement sans précédent.**

Pour autant, la question de la territorialisation ne relève pas du SDRIF-E. Elle relève d'un autre acronyme, totalement barbare, le SRHH, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Établi entre la Région et l'État, il fixe, territoire par territoire, les objectifs en termes de production de logements, qu'ils soient privés ou sociaux. C'est le même calendrier, et le SRHH est en cours d'évaluation aujourd'hui. La finalisation de son évaluation doit intervenir début 2023, et donc son établissement se faire en parallèle du SDRIF-E en 2023 et 2024. De même, on a toute une série de schémas comme le SRCE, le Schéma régional de cohérence écologique, en cours de révision et qui doit s'harmoniser avec le SDRIF-E.

JACQUES PAQUIER – *Mais, justement, comment s'articule tout cela ? Avec le Code de la conformité, avec le SCoT, etc. ? Est-ce que toute cette complexité n'aboutit pas à ce que le Maire refuse de construire ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Non. En fait c'est une pyramide des normes : l'État fixe des règles, l'Île-de-France, avec le SDRIF, ou les autres régions, avec les SRADDET, fixent des règles d'urbanisme à l'échelon régional, les intercommunalités déclinent ces règles, puis les communes, au travers des PLU et PLUi. C'est une pyramide de normes qui doivent être respectées. Mais, si beaucoup de communes ont peur de construire, c'est autre chose : un certain nombre de Maires n'ont objectivement plus aucun intérêt financier à le faire. Non seulement la suppression de la taxe d'habitation ou les inquiétudes sur le maintien des dotations jouent, mais aussi l'arrivée de nouveaux habitants. **Pour beaucoup d'élus, c'est la certitude d'avoir des difficultés par rapport à leurs citoyens, qui souvent ne veulent pas voir de nouvelles populations arriver.** Sauf que, si c'est la certitude de nouvelles dépenses, c'est aussi l'assurance de nouvelles recettes. En fait, **cet acte de construire au niveau local doit être ré-accompagné.** On doit être capable aujourd'hui de redonner un intérêt objectif aux Maires à construire, d'expliquer aux citoyens que, lorsqu'un Maire construit, ce n'est pas pour faire venir des barbares mais pour permettre à leurs enfants de se loger, à des personnes âgées de se rapprocher de leur famille. Si on n'arrive pas à faire comprendre que l'on est face à une obligation sociale dans un pays et une région dont la population augmente, on n'arrivera pas à répondre à cette crise du logement.

JACQUES PAQUIER – *Mais la réalité de l'intérêt fiscal à construire aujourd'hui existe-t-elle encore aujourd'hui pour les collectivités locales ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Pour le bloc communal, si on dit les choses très clairement, la fin de la taxe professionnelle, l'annonce de la suppression de la CVAE font que, lorsque vous êtes Maire, vous n'avez aucun intérêt à construire. Vous allez accueillir de nouveaux habitants, donc avoir de nouvelles dépenses. Et vous allez vous mettre des points durs avec des habitants des quartiers qui ne veulent pas forcément de réaménagement. Et donc on a un premier problème à résoudre : est-on capable de recréer un lien pérenne et dynamique entre l'acte de construire et les recettes communales ?



Animée par **YVES VILAGINÉS**, chef de service Dossiers spéciaux des *Echos*, et **JACQUES PAQUIER**, Directeur de la rédaction du *Journal du Grand Paris*.

Deuxième problème avec le ZAN, la raréfaction du foncier utilisable, la raréfaction du foncier qui ne coûte pas cher à aménager.

Si, depuis des millénaires, tous les pays du monde ont pratiqué l'extension urbaine, c'est parce que ça coûte moins cher de construire en extension urbaine que de reconstruire, de réaménager, de retravailler des espaces pollués.

Le fait que les lieux utilisables coûteront plus cher à aménager pose la question de l'augmentation du coût de l'acte de construire.

Et, si on veut arriver à le limiter, ça peut supposer le renforcement d'outils légaux, mais également l'usage d'outils comme l'EPFIF, qui sont des outils de portage foncier pour arriver à mettre à disposition des aménageurs et des constructeurs des terrains dont le prix ne soit pas au final un frein à l'envie d'habiter ou qui empêche d'y travailler.

YVES VILAGINÉS – *Vous évoquez le coût du foncier, si l'on ajoute le renchérissement du coût de production, peut-on encore produire des logements accessibles en Île-de-France ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – On peut. Mais c'est de plus en plus difficile, et ça nécessite de plus en plus de volontarisme. La réalité est que l'on arrive au bout d'un modèle. On a créé une ville inhabitable. Une commune comme Paris perd de 10 000 à 12 000 habitants par an depuis un peu plus de dix ans, avec un prix du mètre carré moyen de l'ancien à plus de 10 000 euros et la réalité, c'est que la capacité financière des classes moyennes et populaires à se loger est de plus en plus restreinte. Comment produire du logement à prix abordable ? Cela suppose **une capacité à trouver du foncier et une capacité des pouvoirs publics à maîtriser le prix de ce foncier.** Maîtriser le prix du foncier, c'est la première chose. Cela peut également passer par la cessation des enchères sur le prix plutôt que sur la qualité du projet, son accessibilité.

Si la sélection du promoteur s'effectue sur celui qui paye le plus cher, mécaniquement, quand il achète plus cher, il vendra plus cher. La deuxième chose est d'arriver à intégrer les augmentations de coûts liés aux normes environnementales. La Réglementation environnementale 2020, avec ses évolutions 2025 et 2028, a un effet extrêmement bénéfique sur la consommation énergétique, et donc sur le pouvoir d'achat. Mais il y a tout un travail à faire avec la filière du bâtiment aujourd'hui pour arriver à intégrer, à structurer et à massifier ces process pour répondre à ce qui peut être des augmentations de coûts. Enfin, la troisième chose, c'est de disposer d'outils qui permettent le portage foncier, les communes et les agglomérations n'en ayant plus les moyens.

YVES VILAGINÉS – *On a un peu l'impression, à vous entendre, d'être dans une quadrature du cercle, une conjonction de crise qui rend votre mission quasi impossible.*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Je serais tenté de vous dire que, si le monde était facile, il n'y aurait pas besoin d'avoir des outils comme l'Établissement public foncier d'Île-de-France ou comme un certain nombre de grands aménageurs. Nous sommes effectivement dans un contexte complexe, mais qui pourrait être déverrouillé de manière assez facile. On a aujourd'hui besoin de simplifier, de redonner de l'intérêt à l'acte de construire, de porter un discours politique pour expliquer comment reconstruire la ville sur elle-même, **d'expliquer que, reconstruire la ville sur elle-même, ce n'est pas quelque**





«
**PARLER DE
 POUVOIR D'ACHAT
 SANS PARLER
 DE LOGEMENT
 N'A ABSOLUMENT
 AUCUN SENS.** »

chose d'absolument horrible, un acte d'odieux bétonneurs, et que c'est tout simplement permettre à des hommes et des femmes de construire leur famille, de construire leur vie. On a un combat, là, qui est autant réglementaire qu'idéologique.

YVES VILAGINÉS – *La Région peut-elle le faire seule ou avez-vous besoin d'une conjonction de l'ensemble des décideurs publics ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Dans la vie, vous ne faites rien tout seul, ou en tout cas vous n'allez pas très loin. La Région, de plus, est une structure assez limitée en termes de compétences directes, mais avec deux compétences importantes. La première, c'est l'établissement du SDRIF-E, la règle d'urbanisme générale. On va poser des interdictions, et les acteurs n'ont pas d'autre choix que de les respecter. La seconde, c'est la compétence logement. C'est une démarche purement volontariste. Nous avons un budget de près de 100 millions d'euros pour soutenir la construction et la réhabilitation du logement. Mais la réalité est que, si le bloc communal qui détient les permis de construire ne s'en empare pas ou que l'État, au travers de règles visant à simplifier l'acte de construire, comme au travers de règles fiscales, ne redonne pas un intérêt aux Maires à construire, ne dit pas que le logement doit être une priorité, on ne s'en sortira pas. Le logement est le premier poste de dépense captif des Français. On nous parle matin, midi et soir de pouvoir d'achat. Mais parler de pouvoir d'achat sans parler de logement n'a absolument aucun sens.

YVES VILAGINÉS – *Peut-on esquisser quelques solutions de long terme ? Comment résoudre cette question de l'objectif de zéro artificialisation à 2050 et celui de devoir produire des logements pour une augmentation de population dans la Région Île-de-France ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Le ZAN, c'est une diminution des consommations foncières. Ce n'est pas ce qu'un certain nombre de personnes voudraient nous vendre aujourd'hui avec le ZAB, le Zéro artificialisation brute. Là on ne fait plus rien, on paralyse intégralement une région dont la population augmente de 50 000 habitants par an, alors que l'on a un devoir et une obligation de produire du logement. Après, **quand on fait du logement, il faut des services publics, il faut des emplois, il faut de l'industrie et du commerce autour. Ce n'est pas que le logement.** Quand on aménage la ville, c'est faisable. Pour donner un exemple, 12,5% du territoire francilien, soit 35 000 hectares, sont des zones d'activités économiques. Or un très grand nombre d'entre elles sont en phase de dépréciation ou vont l'être dans les dix, quinze ou vingt prochaines années, elles vont être en profonde mutation. **35 000 hectares à porter, cela suppose de créer des outils et de renforcer des outils existants comme l'EPFIF pour assumer le portage financier et financer le remembrement et le réaménagement de ces zones.** On a recensé également en Île-de-France 4 600 hectares de friches. À 60%, ce sont des friches agricoles. Mais on a là, avec ces deux exemples, un potentiel de renaturation et de reconstruction de la ville. Sauf que ce potentiel est plus cher que de l'extension urbaine. On doit donc amener des moyens financiers, c'est une question de volonté politique.

Intervenant



GILLES BOUVELOT

Directeur général de
l'Établissement public foncier
d'Île-de-France (EPPFIF).

Animée par



CASSANDRE TARVIC

Journaliste à *News Tank Cities*.

INTRODUCTION

Comment mettre en œuvre la sobriété foncière en Île-de-France ?

GILLES BOUVELOT



INTRODUCTION



GILLES BOUVELOT

Directeur général de l'EPF Île-de-France.



**IL FAUT TRAITER
DIFFÉREMMENT
LES RECOURS,
C'EST UN VRAI SUJET.
ON MAINTIENT
LE DROIT À TOUT
CITOYEN DE
CONTESTER
UNE DÉCISION
PUBLIQUE, MAIS
ON RÉPOND
RAPIDEMENT. »**

CASSANDRE TARVIC – *Gilles Bouvelot, la sobriété foncière est quelque chose que vous connaissez déjà, puisque la loi vous a donné des objectifs précis pour la période 2021-2031. Comment arrive-t-on à les tenir sur un territoire où il y a tellement de besoins pour le logement, mais aussi le développement économique, la réindustrialisation, la logistique, la renaturation, pour faire des espaces de logistique, pour renaturer ?*

GILLES BOUVELOT – Bonjour. J'en profite en tant que Directeur de l'EPFIF pour remercier tous les participants et tous les intervenants de notre colloque annuel. Pour resituer le contexte de votre question, il faut avant tout parler du ZAN, du Zéro artificialisation nette, et dire, d'entrée, qu'il y a ambiguïté quand on parle de ZAN. **Il y a en fait deux échelles : il y a l'échelle indiquée par la loi, qui est l'arrêt ou la réduction de consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers, et puis il y a le ZAN à petite échelle, celui de la vie quotidienne, c'est-à-dire le besoin de nature en ville exprimé par les habitants et traduit dans les actes d'urbanisme. Ce n'est pas la même chose.**

Sur la première échelle, c'est un peu le sujet du SDRIF-E. Et, sur ce point, il faut quand même rappeler que l'Île-de-France est plutôt bonne élève par rapport aux autres régions, et cela, depuis le schéma directeur précédent. C'est un sujet qui en Île-de-France est relativement bien traité.

En revanche, pour la seconde échelle, c'est un autre sujet, parce que le foncier a toujours été un lieu de compétition entre les usages, voire de conflit d'usages : ceux du logement privé, ceux du logement social, ceux de l'activité économique, ceux des équipements... Et, aujourd'hui, un nouvel usage vient se rajouter dans cette nécessaire association, celui de la nature en ville, de l'îlot de fraîcheur, dont les canicules récentes ont rappelé la nécessité. Ce n'est pas cela qui sauvera la planète, mais cela améliorera la vie des citoyens. Ce qui sauvera la planète, c'est par exemple d'arrêter d'artificialiser ou de déforester l'Amazonie, c'est à cette échelle que cela se joue d'abord. Alors **comment réguler tout cela ?** Cela a été évoqué dans la table ronde précédente et, effectivement, **si on laisse cela au seul soin du marché, on aura évacué à peu près tous les usages qui ne payent pas le foncier.** D'où, évidemment, la nécessité de l'action publique, même si, là aussi, cela fait débat. Il y a déjà des actions publiques sur la régulation des usages. La loi SRU, fortement commentée tout à l'heure, est quand même



une manière de dire que, là où il y a du logement, il y a du logement social dans des proportions qui doivent être à peu près équilibrées.

En revanche, pour la nature en ville, il n'y a pas de règle générale. Des règles commencent à être fixées dans les documents d'urbanisme. Aujourd'hui, tout PLU dans la métropole prévoit ainsi un coefficient d'espaces verts de 20 %, 30 %, et parfois davantage. Il n'y a pas de règles générales, mais il commence à y avoir des règles particulières.

Pour réguler, au-delà de la réglementation à différentes échelles, il y a l'action opérationnelle, en particulier celle des établissements publics fonciers ou des outils financiers en général.

En Île-de-France, il y a l'EPFIF, bien sûr, il y a aussi ses filiales, qui font des réserves foncières de long terme dans les secteurs stratégiques qui sont ou qui seront sous très forte tension, en particulier autour des gares du réseau du Grand Paris.

Qu'est-ce que cela peut donner comme résultat ? **Et la sobriété, qu'est-ce que cela veut dire concrètement ? Ça veut dire faire autant sur moins de terrains ou faire plus sur la même quantité de terrains, ou une combinaison des deux. Ça renvoie effectivement à la question de l'intensité urbaine, cette densité parfois critiquée sous le terme de « bétonisation ».**

Je pense qu'il n'y a pas de solution miracle. On a beaucoup travaillé à l'Observatoire régional du foncier sur cette question. Si Benoist Apparu, qui a suivi cette question, était là, il le confirmerait. Mais on peut faire pas mal de choses avec de la pédagogie et de la discussion. Les élus l'exposaient tout à l'heure. **Le foncier, c'est évidemment le problème, mais c'est aussi la solution.** Un petit exemple avec l'EPFIF. Nous avons un référentiel de transition écologique avec, notamment sur l'artificialisation, un objectif ZAN pour 2025, les plus étant compensés par les moins. On s'aperçoit, puisqu'on fait des statistiques annuelles, que, sur notre production actuelle du foncier pour à peu près 8 000 logements, ce qui n'est pas rien, on est à peu près ZAN. Dans la métropole, nos opérations sont plutôt « désartificialisantes ». On achète souvent une friche entièrement imperméable, avec un parking, des entrepôts... et à la place vient un petit quartier avec des logements, mais aussi des espaces verts. Très clairement, le bilan est largement positif car nous créons des espaces verts, des îlots de fraîcheur. En grande couronne, quand on remplace trois pavillons avec leur jardin par un petit immeuble collectif, là, très clairement, l'emprise au sol est supérieure, mais au global on est à ISO. C'est assez intéressant, ça prouve qu'on y arrive. J'ajoute que, sur ces 8 000 logements, il y en a les trois quarts qui sont des logements qui échappent à la stricte loi du marché :



Animée par **CASSANDRE TARVIC**, journaliste à *News Tank Cities*.



45% de logements sociaux, 15% de logements intermédiaires et pas mal de logements désormais en accession sociale avec la montée du BRS (le Bail réel solidaire) ou avec les chartes qui sont mises en place dans certaines communes. Donc, c'est possible. Et on y arrive sans qu'il y ait une solution unique. **C'est un enjeu de dialogue, c'est un enjeu d'explication. Et ça interpelle tous les acteurs : les urbanistes, les architectes, les opérateurs, nous, et évidemment les élus.**

En revanche, il y a quelque chose qui n'a pas été dit, alors que c'est un des vrais sujets : dans le dialogue, il y a évidemment la mise en œuvre du droit des sols. Or le droit des sols aujourd'hui en France, normalement, c'est un droit de type latin : ce sont des règles administratives fixées par le document d'urbanisme qu'est le PLU (Plan local d'urbanisme). Lorsque vous déposez un permis de construire, s'il est conforme, vous l'obtenez. Mais, si des gens trouvent qu'il n'est pas bien, ils peuvent faire

un recours, et un juge administratif dit éventuellement après un appel si c'est conforme ou pas. **Mais, en pratique, le droit des sols français est en train de devenir, au moins dans les agglomérations, un droit de type anglo-saxon, c'est-à-dire qu'il est négocié, et en particulier négocié avec les riverains.** Avec des dérives quand même un petit peu contestables, dont sont malheureusement victimes les opérateurs.

Cette dérive, c'est peut-être une question à poser au ministre tout à l'heure : ou bien on l'accepte et on acte ce principe de droit négocié, ou bien on essaye de traiter les recours en trois mois, et en trois mois pour l'appel. Au lieu de les traiter en douze mois et douze mois en appel. Je vois Thierry Lajoie, et il pourra le confirmer tout à l'heure : **quand vous avez vingt-quatre mois ou trente mois pour que votre opération soit conforme et faisable, même si vous êtes sûr de vous, vous êtes quand même dans un système où il faut vendre vos logements ou les louer, et cela ne fonctionne plus.** Surtout en ce moment, où la conjoncture est un peu flageolante. Donc, il faut traiter différemment les recours, c'est un vrai sujet. On maintient le droit de tout citoyen de contester une décision publique, mais on doit répondre rapidement. C'est dans l'intérêt de tout le monde, et ce serait une vraie avancée. Mais, au-delà, encore une fois, il n'y a pas de solution miracle. Il faut de l'ingénierie et du savoir-faire, d'autant que désormais on travaille dans la ville avec des contraintes des riverains, des questions techniques.

«
PERSONNE N'ACHÈTE DE L'ESPACE VERT, PERSONNE N'EST PRÊT À PAYER UNE CHARGE FONCIÈRE POUR LE VERT, C'EST UN BIEN COMMUN. »

CASSANDRE TARVIC – *Il n'y a pas de solution miracle, mais vous parvenez à arriver au ZAN en 2025 sur vos opérations parce que vous êtes un établissement public. Qu'est-ce que cela implique comme modification de votre modèle économique ?*

GILLES BOUVELOT – Le foncier d'aujourd'hui, le terrain à bâtir, c'est un terrain déjà bâti. Il a déjà servi pour un autre usage. C'est du foncier d'occasion, donc il a une valeur antérieure. Il n'est pas gratuit. Il a souvent un passif environnemental qu'il faut traiter, donc dépolluer. Alors, comment régler cela ? Il faut quand même dire, même si ça peut être critiqué, que les différents fonds, le fonds friches, et demain le fonds nature, ont quand même apporté une solution. Pour donner un exemple, à l'EPFIF, nous avons dix opérations qui émargent au fonds friches avec 20 millions d'euros de travaux, 10 millions d'euros de subventions, et derrière l'investissement de 300 millions d'euros pour les logements et l'activité économique. Donc on voit l'effet de levier, qui est extrêmement intéressant, mais c'est surtout un effet de levier de deux sur les travaux de requalification. Donc, ce qu'on peut en déduire, c'est qu'il y a la moitié à peu près de ces travaux qui ne seraient pas financés dans le modèle économique actuel.

«
**IL FAUT ARRIVER
À DONNER UNE
VALEUR TUTÉLAIRE
AU FONCIER
EN TANT QUE
BIEN COMMUN.**»

Le modèle économique du ZAN aujourd'hui n'existe pas.

Cela a été signalé par un rapport sénatorial⁽¹⁾ et par le Conseil des prélèvements obligatoires⁽²⁾, qui a fait des propositions. Mais le véritable enjeu, effectivement, c'est de savoir comment financer cela. Il n'y a pas 36 solutions. La première, c'est par le contribuable, c'est l'impôt. Donc on dit que c'est un équipement public : la collectivité achète le terrain, la nature, et c'est payé par l'ensemble des contribuables *in fine*. Ou bien c'est à considérer comme une participation des opérations, pour réaliser un espace vert sur l'opération ou à proximité. À l'EPFIF, on cherche à incarner juridiquement ce concept, à faire une proposition sur la **charge foncière verte**, parce qu'aujourd'hui il n'y a pas de valeur vénale. Personne n'achète l'espace vert, personne n'est prêt à payer une charge foncière pour le vert, c'est un bien commun.

Je crois qu'il faut arriver – et c'est l'une des idées émises par l'Observatoire régional du foncier – à donner une valeur tutélaire au foncier en tant que bien commun. C'est une des idées qui avaient été portées il y a plus de cinquante ans par Edgard Pisani dans son livre *Utopie foncière*. C'était avant la décentralisation et avant les crises qu'on a connues, et c'est évidemment à remettre au goût du jour et dans le nouveau contexte. D'une certaine manière, les offices fonciers solidaires le font puisque c'est une manière d'incarner très clairement ce foncier qui est un bien commun et qui n'est pas strictement un sujet de rente foncière pour son propriétaire.

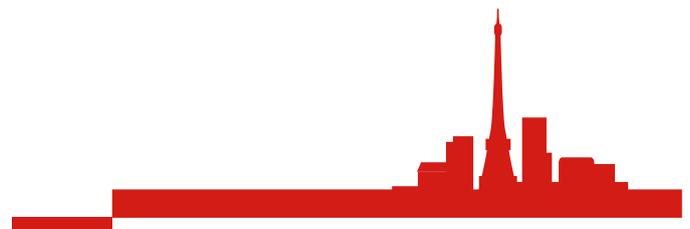
(1) *Les outils financiers pour soutenir l'atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette*, rapport de Jean-Baptiste Blanc, juin 2022.

(2) *La fiscalité locale dans la perspective du ZAN*, Conseil des prélèvements obligatoires, octobre 2022.



TABLE RONDE 1

Relancer la construction en planifiant ou en territorialisant ?



Animée par



JEAN-LOUIS PICOT

Rédacteur en chef adjoint
du *Parisien*.

Intervenants



DANIEL BÉHAR

Géographe
(*Après la décentralisation :
15 propositions pour
refonder l'action territoriale*,
Terra Nova, 2021).

« La vraie question est de sortir
de cette verticalité de la pensée
de l'action publique en France...
Le véritable enjeu des politiques
du logement, particulièrement
en Île-de-France, est horizontal.
La question derrière celle de
la production est celle des parcours
résidentiels, et c'est une question
interterritoriale entre les communes
d'une complexité grandissante. »



PIERRE-RENÉ LEMAS

Haut fonctionnaire
(*La qualité des logements sociaux*,
rapport au gouvernement, 2021).

« Il va falloir une répartition
des compétences plus simple.
Je sais que c'est extrêmement
contestable et contesté, mais
assumons la Région. Assumons
une bonne fois pour toutes
qu'il serait peut-être pertinent
d'entrer dans la voie d'un État
fédéral, un État qui assume
la responsabilité de la structure
élue au suffrage universel
la plus proche du terrain. »

TABLE RONDE 1



ÉRIC CESARI

Président de la communauté d'agglomérations Seine Défense, Vice-Président de la métropole du Grand Paris en charge de la stratégie.

« Il faut avoir une vision cohérente de ce qui se passe sur un territoire donné et avoir une impulsion politique générale qui donne la ligne à suivre... À condition que l'État le fasse en partenariat avec les acteurs locaux, avec les Maires, qui sont les décideurs. »



GAYLORD LE CHÉQUER

Premier adjoint au Maire de Montreuil, chargé de la ville résiliente et de l'urbanisme.

« Il y aurait un travail très intéressant à faire : regrouper, unifier ces chartes qui germent un peu partout... Intégrer les dimensions de santé environnementale et d'impacts écologiques de nos constructions fait partie de choses portées par les élus locaux. »



PIERRE MADEC

Économiste OFCE
(*La Territorialisation de la politique du logement : un enjeu d'égalité*, Hérodote.org, 2018, et *Quelle est l'efficacité des aides publiques au logement ?*, L'Économie politique, 2015).

« Le "Pinel breton" est une expérimentation très intéressante parce que l'on dit aux collectivités qu'on leur laisse le champ libre pour décider sur leur territoire ce qu'est une zone tendue et où doivent aller les moyens, que ce soit vers une commune, un quartier. »



SARAH TESSÉ

Cheffe de projet Territoires et société, France Stratégie.

« La "machinerie politico-administrative" de la France n'est clairement pas adaptée. Elle a des objectifs multiples et parfois divergents, et elle peut atteindre un objectif tout en en contrecarrant un autre. »

JEAN-LOUIS PICOT

Bonjour à tous. Je vais avoir le plaisir de vous accompagner pendant l'heure qui vient avec nos invités, dont une intervenante en visioconférence. C'est d'ailleurs avec elle, Sarah Tessé, que nous allons lancer cette table ronde. Dans l'introduction avec Jean-Philippe Dugoin-Clément ont déjà été évoqués les enjeux de la crise du logement en Île-de-France. Cela comprend des questions d'équilibre des territoires, de préservation de l'environnement, d'adaptation aux nouveaux modes de vie et de travail. Comment vous, en charge des territoires à France Stratégie, voyez les choses : faut-il laisser davantage de responsabilités aux élus locaux, aux responsables locaux, à travers les communes, à travers les communautés d'agglomération ? Ou faut-il encore plus d'État ? Comment faut-il répartir les responsabilités et faire que toute cette mécanique soit à la fois efficace et atteigne les différents objectifs que je viens d'évoquer ?

SARAH TESSÉ – Bonjour, je souhaiterais partir d'un rapport que France Stratégie a publié en mai 2022⁽¹⁾. Nous nous y interrogeons sur la question des soutenabilités et la manière de prendre la mesure des énormes défis du

changement climatique, de l'effondrement de la biodiversité et de l'épuisement des ressources. Le constat ? La « machinerie politico-administrative » de la France n'est clairement pas adaptée. Elle a des objectifs multiples et parfois divergents, et elle peut atteindre un objectif tout en en contrecarrant un autre. Des solutions apportées à un ou plusieurs enjeux peuvent parfaitement aller à l'encontre d'un autre objectif qui est, lui, tout aussi légitime. **La question du logement en est une parfaite illustration.**

On voit en effet qu'on a des objectifs contradictoires et qu'il faut pourtant réussir à tous les tenir en même temps. On veut ainsi construire des logements de qualité adaptés aux nouveaux usages, faire du logement abordable, limiter les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique, préserver la biodiversité en limitant la consommation des eaux et des sols, préserver la santé, conserver le patrimoine, assurer la mixité sociale, etc. Mais déjà on voit qu'il n'y a aucun objectif qui soit moins légitime qu'un autre. Et l'idéal serait bien sûr de tous les atteindre en même temps ! Si on les prend, ne serait-ce que deux par deux, on se dit qu'on peut trouver des solutions, ce n'est pas simple, mais il y a des solutions. En revanche, quand on les cumule tous, il faut trancher, prioriser, dans des objectifs qui sont tous aussi légitimes les uns que les autres. Comment fait-on ? Comment choisit-on ? Comment est-on sûr de bien répondre à un objectif sans aller complètement à l'encontre d'un autre ?

JEAN-LOUIS PICOT – *Tout ce qui est en place doit donc forcément être remis en question, au vu des objectifs que vous venez d'évoquer et de la difficulté qu'il y a aujourd'hui à les faire « converger » ? Ou bien, partant de l'existant sur l'organisation, on peut continuer à avancer ?*

SARAH TESSÉ – C'est essentiellement une question de méthode. Il faut modifier notre référentiel de l'action publique à tous les niveaux pour reprendre les choses autrement et être capable de poser des priorités, être capable d'anticiper. **Il faut redonner vie à la vieille idée de planification, mais pour la renouveler complètement : son but devrait être d'anticiper les trajectoires probables et les impacts des politiques menées, mais aussi, pour reconnaître les incertitudes, d'éviter les incohérences et évaluer les résultats pour réajuster. Ce sont les questions de fond de notre rapport.**

J'ajoute qu'au niveau local les fonctions sont les mêmes. Par exemple, sur le ZAN : les élus locaux pourraient devoir, à la fois, créer des logements abordables, revitaliser leur centre-ville, développer l'économie locale et lutter contre le changement climatique ! Et là, on comprend qu'ils aient besoin d'informations fiables et facilement utilisables pour faire les bons choix d'aménagement. Il existe donc un énorme besoin d'expertise, d'évaluation des risques, de coordination entre les niveaux national, régional et local, et avoir la connaissance est plus essentiel que d'avoir la compétence.

Et, pour mieux comprendre ces enjeux-là, il y a besoin de temps, c'est l'un des principaux changements liés à la soutenabilité. Et, ce temps, j'ai l'impression qu'on le sous-estime. Aussi bien au niveau national qu'au niveau local. Avoir les moyens d'éclairer la complexité des enjeux de la transition écologique, pour que les décideurs puissent faire des



choix de politiques publiques en connaissance de cause, de façon assumée et responsable, voilà ce qui me paraît le plus important aujourd'hui. Et cela prend du temps.

JEAN-LOUIS PICOT – *Sarah Tessé vient de parler d'un changement radical de méthode de l'action publique. Pierre Madec, si l'on parle de l'Île-de-France et du Grand Paris, comment peut-on le décliner ? Faut-il territorialiser davantage ou au contraire planifier plus fortement ? Comment fait-on dans un système qui paraît un peu à bout ?*

PIERRE MADEC – Je ne suis pas certain qu'il faille choisir. Surtout si l'on regarde la politique du logement, dont la grande majorité est territorialisée. Il y a des zonages, le logement social est territorialisé dans la production, dans le mode de fixation de ses loyers. Les APL sont territorialisées et des dispositifs de défiscalisation sont aussi territorialisés, comme le Pinel. Donc il y a une territorialisation ; reste à se demander si elle est efficace. Ce qu'on voit dans les chiffres, c'est qu'elle ne l'est pas forcément. **Ce n'est pas pour autant la territorialisation en elle-même qui n'est pas efficace, c'est plus la manière dont elle a été construite et les moyens qui lui sont alloués.** Mais je voudrais surtout dire que l'on peut planifier en territorialisant. La question est plus de savoir s'il faut planifier à l'échelle nationale ou au contraire s'il faut décentraliser ? Et là, l'État a beaucoup de mal à décentraliser les moyens et les prises de décision. Il donne un certain nombre de responsabilités aux collectivités locales, mais quels moyens met-il en face ? Par exemple, il y a une expérimentation que l'on a appelé le « Pinel breton » qui est très intéressante parce que l'on dit aux collectivités qu'on leur laisse le champ libre pour décider sur leur territoire ce qu'est une zone tendue et où doivent aller les moyens, que ce soit vers une commune ou un quartier. Donc, on peut concentrer du Pinel sur un quartier par exemple. Pas forcément sur toute la commune, mais sur un quartier. Et, là, c'est intéressant. Bien sûr, c'est toujours l'État qui va construire le dispositif, mais il laisse quand même un certain nombre de libertés.

La question de fond, pour revenir à votre approche sur le Grand Paris, est qu'il y a quand même là un problème de prise de décision politique. C'est un outil politique qui est compliqué, pour ne pas dire plus. Il y a beaucoup de communes, de discussions et d'intérêts contradictoires, et on se demande comment ça peut fonctionner correctement. Bien sûr, il y a des objectifs, comme les 70 000 logements, mais comment les applique-t-on sur le territoire ? Comment arrive-t-on à garantir la cohésion territoriale à l'échelle du Grand Paris, avec tous les intérêts très divergents qu'il y a ? On a du mal. L'État aussi a du mal. On peut citer la loi SRU : l'État fixe des objectifs au niveau national, puis essaie d'accompagner les collectivités dans la réalisation d'une certaine forme de mixité sociale. Mais, malgré l'envie de l'État de mettre en place cette politique, malgré les amendes, malgré le triplement des amendes, il n'arrive pas



« **LES ÉLUS ET LES ACTEURS LOCAUX SONT EN ATTENTE D'INFORMATIONS FIABLES ET FACILEMENT UTILISABLES POUR ÉVALUER LES RISQUES SUR LEUR TERRITOIRE ET FAIRE LES BONS CHOIX D'AMÉNAGEMENT.** »

Sarah Tessé

à appliquer correctement la loi SRU. Et quand on regarde la répartition, notamment des logements sociaux, à l'échelle du Grand Paris, on voit bien que les déséquilibres territoriaux y sont nombreux. Comment résout-on tout cela ? C'est un vrai sujet que cet arbitrage entre cohésion territoriale et décentralisation des moyens et des actions.

JEAN-LOUIS PICOT – *Gaylord Le Chéquer, vous êtes élu de Montreuil, une des plus grandes villes d'Île-de-France, une ville surtout qui a multiplié les opérations de construction, de rénovation, avec parfois des débats, des polémiques au sein de la ville. Cette fameuse articulation national-local fonctionne-t-elle chez vous ou est-ce qu'il faut tout changer ?*

GAYLORD LE CHÉQUER – Je rebondis d'abord rapidement sur ce qui vient d'être dit sur la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). Elle montre la défaillance de la volonté politique à l'échelle de l'État. Cette loi existe, et elle a été renforcée à plusieurs reprises. Mais un certain nombre d'élus locaux s'en exonèrent sans qu'il y ait une réaction de l'État au juste niveau. Dans ma famille politique⁽²⁾, on est très clairs sur cette question-là : si on ne respecte pas la loi, on n'est plus élu !

Plus globalement, l'expérience à Montreuil montre qu'il y a une nécessité à s'appuyer sur l'intelligence des Maires au sens large, leur connaissance du territoire, leur capacité à répondre à des objectifs de production

de logements. Je vais prendre un exemple. Il y a quelques années, en 2014, nous venions juste d'être élus, nous avions l'arrivée d'une infrastructure de transport, un tramway qui concernait Montreuil, Romainville et Fontenay. Et puis la « machine » étatique s'était dit « Tiens, à cet endroit-là, on pourrait aussi mettre une OIN⁽³⁾ ». Les trois Maires ont été unanimes pour dire à l'État que ce n'était pas lui qui allait leur dire où construire des logements.

La première question sur le logement est de savoir à qui l'on s'adresse. Au marché, en lui ouvrant les vannes et en le laissant faire ? Ou, dans des territoires très populaires comme les nôtres, est-ce que l'on se pose la question du type de logement et de l'accès au logement pour toutes et pour tous ? Sarah Tessé a parlé, à juste titre, de l'articulation entre nos objectifs et des normes que nous essayons d'imposer, qu'elles soient sociales, environnementales ou architecturales. Nous sommes un petit peu « poil à gratter », nous autres les élus locaux, et, quand nous estimons que la législation ne va pas assez loin, nous élaborons des chartes pour les promoteurs. La Ville de Montreuil s'est dotée d'une Charte pour une ville résiliente, qui pose des objectifs en matière de construction comme en matière de prix plafonnés pour rendre le logement accessible au plus grand nombre. **Il y aurait un travail très intéressant à faire : regrouper, unifier ces chartes qui germent un peu partout. Emmanuelle Cosse avait engagé ce travail lorsqu'elle était ministre en travaillant à une harmonisation des différentes chartes car, au-delà de la question de la production de logements, il y a celle de la typologie des logements, du bien-vivre, de l'environnement.** Intégrer

les dimensions de santé environnementale et des impacts écologiques de nos constructions fait partie de choses portées par les élus locaux.

On a besoin dans les documents supra-communaux de retrouver ces équilibres-là. Et là, je me tourne vers Éric Cesari, qui connaît bien mieux le sujet que moi au niveau de la métropole, car je vois bien dans les échanges que nous avons autour du SCoT et du futur PMHH⁽⁴⁾ qu'il y a une difficulté à un moment pour les élus locaux à faire converger les objectifs. Nous sommes dans un moment où nous nous posons la question de savoir où mettre les grandes zones de logistique urbaine ? Où mettre les grandes zones de datacenters ? Comment rééquilibrer l'offre de logement social ? Ça crée des crispations car systématiquement ces questions sont mises sous le tapis. Et là, je pense qu'il y a une responsabilité de l'État. Il faudrait qu'il y ait un service public national du logement qui permette de poser très clairement ces questions-là et qu'elles ne soient pas renvoyées aux élus et à leurs contradictions.

JEAN-LOUIS PICOT – *Si l'on parle de l'État, on va forcément enchaîner avec vous, Pierre-René Lemas. Et, au fil de vos expériences, vous avez pu observer ces questions de très près. Justement, vous vous êtes même parfois exprimé sur le rôle de l'État, ou sur son absence, ou le fait qu'il ne jouait pas suffisamment son rôle... Vous connaissez la « machine » de l'intérieur, alors est-ce qu'il y a des solutions ? Des pistes de solution ?*

PIERRE-RENÉ LEMAS – Des pistes de pistes alors... Tout ce qui a été dit, d'une part, sur la complexité et la contradiction des objectifs et, d'autre part, sur le rôle respectif des différents acteurs des niveaux national et territorial, en passant par les dizaines de milliers de structures de coopération intercommunale est une réalité. Nous avons essayé, il y a deux ans, dans un groupe de travail sur la qualité du logement social, d'aller au-delà de la commande qui nous avait été passée par le gouvernement. On s'est dit qu'il fallait prendre les choses dans un sens différent, entrer dans le sujet avec une manière de voir inhabituelle. Et nous avons fait le choix du logement comme lieu de vie. Comment il est construit, comment il est fabriqué, comment il est agencé... Ce processus constructif du logement, correspond-il à la réalité d'aujourd'hui et à la demande sociale ? Et, ensuite, du logement on est remonté au bâtiment, puis au quartier. D'ailleurs, je ne sais pas si l'on s'est bien rendu compte qu'avec le Covid on avait découvert un nouvel espace géographique normé qui n'existait pas avant qui est le périmètre d'un kilomètre autour de l'endroit où l'on habite. Donc il y a un regard comme ça qui part de l'endroit où l'on habite, qui s'élargit et qui est la manière par laquelle on a essayé d'adopter le sujet et de regarder le sujet.

S'agissant de planification et de territorialisation, je pense qu'on peut essayer de faire les choses un peu comme cela. C'est-à-dire **arrêter de s'interroger en permanence sur les structures de coopération, sur le « Meccano » territorial, sur la manière de faire, mais, là aussi, partir de la réalité :** les structures de coopération un peu partout, les chartes territoriales, les chartes promoteurs, les documents aux noms extrêmement différents, qui sont sous la responsabilité des élus sur un espace, non déterminé au départ, mais qui est celui du quartier à bâtir,



du quartier à imaginer, du quartier à revaloriser : avec tout cela, on part du réel. À Montreuil, une ville que je pratique à peu près quotidiennement, on part du réel et on remonte. Cela m'a amené à une conclusion ou plutôt de piste de réflexion : l'État n'y est plus, l'État y est de moins en moins. Il est devenu un État réglementaire. Avant, il était un État avec des financements et des moyens. Maintenant, c'est un État réglementaire. Assumons-le. Je suis le premier à le regretter en tant que haut fonctionnaire d'État et ancien Directeur de l'urbanisme et de la construction, mais c'est comme ça, le monde a changé. Comme disait De Gaulle, il n'y a plus de marine à voile⁽⁵⁾. Donc regardons autrement, en partant par exemple de ces chartes territoriales. Ensuite **il va falloir une répartition des compétences plus simple. Pour le niveau le plus pertinent et proche du terrain, je sais que c'est extrêmement contestable et contesté, mais assumons la Région.** Assumons une bonne fois pour toutes qu'il serait peut-être pertinent d'entrer dans la voie d'un État fédéral, un État qui assume la responsabilité de la structure élue au suffrage universel la plus proche du terrain. Je sais bien qu'en Région Île-de-France la complexité de l'entrelacs administratif est un sujet en soi. Mais c'est un sujet en soi depuis quarante ans ! Imaginons plutôt que le SRIF-E soit non seulement consacré à l'urbanisme, mais à tout ce qui tourne autour de l'urbain, c'est-à-dire aussi à l'habitat et au logement. Peut-être qu'on a là une voie. **Avec, d'un côté, un État qui fixe les normes et assure la cohérence globale, parce que le logement, c'est une politique qui va de la Sécurité sociale à la direction du Trésor en passant par la Caisse des dépôts et, de l'autre, une planification territoriale de la responsabilité de la Région.** Et ensuite on fiche la paix aux Maires, aux structures de coopération intercommunale !

«
**IMAGINONS
 PLUTÔT QUE
 LE SRIF-E SOIT
 NON SEULEMENT
 CONSACRÉ À
 L'URBANISME,
 MAIS À TOUT
 CE QUI TOURNE
 AUTOUR DE
 L'URBAIN. »**

Pierre-René Lemas

JEAN-LOUIS PICOT – *Éric Cesari, vous êtes Vice-Président de la Métropole du Grand Paris, et je vous vois approuver certains propos de Pierre-René Lemas. Vous êtes d'accord sur le fait qu'il faille laisser la parole aux élus communaux sur des choses qu'ils connaissent parfaitement ?*

ÉRIC CESARI – Je partage en grande partie ce qui a été dit par les uns et les autres car nous faisons tous un peu le même diagnostic. On peut diverger sur les solutions, mais la planification a sa raison d'être : **il faut avoir une vision cohérente de ce qui se passe sur un territoire donné et avoir une impulsion politique générale qui donne la ligne à suivre.** J'y suis assez favorable, à condition que l'État le fasse en partenariat avec les acteurs locaux, avec les Maires, qui sont les décideurs.

Quand je dis « en partenariat », cela veut dire sur un plan d'égalité. Il n'y a pas un État qui donnerait des instructions et des Maires qui devraient les appliquer. De la même manière, les Maires ne peuvent pas être laissés tout seuls face aux problèmes, et ils doivent pouvoir s'appuyer sur un État qui fait jouer les grands équilibres.

Après, sur le fond du problème du logement, nous avons plusieurs sujets, mais, le plus important, celui qui pose le plus de problèmes, ce sont les contraintes de toutes

sortes qui pèsent sur les acteurs de la production de logements. Pour les promoteurs, c'est quand même le sujet numéro un. Ils doivent avoir une capacité à faire face à une réglementation qui rend les choses extrêmement compliquées. Quand on veut construire une école dans une ville, on en a pour deux ans avant de pouvoir

l'inaugurer. Et, souvent, si on ne le décide pas dès le début du mandat, il y a une petite chance pour que ce soit le successeur qui l'inaugure. Alors vous avez un risque pour que le promoteur finalement lâche le morceau. Pourquoi ? Car, au bout d'un certain temps, le blocage est trop important. **L'acceptabilité par les citoyens est aussi un des éléments du débat, et les Maires ne peuvent pas en faire abstraction. Le moindre recours peut vous planter une opération immobilière.**

Donc, si on veut avoir une production de logements, il faut avoir un vrai partenariat entre l'État et la collectivité locale, sur la base d'un diagnostic posé territorialement. On ne peut pas construire la même chose à Montreuil qu'à Garches, ça me paraît assez évident. Il faut avoir aussi le principe de réalité.

Ensuite, il faut trouver les moyens de simplifier toutes les normes et règles qui pèsent aujourd'hui sur la construction. À moins que l'on considère que la construction de logements ne soit pas une priorité absolue. **En tout cas, en Île-de-France, on est bien dans cette urgence. Et, si on est dans l'urgence, il faut que l'on se donne des moyens particuliers.**

Et surtout il faut que l'on arrête de regarder notre pays comme quelque chose d'uniforme. Même si l'État doit rester un garant tout en haut, on ne peut plus avoir les mêmes règles à Bordeaux, Paris ou Chevilly-Larue : le terrain n'est pas le même, les besoins ne sont pas les mêmes, les situations sociales, géographiques ne sont pas les mêmes. Et vouloir mettre tout le monde à la même toise, ça ne marche plus.

JEAN-LOUIS PICOT – *Daniel Béhar, vous êtes géographe et urbaniste. Alors, constatez-vous, vous aussi, sur le terrain, qu'il existe un réel déséquilibre entre le local et l'État ? Ou pensez-vous que les Maires peuvent faire les choses avec les instruments dont ils disposent ?*

DANIEL BÉHAR – Je pense qu'ils ont les instruments. Et, pour commencer, je voudrais juste revenir sur ce qui a été dit tout à l'heure. Il y a eu trois ans, de 2017 à 2019, où l'Île-de-France a été capable de construire plus de 70 000 logements par an. Avec le même contexte institutionnel que l'actuel. Donc cela veut dire qu'on est capable de faire. Alors pourquoi cela ne s'est-il pas prolongé ? Je pense qu'en dehors des différentes crises que nous avons traversées, du Covid à la crise énergétique, il y a une explication majeure et qu'elle est politique : nous sommes dans des logiques de cycle. Nous avons eu un cycle de production très fort, nous sommes dans un contre-cycle. Il y a eu une période où les Maires ont voulu ou ont laissé construire. Ils n'ont pas vu parfois qu'ils donnaient autant de permis. Aujourd'hui, il y a le retour de bâton avec les populations. Mais, en tout cas, la période a montré que les élus savent produire dans le contexte institutionnel actuel. Je dirais même plus, et c'était le sens de la note faite

pour Terra Nova⁽⁶⁾ : la question de la territorialisation, la question de la décentralisation n'ont plus lieu d'être. Ce sont des fausses questions. Je dis souvent, de manière provocatrice, que la France est un pays hyper-décentralisé. Un des seuls pays au monde où l'on a décentralisé massivement à l'échelle de la commune le permis de construire, qui est la clé de la politique du logement. Certes, on n'a peut-être pas décentralisé la politique du logement. Mais, avec le permis de construire, les Maires ont la clé de tout. La France est hyper-décentralisée, on n'a pas besoin de territorialiser plus. Et elle est d'autant plus décentralisée en Île-de-France parce qu'il y a beaucoup de Maires qui pensent être en capacité de faire seuls. Il ne faut pas oublier qu'il y a 40 communes de plus de 50 000 habitants en Île-de-France, c'est l'équivalent de 40 chefs-lieux de département ailleurs, avec des Maires qui pensent pouvoir agir tout seuls. La vraie question c'est de sortir de cette verticalité de la pensée de l'action publique en France. Là, depuis tout à l'heure, on est toujours en train de se poser des questions sur les rôles de l'État, des collectivités, du mille-feuille.... On s'en fout, dirais-je, de manière un peu provocatrice. **Le véritable enjeu des politiques du logement, particulièrement en Île-de-France, est horizontal. On sait que la question derrière celle de la production, est celle des parcours résidentiels. Et c'est une question interterritoriale entre les communes, une question d'une complexité grandissante.**

Je travaille actuellement sur la Vallée de la Marne en deuxième couronne, la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne. Elle était habituée à avoir des mouvements du centre vers la périphérie. Aujourd'hui, il y a pratiquement autant de mouvements dans l'autre sens, cela brouille les cartes et rend complètement interdépendants les territoires entre eux. Encore plus avec la question du ZAN alors que des communes vont être en obligation de densifier et d'autres en obligation d'arrêter de construire. Ce sont là des questions horizontales, de régulation interterritoriale. Et je pense qu'il y a un défi de la planification qui a le SDRIF-E comme instrument pour fixer des règles. Il ne s'agit plus en effet de fixer des règles, mais de mettre en place le cadre de la négociation entre les territoires, de mettre en place des dispositifs de compensation entre les territoires. Le SDRIF-E ne devrait pas représenter seulement des règles, mais aussi des politiques régionales. Avec les moyens de la Région et de l'État, il faut garantir que des systèmes de compensation se mettent en place, que ceux qui vont moins construire aient d'autres capacités à agir et à se développer que les autres.

La question de la politique du logement aujourd'hui, c'est donc la planification, mais dans l'horizontalisation de l'action publique. De la question verticale « qui décide ? », on passe à la question horizontale « comment on coordonne ? ».

«
LA QUESTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT AUJOURD'HUI C'EST DONC LA PLANIFICATION, MAIS DANS L'HORIZONTALISATION DE L'ACTION PUBLIQUE. DE LA QUESTION VERTICALE "QUI DÉCIDE?", ON PASSE DE LA QUESTION HORIZONTALE "COMMENT COORDONNE-T-ON?" »

Daniel Béhar

«
IL Y A LÀ AUSSI UNE NÉCESSITÉ SUR LA QUESTION DE L'ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS, ET NOTAMMENT DE L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER PÉRENNE POUR GARANTIR CETTE ÉGALITÉ TERRITORIALE QUI PERMET DE MAINTENIR UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION. »

Gaylord Le Chéquier

JEAN-LOUIS PICOT – *Je vais donc renvoyer la question sur l'horizontalité à Gaylord Le Chéquier. Comment est-ce que cela se passe entre Montreuil et Paris ? Comment cela se passe-t-il avec tous ces nouveaux habitants qui vont de Paris à Montreuil ?*

GAYLORD LE CHÉQUIER – D'abord, un petit désaccord avec Éric Cesari. Si l'élu ne porte pas haut et fort les questions des normes sociales, environnementales, d'accessibilité, la logique du marché fait que systématiquement, on nous demandera d'y renoncer. On a ce débat régulièrement avec la Fédération des promoteurs immobiliers, qui a systématiquement attaqué les élus qui rédigent des chartes de la construction. À chaque fois, on nous disait qu'à partir du moment où l'on mettait des normes, cela contraignait le marché et empêchait de construire. Pourtant, à Montreuil, les promoteurs se bousculent pour venir construire, alors que, lorsqu'ils passent dans le bureau des services de l'urbanisme, on les passe à la moulinette sur l'ensemble de ces critères-là. Pour nous, ces critères sont essentiels et précurseurs d'une nécessaire évolution législative. Si on ne les garantit pas, si l'État ne les garantit pas, on ne sort pas de cette logique de la subvention, qui oblige les élus à aller quémander une subvention, par exemple, sur la question de la résorption des terrains pollués ou de la végétalisation, on ne s'en sortira pas. La charte de Montreuil a été rédigée dans la concertation avec les habitants puisque, sur la

question de l'acceptabilité, ce n'est pas tant le fait qu'il y ait de la construction, c'est le fait qu'à un moment le territoire se transforme à une telle vitesse que l'habitant, à l'échelle de sa vie, se sent dépassé par ce qui se passe.

Quant aux collectivités, il y a une inégalité : la difficulté à suivre financièrement est beaucoup plus réelle à Montreuil qu'à Neuilly par exemple. Il y a là aussi une nécessité sur la question de l'accompagnement des collectivités, et notamment de l'accompagnement financier pérenne pour garantir cette égalité territoriale qui permet de maintenir un objectif de construction.

Chez nous, aujourd'hui, qu'est-ce qui se passe ? **Une partie de la population parisienne, compte tenu de l'inflation des prix des loyers, quitte la capitale.** Les gens viennent dans la première couronne et notamment dans un territoire comme le nôtre considéré comme très attractif parce qu'on trouve encore du foncier

peu cher ou des petites maisons. Du coup, dans un certain nombre de quartiers de ma ville, on retrouve des prix qui progressivement se rapprochent de ceux de la capitale. À la limite entre Montreuil, Vincennes et Saint-Mandé, on avoisine les 10 000 euros le mètre carré dans l'ancien. Si je laisse faire, dans toutes les opérations neuves, demain, la quasi-totalité des personnes qui vivent à Montreuil ou qui veulent accéder à la propriété à Montreuil ne pourront pas le faire. Donc j'ai bien moi, en tant qu'élu, une responsabilité de réguler, d'intervenir.

À l'échelle supra-communale, il nous faut nous doter de ces outils qui permettent d'avoir un traitement égalitaire. Sinon, le risque, c'est l'opposition des collectivités entre elles. Le pire qui puisse être. On le voit bien dans les débats autour du PMHH : essayez de poser sur la table la question du logement social, vous verrez tout de suite que chacun trouvera un argument pour dire qu'il n'en veut pas ou qu'il en a trop. Donc on tourne en rond. Nous, à Montreuil, on est fiers d'avoir nos 40% de logements sociaux, d'avoir nos foyers de travailleurs migrants et de continuer à pouvoir en construire. Mais cette logique devrait s'étendre avec parfois, s'il le faut, un peu de contraintes.

ÉRIC CESARI – Je suis d'accord sur l'intérêt d'une charte pour donner en quelque sorte le fil conducteur, la couleur locale, pour dire au promoteur ce que l'on peut faire, je suis dubitatif quand elle consiste à mettre un plafond sur les prix. Lorsque vous fixez un prix de sortie, le promoteur fait en sorte de le tenir. Le résultat est que celui qui achète à 5400 euros le mètre carré à Nanterre, n'a pas fini de signer son contrat d'achat que son logement est déjà à 6200 euros le mètre carré. Il y a un effet d'aubaine pour les acheteurs et je ne suis pas sûr que ce soit le rôle des élus de faire ça. La Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine sont partis à égalité il y a plus de cinquante ans, mais ont évolué avec des choix politiques différents : industrialisation, d'un côté, tertiaire de l'autre. Leurs économies se sont développées différemment et ont créé des besoins différents de logement. Ce n'est pas mon rôle de défendre Neuilly, mais tout le monde l'attaque. Cette ville est ce qu'elle est, mais, si vous voulez y construire du logement social, il faut trouver un acteur qui émane de l'État et qui accepte d'acheter très cher. Et donc il faut casser un certain nombre de règles de droit pour que l'État puisse remettre sur le marché et revendre à un prix inférieur, c'est-à-dire en perdant de l'argent. Il faut respecter le principe de réalité. Je crois que ça ne sert à rien de vouloir, par la loi, imposer de donner à certains endroits des choses qui ne sont pas possibles parce que nous sommes dans une zone dense. Alors je suis d'accord avec Pierre-René Lemas, il faudrait qu'il y ait un traitement de zone dense avec une vraie politique prioritaire sur le logement, sur la dimension urbaine et sur tout ce qui va autour de l'urbanisme. Le plus important si on veut regarder les choses bien en face, c'est d'accepter que ces territoires ont des différences. La différenciation, elle existe, il ne faut pas la nier.

Un dernier mot sur le ZAN. Il n'y a pas 36 méthodes : il faut, d'une part, construire en hauteur (ce que l'on ne veut pas à Paris) et, d'autre part, transformer l'existant. Cela demande des investissements assez lourds et il faudrait une fiscalité efficace qui incite les promoteurs, les propriétaires, à entrer dans ce cycle-là pour remettre sur le marché des logements qui sont obsolètes. Si on utilisait le parc existant, il y aurait déjà pas mal de réponses à notre problématique. Et la deuxième, c'est la transformation de bureaux en logements. C'est beaucoup plus complexe, notamment quand il s'agit de tours. Mais il faut qu'on ait désormais en tout cas

le réflexe de faire une construction de bureaux de type réversible, c'est-à-dire que lorsqu'on construit du bureau systématiquement, on imagine qu'un jour ça puisse se transformer en logements.

JEAN-LOUIS PICOT – *C'est l'une des thématiques que l'on développera dans les deux prochaines tables rondes. Revenons sur la question des normes. Comme le disait un peu Sarah Tessé, est-ce que cela n'est pas de plus en plus difficile pour les élus d'intégrer toutes les questions réglementaires aussi bien que toutes les questions qui doivent se poser dans le cadre de la transition écologique ? C'est de plus en plus compliqué ?*

GAYLORD LE CHÉQUER – Vraiment, je ne crois pas. À Montreuil, on se pose des questions sur la performance énergétique des bâtiments depuis 2014, et c'est devenu un sujet évident. Quant aux normes, on assume le fait d'essayer, d'inciter, de donner des orientations. Une charte n'est pas contraignante, c'est plutôt un encouragement vers ce qu'il y a de mieux. Par exemple, comme quand on s'est posé la question de la conception même des logements traversants, qui permettent d'apporter à la fois de la lumière et de la chaleur, et donc de faire des économies d'énergie. Ou quand on s'est posé la question de la conception même des pièces de vie : la crise du Covid a eu un impact fondamental car avec le télétravail on n'a plus envie de bosser au milieu d'une cuisine ouverte avec les enfants qui font du bruit autour...

Toutes ces normes-là, sociales, environnementales, d'accessibilité, je redis que les promoteurs savent les intégrer. Ils ont souvent d'ailleurs toujours un temps d'avance sur nous. Et ça n'empêche pas la construction de logements. En revanche, il y a un rôle qui est le nôtre d'éclairer, d'attirer l'attention sur la crise environnementale qu'on est en train de vivre actuellement. Par exemple, la question des terres polluées qui se pose sur toute la première couronne est portée par les élus, même s'ils ne le font pas assez. Mais ça ne freine pas la construction de logements. Ce qui la freine, en revanche, ce sont les recours, qui font perdre deux, trois, quatre ou cinq ans. Tout ça parce que l'on n'a pas été en capacité de répondre aux inquiétudes ou de comprendre le

sentiment qu'avaient les citoyens d'être débordés par ce qui se passe dans leur collectivité. J'insiste sur un point : quand on veut faire du logement social, on peut toujours en faire. **Grâce au partenariat avec l'EPFIF, on fait de la maîtrise foncière, on lutte contre la spéculation et on permet à des opérateurs privés de faire la part sociale qui est indispensable.** Donc je viendrai chez Éric Cesari voir comment l'aider à faire du logement social vert chez lui.

DANIEL BÉHAR – Je voudrais revenir sur les questions de gouvernance parce qu'il y a un enjeu spécifique à l'Île-de-France, et c'est l'enjeu de l'intercommunalité. Si l'on a du mal à produire et à réguler les marchés du logement

«
SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS ET LE DÉVELOPPEMENT DES HAUTS-DE-SEINE, IL Y A BEAUCOUP À DIRE. LES DEUX DÉPARTEMENTS PARTENT DU MÊME POINT DE DÉPART LORSQU'ILS SONT CRÉÉS, MAIS ILS ONT UNE ÉVOLUTION QUI EST CELLE DE CHOIX POLITIQUES, INDUSTRIALISATION, D'UN CÔTÉ, TERTIAIRE, DE L'AUTRE. DES CHOIX FAITS IL Y A PLUS DE 50 ANS. MAIS DES ÉCONOMIES SE SONT DÉVELOPPÉES DIFFÉREMMENT ET ONT CRÉÉ DES BESOINS DIFFÉRENTS DE LOGEMENT. »

Éric Cesari



en Île-de-France, c'est parce que l'on n'est pas dans la situation des grandes villes régionales, parce qu'on n'a pas une intercommunalité. Et il faut se poser la question. Le discours général c'est un peu de dire que cela ne fonctionne pas parce qu'on est un peu en retard, qu'on s'y est mis après les autres, qu'il y a des difficultés entre les EPT et la Métropole, ou qu'on est, en deuxième couronne, en retard parce qu'on a fait de trop grandes fusions et qu'elles ne marchent pas, mais que si on laisse du temps au temps cela va se régler... On peut dire tout cela. Et puis on peut dire que c'est plus complexe, plus structurel. On a en fait très mal pensé l'intercommunalité en Île-de-France, en la calquant sur le modèle de la ville chef-lieu de province qui fonctionne avec une ville centre et des territoires, avec un leadership politique et une capacité à avoir un projet de territoire qui encadre l'ensemble des politiques publiques et du coup, permet de faire avec un peu de programmation, de l'habitat équilibré. Mais on n'a pas ça en Île-de-France, pour des raisons structurelles, il n'y a pas de leadership politique. Il y a bien des grandes villes, mais ces grandes villes ne sont pas en situation d'organiser leur territoire autour d'elles. Montreuil est une grande ville mais n'a aucun leadership sur Romainville ou Saint-Mandé. L'Île-de-France ne fonctionne pas comme cela, notamment parce que chaque ville regarde un peu partout et ne regarde pas nécessairement vers une commune centre ou la commune d'à côté. Et donc, du coup, il n'y a pas de projet de territoire parce que, il faut le dire clairement, on a collé sur l'Île-de-France un schéma qui ne fonctionne pas. Pour s'en sortir, il faudrait peut-être essayer d'agir en fonction de la réalité intercommunale. Là on est plus dans un modèle plus classique de syndicat. On en a déjà connu historiquement et donc il y a peut-être des syndicats de production de logements à imaginer. **Il est urgent de**

«
**EN MATIÈRE
 DE LOGEMENTS
 COMME EN MATIÈRE
 DE TRANSITION
 ÉCOLOGIQUE,
 LE RISQUÉ EST
 DE LAISSER
 UNE PLACE ÉNORME
 AU MARCHÉ
 ET UNIQUEMENT
 AU MARCHÉ. »**

Pierre-René Lemas

penser la gouvernance de l'Île-de-France de manière un peu spécifique et de sortir des débats sur le mille-feuille de la complexité de l'Île-de-France.

ÉRIC CESARI – La Métropole du Grand Paris est une métropole mal née, conçue à partir d'une espèce de schéma de super intercommunalité que l'on décline dans toute la France, mais ce n'est pas ça une métropole. Tant que l'on ne résoudra pas l'organisation de ce territoire, le plus dense de France et le seul à avoir une dimension de métropole mondiale, on sera à côté de tous les problèmes, logement, santé, environnement...

Les intercommunalités d'Île-de-France que sont les EPT sont le dernier avatar de ce qui ne marche pas aujourd'hui. Ça vient d'un passé où l'Île-de-France était assez peu intercommunale dans son organisation avec des villes suffisamment importantes pour estimer ne pas avoir besoin de s'allier les unes aux autres. J'ai présidé l'intercommunalité de la Seine-Défense. Elle existait sur la base d'un partenariat, d'une volonté de travailler ensemble et d'un projet de développement territorial. À partir du moment où vous créez de toutes pièces des intercommunalités qui vont de Courbevoie à Garches ou Saint-Cloud, on voit bien qu'on n'est pas dans le même bassin de vie et que cela n'a pas de sens.

JEAN-LOUIS PICOT – *Pierre-René Lemas, vous qui avez connu ces décisions de l'intérieur, cette métropole est-elle vraiment mal née ? Ya-t-il un réel mauvais fonctionnement des intercommunalités dans le Grand Paris ? Ce qui empêcherait toute politique du logement ?*

PIERRE-RENÉ LEMAS – J'ai été Préfet de Corse pendant quelques années et l'Île-de-France c'est un peu la Corse. Pourquoi ? Parce qu'il y a dans les deux cas une individualité de chacune des collectivités locales qui est une réalité absolument irréductible. On a essayé d'adapter à une région, qui était radicalement différente, c'est pour cela que je fais cette comparaison un peu provocatrice avec la Corse, le droit commun de l'ensemble des autres régions, alors, qu'évidemment, ce n'est pas du tout la même logique.

Cela étant dit, la réalité du découpage administratif aujourd'hui est quand même objectivement une folie. Tout le monde le sait très bien. D'ailleurs, tous les ans, voire tous les deux ou trois ans, il y a un débat qui ne débouche d'ailleurs sur rien. Il va quand même falloir un jour

simplifier pour pouvoir faire autre chose. Et pour cela il y a des briques de base. Il y a trois niveaux en fait.

La première, c'est le rôle de l'État. L'État a toujours été présent sur la Région capitale. Son rôle est absolument incontournable : d'abord parce que l'on peut toujours rêver de faire n'importe quelle forme de circulation à Paris et dans la petite couronne, à un moment, il faut se poser la question de savoir où l'on fait passer les voitures de police et des pompiers pour rallier les bâtiments publics nationaux. Ensuite, parce qu'il y a une vision d'aménagement des espaces qui est de la responsabilité de l'État. C'est la mise en cohérence des politiques publiques logements, urbanisme, santé, aménagement des territoires.

Tout ça, ce sont des grandes orientations pour lesquelles, après tout, on élit des parlementaires dont le rôle est de fixer les règles et les normes. Le deuxième niveau est celui de l'aménagement des espaces et des grands choix urbains, sociaux et logements. Pour moi, la logique, ça aurait dû être la métropole qui, je suis complètement d'accord, n'est plutôt pas très bien née. Mais cela ne veut pas dire que le projet doit être abandonné. L'idée d'une métropole du Grand Paris qui assurerait la cohérence des politiques sur cet espace-là me paraît la réponse pertinente. Et enfin, troisième niveau, il y a les communes et les intercommunalités qui après tout, n'ont pas attendu qu'on leur dise pour inventer des formes de coopérations et pour tenir compte du fait qu'il y a une mobilité de territoires à territoires, que les territoires ont des intérêts contradictoires. Au-delà des désaccords politiques et des désaccords urbanistiques, c'est une réalité de tous les jours. Et je pourrais citer beaucoup de territoires qui ont inventé des politiques intercommunales sans se poser la question de savoir si un jour on allait inventer un truc qui s'appelle les ETP. Il faut tout simplifier autour de ces trois niveaux.

Et j'ajoute, pour finir, qu'il y a une chose dans la gouvernance qui me paraît quand même essentielle, c'est qu'à la fin des fins, il faut qu'il y ait un responsable. C'est basique, ce que je dis là, mais il faut qu'il y ait quelqu'un, à portée d'engueulades, quelqu'un qui soit responsable devant le suffrage universel et qui assume cette gouvernance. Et ça, c'est le niveau communal, celui qui a la responsabilité du permis de construire. Mais le permis de construire, ce n'est pas une fin « en soi », il s'inscrit dans un cadre contraint et c'est précisément ce cadre contraint qui, aujourd'hui, me paraît l'échelon manquant dans la région d'Île-de-France. En matière de logements comme en matière de transition écologique si l'on ne modifie pas cela, le risque est de laisser une place énorme au marché et uniquement au marché. Or, le marché en politique de logements, on le sait depuis des décennies et on l'a vu dans toute l'Europe, n'est pas une réponse pertinente ni suffisante.

JEAN-LOUIS PICOT – *Pierre Madec, pour conclure, comment peut-on trouver cet équilibre planification/territorialisation ?*

PIERRE MADEC – Il y a quand même un sujet dont on a assez peu parlé, qui est la question des moyens. On a beaucoup parlé des règles et de la volonté des collectivités locales, on a acté le fait qu'il y avait un désengagement de l'État et qu'il fallait laisser la main aux collectivités locales. Mais est-ce la bonne échelle ? Surtout si l'on parle des moyens. **Dans une région où le prix de la construction et le foncier explosent, c'est compliqué de faire sans moyens. D'autant plus si on veut construire du logement abordable.** Or, les moyens aujourd'hui sont quand même très largement détenus par l'État. À ce titre, je l'ai dit de la politique du logement, l'État finance en partie le logement social et l'accession à la propriété (même si c'est de moins en moins...), l'État finance en partie l'investissement locatif privé (même si c'est de moins en moins... et bientôt plus du tout avec la fin du Pinel). Mais il y a aussi toute la partie recettes,

« **IL FAUT DONC DÉCENTRALISER AUSSI LES MOYENS ET LA PARTIE FISCALE. IL FAUT QUAND MÊME RAPPELER QUE LA FISCALITÉ SUR LE LOGEMENT, C'EST ENTRE 84 ET 85 MILLIARDS D'EUROS PAR AN, SOIT BIEN PLUS QUE L'IMPÔT SUR LE REVENU. UNE IMPORTANTE PARTIE DE CETTE FISCALITÉ EST ENCORE CENTRALISÉE AU TRAVERS DE LA TVA. »**

Pierre Madec

la partie fiscalité. On a parlé un peu de la taxe d'habitation, mais, vous enlevez quand même 20 milliards de recettes sur lesquelles les collectivités avaient la main ! Quand vous faites une réévaluation des valeurs locatives sans forcément consulter les collectivités et que vous coupez un certain nombre de choses sur la fiscalité locale, quand vous dites aux communes oui, alors si vous voulez mettre en place une taxe spécifique sur les logements vacants il faut nous demander l'autorisation. Pareil sur les résidences secondaires. Pareil sur l'encadrement des loyers. Pareil si vous voulez faire un office public foncier solidaire. À chaque fois il faut demander à l'État ! L'État met de moins en moins d'argent, mais fixe des objectifs de plus en plus contraignants. Il y a un moment, il va falloir trancher. On ne peut pas dire construissez 25 % de logements sociaux, mais on met de moins en moins d'argent ! Et on ne peut pas dire non plus : « Quand vous trouvez des solutions un peu innovantes, il faut quand même nous demander l'autorisation pour qu'on mette un

tampon, parce que c'est nous qui décidons ».

Il faut donc décentraliser aussi les moyens et la partie fiscale. Il faut quand même rappeler que la fiscalité sur le logement, c'est entre 84 et 85 milliards d'euros par an, soit bien plus que l'impôt sur le revenu. Et qu'il y a encore une grosse partie de cette fiscalité qui est centralisée au travers de la TVA. Ce n'est pas rien ! Mais les collectivités locales ne voient pas la couleur de ces impôts et de ces taxes. Or, si on veut développer des services publics, si on veut construire des écoles, des routes, il faut que les collectivités aient les moyens. **Si les habitants ont l'impression que construire du logement, c'est bénéfique pour eux, parce qu'il y a des services ou des commerces qui arrivent, on aura plus de facilité à construire des logements.** Rappelons quand même qu'en France on est l'un des pays de l'OCDE où on compte le plus de logements rapporté au nombre d'habitants. Nous sommes l'un des pays de l'OCDE qui a construit le plus de logements au cours des dix dernières années. Donc pas forcément en Île-de-France mais dans la France entière. Donc on peut arriver à construire.

(1) *Soutenabilités ! Orchestrer et planifier l'action publique*. France Stratégie, mai 2022. <https://www.strategie.gouv.fr/publications/soutenabilites-orchestrer-planifier-laction-publique>.

(2) Gaylord Le Chéquer est élu sur la liste conduite par le communiste Patrice Bessac.

(3) Opération d'intérêt national. Les annonces datent de 2014.

(4) Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

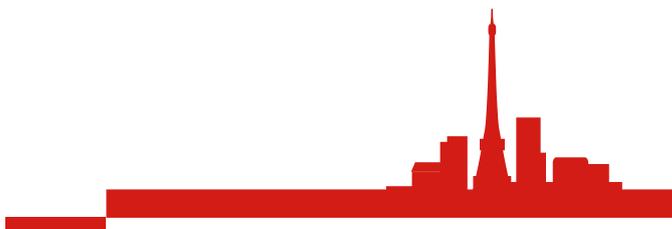
(5) « Il est tout à fait naturel qu'on ressente la nostalgie de ce qui était l'Empire, tout comme on peut regretter la douceur des lampes à huile, la splendeur de la marine à voile, le charme du temps des équipages. Mais, quoi ? Il n'y a pas de politique qui vaille en dehors des réalités. » Charles de Gaulle, 4 juin 1960.

(6) « Après la décentralisation : 15 propositions pour refonder l'action territoriale », Daniel Béhar et Aurélien Delpirou, Terra Nova. <https://tnova.fr/democratie/politique-institutions/apres-la-decentralisation-15-propositions-pour-refonder-laction-territoriale/>.



TABLE RONDE 2

Innover pour prendre en compte les nouvelles formes d'habiter



Animée par



YVES VILAGINÉS

Chef de service Dossiers spéciaux
des Echos.

Intervenants



MICHÈLE RAUNET

Notaire associée et Directrice
générale, Cheuvreux Notaires.

*« Le sujet essentiel est
de faire en sorte que
les copropriétés, les unes
à côté des autres, puissent
travailler ensemble
pour mutualiser et
transformer ensemble. »*

TABLE RONDE 2



DENIS BERNADET

Animateur scientifique
de Leroy Merlin Source
(*Rénovation énergétique,
la massification se heurte au
chez-soi*, Leroy Merlin, 2020).

« On ne rénove que quand
c'est possible, en mobilisant
son réseau, en faisant par
soi-même quand on est
compétent ou qu'on en a envie. »



LILY MUNSON

Géographe urbaniste
(*Comment le petit propriétaire
d'un pavillon de banlieue peut
résoudre la crise du logement*,
Terra Nova, mars 2022).

« L'idée ce serait effectivement
de créer un statut qui permet
une flexibilité, un peu sur le
format du microentrepreneur,
permettant à des particuliers de
porter des opérations immobilières
avec l'aide de professionnels. »



MARIE TAVEAU

Architecte urbaniste, Directrice
du programme « Engagés pour
la qualité du logement de
demain » en 2021 et 2022.

« On a mis l'accent sur la gestion
vers un immobilier de service
où l'exploitation prime
sur la construction du bâti.
Et ça, c'est de l'innovation. »



ALAIN TRANNOY

Économiste
(*Pour une vision renouvelée
de l'habitat individuel*, rapport
au gouvernement, décembre 2021,
et *Le Grand Retour de la Terre
dans les patrimoines*, avec Étienne
Wasmer, Odile Jacob, 2022).

« La planification, c'est bien,
mais les incitations, c'est aussi
très important. La planification
incitative, c'est encore mieux
que de la planification. La propriété
de la terre est privée en France. »

YVES VILAGINÉS

Bonjour. Pour introduire notre discussion, je voudrais citer le sociologue du logement Yankel Fijalkow : « La crise du logement s’amplifie par la non-reconnaissance de la diversité des solutions que développent les acteurs, mais aussi par l’accumulation des dispositifs normatifs qui corsètent les pratiques habitantes de l’innovation. » Un énorme potentiel pour résoudre cette crise du logement réside-t-il dans les idées, dans les usages ? Il existe en tout cas des idées, certaines disruptives, d’autres non, certaines adaptées aux usages, certaines plus ou moins testées déjà, d’autres totalement inédites qui peuvent aider. Alain Trannoy, vous êtes économiste et vous avez travaillé sur les inégalités, sur le logement, sur le foncier. Votre idée est simple mais radicale : il faut taxer la terre, taxer le foncier. Comment une nouvelle taxe pourrait-elle bien décoincer le marché du logement ?

ALAIN TRANNOY – Je vais faire le lien avec l’intervention précédente, celle de Gilles Bouvelot pour dire qu’effectivement il y a un éléphant dans la salle qui est le foncier. On a besoin de foncier pour construire, mais on est

aujourd’hui face à une double problématique : d’abord lutter contre la rétention foncière. Investir dans le foncier en particulier en zones urbaines denses a en effet été très rentable depuis 30 ans ou 40 ans. Le prix de la terre ayant été multiplié par trois en 25 ans, c’est extrêmement rentable. Les investisseurs le savent, tous les ménages français le savent. À cela s’ajoute le Zéro Artificialisation Nette, qui est évidemment un objectif tout à fait louable mais qui peut donner l’impression qu’il y aura de moins en moins de foncier disponible dans les villes et peut pousser encore plus la valeur du foncier à la hausse et augmenter la rétention foncière. Donc **il faut essayer de lutter contre ces phénomènes de rétention foncière qui existent dans les grandes agglomérations**. Et, deuxième problème, il faut atteindre notre objectif de sobriété foncière, économiser la terre, la terre agricole, la terre sauvage, la terre naturelle, la terre forestière...

Donc : y a-t-il un instrument simple, un instrument incitatif qui permet de résoudre ces deux problèmes simultanément ? La planification, c’est bien, mais les incitations, c’est aussi très important. La planification incitative, c’est encore mieux que de la planification. La propriété de la terre est privée en France. Un des objectifs majeurs de la Révolution française a été de rendre la propriété du foncier beaucoup plus égalitaire puisqu’il y a eu des redistributions massives. Et comme la propriété est privée en France, il faut se demander comment raisonnent les gens qui ont dans leur patrimoine du foncier qu’ils essaient de le gérer au mieux de leurs intérêts.

Il existe une solution qui permet de résoudre les deux problèmes à la fois, de faire d’une pierre deux coups. Et cette solution, c’est la taxation de la détention du foncier à hauteur de 1%. Je précise tout de suite qu’il ne s’agit pas de rajouter des taxes aux taxes, mais de supprimer toutes les taxes qui existent aujourd’hui sur l’immobilier : l’actuelle taxe foncière qui est en fait une taxe immobilière, les droits de mutation à titre onéreux que vous payez lorsqu’il y a une transaction immobilière, l’impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux qui existent sur la location de la terre et la location d’immeubles ou de logements etc. Toutes ces taxes représentent à peu près 70 milliards d’euros. Or il se trouve que la valeur de la terre en France, si l’on fait une estimation minimale très conservatrice, c’est 7 000 milliards d’euros. Donc 1% de 7 000 milliards d’euros, cela fait 70 milliards. Macro-économiquement, c’est totalement équilibré.

Mais ce 1% de la taxe sur la terre révolutionnera complètement l’investissement dans l’immobilier, car il aura plusieurs effets : le premier est que si le foncier est taxé et le bâti ne l’est plus du tout, vous pouvez faire tous les investissements que vous voulez, la rénovation, abattre votre bâtiment, etc. Tout ça, le fisc ne s’y intéressera plus du tout. Le second ; la taxation décourageant la rétention foncière, cela va remettre du foncier sur le marché, ce qui pourra, cerise sur le gâteau, faire baisser un peu le prix de la terre. Je ne peux pas vous dire de combien, je ne peux pas chiffrer l’ampleur du mouvement, mais il y aura un mouvement baissier. Enfin cela générera des économies : l’absence de taxes sur le bâti encourageant automatiquement la sobriété foncière, cela incitera à construire plus sur le même lopin de terre.



C'est vraiment un bel outil. Je ne dis pas que cela sera simple à mettre en œuvre. Mais je dis, en particulier dans les zones denses comme l'Île-de-France, que c'est une idée absolument essentielle qui permet de compléter la planification et l'objectif du ZAN. Un outil incitatif qui tient compte du comportement des acteurs de marché qui sont essentiels, c'est-à-dire les propriétaires des terrains.

YVES VILAGINÉS – *Vous proposez de remettre à plat toute la fiscalité, en tout cas sur cette question du foncier, ce qui n'est pas une mince affaire. J'ai deux questions : d'abord, avez-vous trouvé écho auprès des politiques ? Et deuxièmement, a-t-elle été déjà mise en place ailleurs qu'en France ?*

ALAIN TRANNOY – Je peux vous répondre déjà sur la deuxième partie de la question. Le Luxembourg vient de décider d'instaurer ce type de taxe dans les zones denses sur tous les terrains constructibles à hauteur de 0,2%. Je suis associé au calcul de la valeur de la terre. Mais cette taxe est déjà en vigueur en Estonie, au Danemark. Elle est en vigueur aussi à Taïwan. Et je vais surprendre tout le monde, mais elle était aussi en vigueur en Russie. Au moment où Gorbatchev était au pouvoir, il a reçu une lettre de 30 économistes, dont une dizaine de prix Nobel, disant de ne pas faire l'erreur des pays occidentaux de prélever beaucoup de taxes sur différentes bases ce qui a des coûts en termes d'efficacité, réduit finalement considérablement la base fiscale et donc est contraire à l'économie alors qu'il y a une base fiscale qui minimise l'inefficacité, celle de la taxation de la terre. Et, effectivement, la Russie, même avec des taux relativement faibles, a introduit une taxe sur la terre.

YVES VILAGINÉS – *Et l'écho auprès des politiques ?*

ALAIN TRANNOY – Cela ne fait même pas un an que le livre est sorti. Nous avons d'abord essayé de convaincre nos propres collègues économistes et l'accueil a été très positif. Mais je pense que c'est quand même une révolution. Nous sommes un vieux pays qui doit apprendre à rediscuter avec des idées neuves. N'oublions pas que la France a par exemple inventé la TVA dans les années 1950 et qu'elle a été un pays innovant. Je pense qu'il faut laisser notre idée infuser. Cela va prendre, nous en sommes conscients, cinq ans, dix ans, parce qu'il y aura forcément des oppositions. Je vous remercie de me donner ici l'occasion de me faire l'avocat de cette réforme simple, importante, qui aura effectivement des conséquences, mais qui est complètement à l'unisson de l'objectif du ZAN.

YVES VILAGINÉS – *Lily Munson, vous avez une solution, qui est peut-être plus de moyen terme. Vous vous êtes intéressée aux pavillons de banlieue. Pour vous, cet habitat individuel serait une véritable opportunité pour résoudre, en tout cas en partie, la crise du logement en Île-de-France pour peu que l'on arrive à convaincre les propriétaires de rogner sur leur jardin, de se transformer en micropromoteurs. Vous avez dénombré 14 000 hectares construc-*



tibles en Île-de-France pour construire selon votre méthode. C'est considérable, c'est plus que la superficie de Paris ! Comment est-ce que cela marche ? Quelle est exactement la nature de cette proposition ?

LILY MUNSON – Avant de vous répondre, j'avais juste une petite question. Monsieur Trannoy, il y a des objectifs de création d'espaces verts, notamment dans les villes denses, ou de terrains laissés en jachère libre. Avec cette taxe du foncier comment est-ce que l'on regarde ces objectifs-là ?

ALAIN TRANNOY – Cette taxe, pour être efficace doit taxer la terre, quel qu'en soit l'usage, et, *a priori*, quel qu'en soit le propriétaire. Si le propriétaire est public, il paiera. Mais il ne s'agit pas non plus de ponctionner les acteurs locaux mais de les encourager à avoir une réflexion sur leur utilisation du foncier, sur ce qu'ils veulent en faire. Quelle est la volonté de la majorité qui les a élus ? De toute façon le produit des taxes est redonné aux collectivités locales de façon qu'elles ne soient pas perdantes. Mais l'idée, c'est bien de faire en sorte que tout le monde, tous les gens qui détiennent de la terre – et on sait que, par exemple, à Paris, une partie importante est détenue par le public – réfléchissent à la meilleure utilisation sociale, qu'il y ait un débat et un débat forcément démocratique sur la meilleure utilisation de la terre.

LILY MUNSON – Merci, je vais répondre maintenant sur le pavillon. En fait, cette idée vient d'une société qui s'appelle iudo : trois architectes qui avaient proposé un projet d'étude justement sur le potentiel du tissu pavillonnaire dans le cadre d'un appel à projets piloté par le pavillon de l'Arsenal⁽³⁾ en lien avec la Ville de Paris et qui a justement vocation à incuber un peu des idées nouvelles sur nos sujets

«
**LA SOLUTION
 EST DE TAXER
 LA DÉTENTION
 DU FONCIER
 À HAUTEUR DE 1%
 ET DE SUPPRIMER
 TOUTES LES TAXES
 SUR L'IMMOBILIER.** »

Alain Trannoy

d'urbanisme, d'architecture, de logement. L'un d'entre eux avait grandi dans un quartier pavillonnaire, une zone vraiment sous dense selon lui et pensait qu'il y avait un potentiel à la densifier. Ce qui est aujourd'hui le cas évidemment un peu partout puisque l'on a des promoteurs immobiliers qui regardent toutes les opportunités dans ce secteur. Mais cela se fait par la revente du pavillon à un acteur immobilier qui va plutôt aller s'inscrire dans les limites potentielles du PLU (Plan local d'urbanisme). Et donc très souvent, ça va amener réparation, démolition, reconstruction et on fait fi des liens sociaux préexistants, du tissu aussi, du potentiel paysager qui existe même si c'est vrai qu'on n'a pas tendance à glorifier le paysage pavillonnaire, alors qu'il a quand même son intérêt.

Et donc on s'est demandé si l'on ne pouvait pas faire autrement, d'autant plus que le mode d'habitation de ces endroits-là évolue. **Le pavillonnaire, c'est plus de 56 % de l'habitat en France. Et dans le Grand Paris, plus de 36 %.** C'est quand même très important. De plus, on a dans ces pavillons une population vieillissante : les enfants sont partis et près de la moitié de ces pavillons ne sont en fait plus habités que par une seule personne. On est encore plus dans une sous-densité par rapport aux centres parisiens ou de grandes villes qui eux au contraire sont dans une forme de densité qui est de moins en moins acceptée par les habitants. L'idée a été de regarder ce potentiel, de l'objectiver, d'où

« **L'IDÉE CE SERAIT EFFECTIVEMENT DE CRÉER UN STATUT QUI PERMET UNE FLEXIBILITÉ UN PEU SUR LE FORMAT DU MICRO-ENTREPRENEUR, PERMETTANT À DES PARTICULIERS DE PORTER DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES AVEC L'AIDE DE PROFESSIONNELS.** »

Lily Munson

les chiffres effectivement que vous avez cités. On se rend compte, en étudiant les différents PLU et en projetant la création potentielle d'unités supplémentaires d'habitation ou d'activités, qu'en fait on a vraiment un stock foncier. Si l'on construit 70 mètres carrés sur 5 % des terrains « éligibles », on résout quasiment la crise avec la capacité de créer 70 000 logements. Le potentiel est assez phénoménal. Pour autant, cela ne veut pas dire que les gens auront envie de le faire. Et c'était l'autre partie du travail, c'était de confirmer l'engouement potentiel pour ce type d'opération.

YVES VILAGINÉS – *On voit bien le potentiel de votre proposition. Mais cela paraît compliqué de convaincre ces propriétaires de céder un bout de leur bâti ou de partager ce bâti. Quelle mesure, selon vous, quels types d'incitations faudrait-il pour y parvenir ?*

LILY MUNSON – C'est en réalité déjà beaucoup fait. De manière informelle, beaucoup de gens ayant besoin de compléments de revenus, parce que justement ils veulent rénover

thermiquement et qu'ils n'arrivent plus à payer les factures au quotidien, s'engagent dans ce type de travaux, mais sans vraiment être accompagnés d'un professionnel. Donc ils vont créer une chambre en plus, ils vont aménager un ancien garage ou quelque chose d'autre pour accueillir des gens.

YVES VILAGINÉS – *Vous pensez par exemple aux studios de jardin pour lesquels on a juste besoin d'une déclaration plutôt que d'un permis de construire ?*

LILY MUNSON – Exactement, et parfois même pas une déclaration. La plupart du temps, on est vraiment dans de l'informel. On peut même frôler l'habitat indigne, malgré la bonne volonté des personnes. L'idée c'est en fait de les accompagner dans un projet qui justement ne vient pas en disruption complète de leur mode d'habitat. Parce qu'en réalité, **quand on est contraint de devoir céder le pavillon dans lequel on a vécu toute sa vie, on perd des liens sociaux, un tissu aussi de relations d'habitude.** Ça peut être aussi extrêmement problématique pour certaines personnes qui, justement, en vieillissant, ne vont plus avoir leur réseau d'entraide. L'idée, c'est donc de leur donner aussi une alternative pour pouvoir rester là où ils ont construit leur vie, mais en ayant donc potentiellement déjà une nouvelle personne avec qui passer du temps et surtout un complément de revenu et une capacité d'adapter leur habitat.

Une autre entreprise s'attelle à ce travail, Villes Vivantes, qui travaille avec des collectivités. Récemment, Périgueux leur a par exemple dit : « On vous donne un marché pour être l'AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) de tous les particuliers qui souhaiteront porter ce type d'opération sur cinq ans. » Et donc, tout particulier qui souhaitait le faire pouvait s'adresser directement à Villes Vivantes qui travaillait alors du coup sur de l'aide pour du financement, la maîtrise d'œuvre, l'ensemble de ces compétences.





YVES VILAGINÉS – *Vous parlez d'un statut de micropromoteur, ça veut dire que ce statut, vous l'imaginez avec des incitations fiscales par exemple ?*

LILY MUNSON – L'idée c'est de faciliter la chose. Aujourd'hui, même si on est propriétaire du foncier, on n'a pas forcément les revenus suffisants pour ces travaux ou pour un prêt bancaire. D'autant que, souvent, ce sont des personnes plutôt âgées. Donc, l'idée ce serait effectivement de créer un statut qui permet une flexibilité un peu sur le format du microentrepreneur, permettant à des particuliers de porter des opérations immobilières avec l'aide de professionnels. Il permettrait de bénéficier de fiscalités adaptées ou d'accès facilité à des prêts. Mais en travaillant avec des professionnels pour la mise en œuvre du projet notamment des architectes et en se soumettant à certaines réglementations aussi.

YVES VILAGINÉS – *Denis Bernadet, Leroy Merlin Source a travaillé aussi sur ces zones pavillonnaires. Vous êtes le conseiller scientifique de Leroy Merlin Source qui est un réseau de 50 chercheurs dans le domaine de l'habitat et du logement. Tous les projets de recherche partent des habitants, de leur culture de l'habitat, de leurs usages. Et vous avez publié un rapport intitulé Réinventer le pavillonnaire urbain. Vous avez également analysé la manière dont les propriétaires mettent en œuvre la rénovation énergétique. La transformation des pavillons c'est vraiment une idée d'avenir ?*

DENIS BERNADET – Oui. Mais il y a deux sujets. Nous avons fait deux études, l'une sur la transformation des pavillons, l'autre sur la rénovation énergétique. L'idée de la première était d'aller voir ces fameuses maisons moches du pavillonnaire des années 1950, 1960, voire 1970 dans les grandes villes. On parle bien de pavillonnaires urbains, donc souvent de quartiers, de lotissements qui ont été petit à petit rattrapés par la ville, englobés

«
LE POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES EST ÉVIDENT, TRÈS IMPORTANT. »

Denis Bernadet

dans la ville. L'un des constats est que l'on a des maisons qui, à l'origine, avaient 60 mètres carrés habitables avec des gens habitant au premier étage, en bas le sous-sol/garage et au-dessus des combles non aménagés. Les familles d'aujourd'hui qui reprennent ces maisons, transforment le rez-de-chaussée pour le rendre vivable et aménagent les combles. Et on se retrouve avec des maisons où on peut avoir 120 à 180 mètres carrés, un doublement, un triplement de la surface à vivre. Il y a une volonté d'étendre l'espace, pour le confort et la convivialité. Et, dans les jardins de ces maisons qui avaient une partie potagère, une partie vivrière, on a vu pousser des vérandas, des grandes terrasses pour recevoir du monde et selon les régions, des piscines, beaucoup de piscines, de plus en plus de piscines. C'est vraiment une volonté de vivre dans des standards de confort et cela montre à quel point le potentiel de densification de ces secteurs-là est important si l'on sait faire avec ces désirs des habitants. L'équilibre de la ville étant basé sur les parcours résidentiels, on ne peut pas laisser disparaître à bas bruit ces quartiers-là sans provoquer ce que l'on veut justement éviter, c'est-à-dire des familles partant trouver leur petit bout de terrain en deuxième couronne, en troisième couronne....

YVES VILAGINÉS – *Cela vous paraît compliqué de mettre en œuvre la proposition de Lily Munson ?*

DENIS BERNADET – C'est évidemment compliqué. On a fait une conférence avec le Puca⁽¹⁾ sur cette recherche. Elle existe en replay⁽²⁾. Évidemment qu'il faut innover de ces manières-là et avec de l'accompagnement personnalisé, individualisé. Oui, évidemment. C'est une position étrange pour moi d'être sur une table ronde qui parle de l'innovation car, là, **l'innovation, c'est très simple, c'est remettre de l'humain, c'est de l'accompagnement.** C'est vraiment aller interroger de manière très fine les manières de vivre, les contraintes, les aspirations pour, par exemple, essayer de convaincre et d'embarquer des propriétaires de maisons individuelles de découper un bout de terrain, d'accepter de voisiner différemment, etc.

YVES VILAGINÉS – *Vous avez aussi étudié la rénovation énergétique, et là, le terrain semble assez différent des stratégies de rénovation énergétique que mettent en place les pouvoirs publics. Vous pensez qu'il y a une déconnexion forte entre la technostructure et le terrain ?*

DENIS BERNADET – Oui. Il y a un paradoxe formidable dans la rénovation : le pourcentage de rénovations qui donnent de la performance énergétique est assez faible mais il existe quand même un très grand pourcentage de satisfaction du confort thermique des habitants une fois leurs rénovations faites. En fait, ce paradoxe s'explique parce que d'un côté, celui de la technostructure, la rénovation énergétique est pensée comme une fin en soi, comme un impératif dans la transition climatique et, de l'autre côté, des habitants pour qui l'enjeu thermique et énergétique n'est qu'un enjeu parmi d'autres. Les deux logiques ne s'opposent pas forcément, elles ont chacune leur valeur.



que vous concevez avant d'en dessiner les plans, j'imagine. Pensez-vous aussi qu'il existe un manque d'écoute des utilisateurs, des habitants, quand on parle de logements ?

MARIE TAVEAU – Dans la question de l'innovation pour le logement, je défends avant tout la notion de qualité d'usage. C'est essentiel. Quand on parle d'innovation dans le logement, il faut penser aux appels à projets innovants de 2014 avec Réinventer Paris. Ils ont apporté des points extrêmement positifs dans la conception des logements notamment en intégrant la programmation architecturale et urbaine, les services, les communs, bien en amont de la construction du bâti. On a mis l'accent sur la gestion vers un immobilier de service où l'exploitation prime sur la construction du bâti. Et ça, c'est de l'innovation.

L'architecte Jacques Lucan fait la distinction entre le logement collectif et le logement individuel, entre un plan paralysé dans le logement collectif et un plan libre dans la maison individuelle. Le plan paralysé, c'est tout simplement qu'en fait, on ne peut pas sortir d'un certain nombre de pièces qui sont le salon, la cuisine. Comment faire de la qualité d'usage avec ces plans contraints ? La qualité d'usage repose sur quatre principes fondamentaux : d'abord le respect des principes de base, des principes très simples qui sont notamment des T3 avec au minimum une double orientation, un nombre maximum de logements distribués par paliers, c'est-à-dire pas plus de deux, trois logements

distribués par palier, des surfaces extérieures privatives généreuses, des ouvertures généreuses et puis, bien sûr, on en a parlé tout à l'heure des cours collectives très plantées pour pouvoir lutter contre le réchauffement climatique. Ça, c'est le premier principe.

Le deuxième c'est la diversification des formes urbaines. C'est d'autant plus important en Île-de-France où l'on côtoie à la fois du rural, du périurbain et du métropolitain d'avoir une diversité

des typologies urbaines. De l'individuel collé intermédiaire superposé jusqu'aux logements collectifs. Il faut qu'on retrouve cette notion de voisinage, mais également dans la question du logement collectif.

Le troisième point, c'est la mixité et la notion de vivre ensemble. La mixité, pas seulement à l'échelle du bâti, mais aussi à l'échelle, tout simplement de la cage d'escalier. Et là-dessus, j'ai en tête une opération assez exemplaire qui s'appelle le pavillon Raspail, dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, qui est portée par Habitat et Humanisme et qui est une opération de rénovation puisqu'ils ont réhabilité trois niveaux. Ils ont surélevé sur quatre niveaux. Et on a trois types de financement de logements par palier : on a du BRS⁽⁴⁾, on a du logement social et on a du logement libre. Et en plus, pour aller plus loin dans cette notion de vivre ensemble et de commun donc, il y a un certain nombre de locaux collectifs et également la gestion des déchets, la question d'un local de réparation des vélos, etc. Ce sont des communs pour vivre ensemble. Et ils ont inventé un nouveau métier qui s'appelle Hospitality Manager qui permet justement de gérer ces communs et de faire du vivre-ensemble. C'est là où je reviens à la notion des appels à projets innovants qui placent vraiment la gestion du bâtiment avant même sa conception.

« CE QUI EST IMPORTANT C'EST D'ANTICIPER LA RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS. »

Marie Taveau

Mais pour faire de la rénovation énergétique performante, il faut faire du global en une fois, traiter tous les postes or les gens rénovent quand ils ont en les moyens, quand ils en ont le temps, quand ils peuvent mobiliser leur réseau personnel... En vivant dans leur habitat, ils en mesurent les contraintes et, au bout d'un an ou deux, se disent « tiens, on va travailler sur ça ».

On ne rénove que quand c'est possible, en mobilisant son réseau, en faisant par soi-même quand on est compétent ou qu'on en a envie. Et cela, c'est difficilement compatible avec la logique du dispositif « artisan reconnu garant de l'environnement » ou de la plupart des dispositifs mis en place par les pouvoirs publics : avec la difficulté à accéder aux informations, aux aides financières qui tomberont après coup ou aux artisans insuffisamment nombreux, on n'est pas tout à fait dans une situation confortable. Avec la rénovation énergétique, on a un dispositif global, centralisé et monofactoriel. En face on a des manières d'habiter qui sont multifactorielles multirationnelles.

Avec Leroy Merlin source, nous avons beaucoup travaillé aussi sur les questions de l'avancée en âge, de la perte d'autonomie et de la volonté des personnes âgées de rester chez elles. Toutes les mécaniques que je viens de décrire sur les paradoxes entre les dispositifs et les manières d'habiter, on les retrouve quasiment à l'identique. C'est une séparation entre le dispositif et les manières de faire et d'habiter et il y a un besoin d'être à l'écoute et un accompagnement personnalisé des habitants si on veut faire bouger les logements.

YVES VILAGINÉS – *C'est une question sur laquelle on va revenir avec vous, Marie Taveau. Vous êtes architecte. Vous écoutez les futurs utilisateurs des bâtiments*

Et puis un dernier point pour finir : il est important d'anticiper la réversibilité des bâtiments. Comment est-ce qu'on transforme par exemple des bureaux en logements, mais également des parkings en logements. Il faut laisser la place aux architectes pour permettre cette réversibilité des logements et éviter de construire les futures copropriétés dégradées de demain.

YVES VILAGINÉS – *Sur la question de la réversibilité, justement, Michèle Raunet, vous êtes notaire associée à l'étude de Cheuvreux et dirigez la cellule de prospective de l'étude notariale. C'est une question que vous avez abordée parce que vous êtes à l'origine du premier permis de construire réversible, il me semble bien. Je me trompe ou non ?*

MICHÈLE RAUNET – Un peu. Ce n'est pas moi qui suis à l'origine du premier permis réversible, mais j'ai étudié ce permis parce que c'est quelque chose d'extrêmement intéressant. **Tout à fait innovant car la question de la réversibilité aujourd'hui est vraiment une question qui est entrée dans le débat.** Mais on n'est pas encore allé jusqu'au bout de ce que l'on pourrait faire. À Bordeaux on est dans le cadre d'une expérimentation qui a été permise par la loi CAP⁽⁵⁾ : ce n'est pas un permis totalement réversible, juste un permis où en fait jusqu'à l'achèvement de la construction en fonction des modalités de commercialisation, en fonction d'un certain nombre de sujets, on va pouvoir choisir entre l'un et l'autre, entre bureaux et habitations. Et après, une fois que l'immeuble sera édifié, eh bien on pourra passer de l'un à l'autre sans

«
**LA RÉVERSIBILITÉ,
C'EST TRÈS BIEN,
ET LES AUTORISATIONS
DOIVENT LE PERMETTRE.
EN REVANCHE,
LE PLU DOIT TOUJOURS
ÊTRE UN GARANT SUR
UN CERTAIN NOMBRE
DE TERRITOIRES.** »

Michèle Raunet

avoir à demander des autorisations complémentaires. Donc, c'est quelque chose qui paraît très simple, mais qui aujourd'hui, à part à Bordeaux, n'a jamais été mis en place. Dans le droit français, cela ne peut être mis en place que dans le cadre d'une expérimentation, expérimentation qu'on ne peut faire que dans les opérations d'intérêt national, les opérations de revitalisation du territoire ou pour les JO. Vous voyez, donc c'est un sujet sur lequel il va falloir travailler.

YVES VILAGINÉS – *Un sujet sur lequel il va falloir élargir la proposition ou en tout cas la rendre possible partout ou autant que possible ?*

MICHÈLE RAUNET – Bien sûr, autant que possible oui, et en n'oubliant jamais, en fait, qu'il faut faire jouer deux choses : d'abord l'autorisation d'urbanisme qui doit être suffisamment souple pour permettre cette réversibilité. Et je pense que le sujet est très travaillé actuellement dans les différents ministères. Ensuite, ou en parallèle, le document d'urbanisme, c'est-à-dire le PLU qui en fait assure la préservation d'un certain nombre de politiques publiques. **La réversibilité c'est très bien et les autorisations doivent la permettre. En revanche, le PLU doit toujours être un garant sur un certain nombre de territoires.** Sur un territoire comme Paris par exemple, il est très intéressant de passer du bureau au logement. Se dire qu'aujourd'hui on va aussi permettre de transformer des logements en bureaux, c'est beaucoup moins simple.

YVES VILAGINÉS – *Lily Munson, est-ce que c'est quelque chose qui est travaillé au niveau de la ville de Paris notamment ? Beaucoup, j'imagine ?*

LILY MUNSON – Absolument. Et effectivement, merci, Marie, d'avoir souligné l'exposition en cours au pavillon de l'Arsenal parce que je pense que c'est vraiment une exposition qui a vocation à montrer tout ce qu'il est déjà possible de faire. Et c'est quelque chose qu'on va encourager très fortement. Actuellement, on est en train de réviser notre Plan local d'urbanisme (PLU) justement avec l'aide de Cheuvreux. C'est aussi grâce à leur expertise qu'on est en capacité aujourd'hui de faire des propositions très innovantes notamment celle d'une mixité vraiment à la parcelle. Et vous l'évoquiez, mais se dire que même sur de la réhabilitation d'un immeuble de bureaux à partir d'un certain seuil, on va demander aux propriétaires de faire une partie de logements. C'est vraiment quelque chose sur lequel on est interpellés par les professionnels de l'immobilier qui nous disent que sur un immeuble de bureaux, ils ne savent pas intégrer une part de programmes de logements. Mais on a toute confiance justement en la créativité des architectes pour trouver aussi des solutions. Et on l'a déjà plus ou moins mis en œuvre sur certaines opérations un peu négociées qui ont fait l'objet de discussions et de travail entre la direction de l'urbanisme et les maîtrises d'œuvre et maîtrises d'ouvrage. Ça a donné lieu à de très beaux projets. Donc, je pense qu'il y a besoin d'avoir de l'espace pour innover, mais dans un cadre réglementaire où les règles



sont bien connues et où il y a une forte incitation de la part des collectivités pour atteindre des objectifs en matière de logements. **Aujourd'hui, à Paris, on reste encore sur cette incapacité et cette non-volonté totale de faire du logement de la part des propriétaires et des foncières parce que c'est vraiment trois fois moins rentable que du bureau.** Et donc, si ce n'est pas obligatoire, ça n'est pas fait.

YVES VILAGINÉS – À Paris et en Île-de-France, la question de la rénovation et des copropriétés est un enjeu majeur. Y a-t-il là matière à innovation également, Michèle Raunet, sur le droit des copropriétés ?

MICHÈLE RAUNET – À mon sens, il y a deux sujets. Il y a un sujet qui a été évoqué et qui vaut autant pour le logement individuel que pour les copropriétés : qui seront les acteurs en mesure d'accompagner ces transformations massives ? **Le monde de l'immobilier est un monde qui s'est beaucoup développé sur la construction mais pas sur la transformation de l'existant.** Et donc si on veut que les copropriétés et les propriétaires de pavillons individuels se transforment, il va falloir les accompagner. Pour avoir accompagné notamment iudo sur plusieurs opérations en Île-de-France, un propriétaire privé qui met un, deux ou trois ans à sortir une opération, c'est quelque chose de très décourageant. Donc il y a un vrai sujet de transformation des métiers par rapport à ça. Et, notamment sur la question de la copropriété, il y a un gros travail qui a été fait par l'Agence parisienne du climat qui est la création de CoachCopro pour accompagner les copropriétés dans leur transformation.

« **TOUT EN GARDANT À L'ESPRIT QUE LA DENSIFICATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL RELÈVE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET IL SERAIT NÉCESSAIRE DE POUVOIR LE DÉCLINER AU NIVEAU DES DOCUMENTS D'URBANISME.** »

Michèle Raunet

Deuxième sujet : sur la question des copropriétés et de la transformation de l'existant, je suis persuadée que l'on ne pourra y arriver que si on mutualise et on si massifie. Pourquoi mutualiser et massifier ? Tout simplement pour diminuer les coûts. Parce qu'on voit quand même que la question de la rénovation énergétique est un sujet majeur en termes de budget. Plus on les aidera à diminuer les coûts, mieux on se portera. Et donc, sur la question des copropriétés, je pense que beaucoup de choses ont déjà été faites dans le cadre des modifications de la loi 65 avec l'ordonnance de 2019, on a diminué les majorités, on peut voter des travaux. Mais le sujet essentiel est de faire en sorte que les copropriétés les unes avec les autres, puissent travailler et se transformer ensemble. Alors, me direz-vous, c'est extrêmement utopique. Peut-être, mais je suis persuadée qu'une évolution des professionnels, un accompagnement en la matière, une évolution du rôle des aménageurs vont beaucoup aider. Le Directeur de la Société publique

Lyon Part-Dieu me disait récemment qu'il réfléchissait à la transformation de la société en organisme de services pour accompagner les copropriétaires et les aider. Avec un peu plus de pédagogie, on peut déplacer beaucoup de montagnes.

YVES VILAGINÉS – Denis Bernadet, vous voulez réagir...

DENIS BERNADET – Oui, sur la notion d'accompagnement. C'est une notion à laquelle j'étais plutôt rétif il y a quelques années. On n'a pas très envie, en tant qu'habitants, que des gens entrent chez nous pour nous accompagner, pour dire comment bien faire. Sauf qu'on en met quand même beaucoup sur nos épaules d'habitants de la transition énergétique à la densification, des sujets de copro à la mutualisation en ville, sans compter le travail qui rentre encore plus massivement dans nos appartements et dans nos maisons. Et je veux bien en rajouter une couche avec les sujets de santé ; avec le virage ambulatoire de l'hôpital, les maladies chroniques nos logements deviennent aussi des lieux de soins, de traitement et d'intervention professionnelle. Donc, il y a forcément, comme vous venez de l'évoquer, des métiers qui doivent évoluer et des besoins d'accompagnement des habitants et c'est un vrai enjeu d'innovation. En vous entendant, ça me paraît d'autant plus évident.

LILY MUNSON – L'une des propositions de ma note est issue d'échanges avec iudo et correspond à cela. Le statut de micropromoteurs permet de se dire qu'en tant que particulier on peut s'insérer dans une démarche où tout est simplifié en termes de procédures, mais qui est très encadrée et où on va avoir accès du coup à certaines aides, à certains appuis techniques, financiers, des exemptions fiscales, mais aussi par exemple des exemptions au Code de l'urbanisme. On disait à quel point le PLU est important, mais aujourd'hui, il impose aussi des attendus pour des opérations, notamment en termes de création de stationnements qui ne correspondent pas





du tout à des opérations de la dimension dont on parle. Et donc, typiquement, ça, ça pourrait être une des pistes pour les faciliter.

ALAIN TRANNOY – Si l'on raisonne un petit peu globalement, on se rend compte qu'on a besoin d'aide pour transformer les logements. Aux États-Unis les métiers du bâtiment travaillent plus sur la rénovation que sur la construction, alors que le rythme de croissance de la population est plus fort qu'en France. Et donc ça, ça renchérit *a priori* le coût des bâtiments. Donc si on veut rester globalement sur une enveloppe raisonnable, il faut bien quelque part que le foncier se mette à coûter moins cher. C'est pour ça qu'on revient à la logique de ce basculement d'une taxe qui ne pèse que sur le terrain, c'est-à-dire sur sa localisation, et qui ne pèse plus du tout sur le bâti.

J'ai entendu les propos pour améliorer le bâti, le transformer. Mais aujourd'hui, dans le système fiscal actuel, ça veut dire quoi ? Ça veut dire que les services fiscaux vont arriver en disant : « Mais votre propriété s'est bien améliorée. On est passé de 70 mètres carrés habitables à 120, à 140, c'est formidable ! » La taxe foncière a été multipliée par deux ! Donc ça, c'est un frein malgré tout, alors que la localisation du terrain elle n'aura pas bougé, donc le prix du terrain au mètre carré n'aura pas bougé. Donc, dans un monde où on doit rénover massivement le stock du bâti actuel, et en particulier en Île-de-France, il me semble que la solution que nous proposons avec Étienne Wasmer est une solution de bon sens.

YVES VILAGINÉS – *Marie Taveau, est-ce que vous pensez aussi qu'on n'investit pas assez sur l'existant, qu'il faudrait plus se concentrer là-dessus ?*

MARIE TAVEAU – C'est évident. **Le chantier de la rénovation, c'est le chantier d'aujourd'hui puisqu'on sait qu'en 2050 80 % des logements que nous allons occu-**

per sont déjà construits. Donc c'est évident que cette notion de rénovation est essentielle. Après, par ailleurs, les aménageurs sont déjà à pied d'œuvre sur cette question puisqu'on a des SEM (Sociétés d'économie mixte) qui sont spécialisées justement sur cette question de renouvellement urbain à Lille, à Marseille...

YVES VILAGINÉS – *Michèle Raunet, trouvez-vous que la solution, par exemple, de micropromoteurs, est une solution réalisable ? Est-ce que, dans ces innovations, vous voyez la lumière au bout ?*

MICHÈLE RAUNET – Oui, de la lumière. Je pense que le statut de micropromoteur pourrait tout à fait être mis en œuvre. Des modifications législatives seront bien sûr nécessaires. **Je pense aussi qu'il conviendrait de faire entrer l'habitat individuel dans le Code de l'urbanisme et dans les principes d'aménagement de ce Code.** Tout en gardant à l'esprit que la densification de l'habitat individuel relève de l'intérêt général, et il serait nécessaire de pouvoir le décliner au niveau des documents d'urbanisme.

Et puis aussi, je crois beaucoup, outre les modifications législatives, à la manière dont les acteurs de l'immobilier vont s'emparer du sujet. C'est vrai que certains aménageurs le font, mais je pense qu'il va falloir qu'il y ait un vrai travail de manière plus globale des aménageurs sur ces questions. Et ce qu'on voit aujourd'hui depuis, on va dire, très peu de temps, ce sont des promoteurs qui ont compris que dans le cadre de leurs opérations, ils pouvaient apporter des externalités positives aux autres. Et on les voit de plus en plus regarder ce qui se passe à côté de leurs opérations et voir ce qu'ils peuvent y apporter. Et, finalement, sans modification législative, on peut déjà aboutir à faire avancer les choses.

YVES VILAGINÉS – *Ce sera notre mot de conclusion, si vous le voulez bien. Merci à vous tous d'avoir participé.*

(1) Plan Urbanisme Construction Architecture, organisme interministériel sur la recherche et l'expérimentation en architecture, construction et urbanisme.

(2) <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/replay-22-09-22-conference-re-enchanter-le-a2594.html>.

(3) <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/expositions/12551-conserver-adapter-transmettre.html>.

(4) Bail réel solidaire, qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

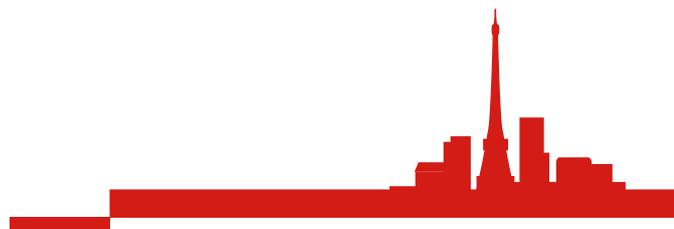
(5) Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.





TABLE RONDE 3

La transition écologique, une opportunité pour le logement ?



Animée par



JEAN-LOUIS PICOT

Rédacteur en chef adjoint
du *Parisien*.

Intervenants



EMMANUELLE COSSE

Présidente de l'Union sociale
pour l'habitat.

« Vous ne pouvez pas dire à des gens qui en 2022 en Île-de-France sont mal logés ou souffrent d'un logement trop cher ou trop petit "ça ira mieux en 2050"... Et je reviens encore un peu sur les mots et le vocabulaire qu'on emploie parce qu'on a tendance à dire "si on doit plus artificialiser, il faut arrêter de construire". Construire, ce n'est pas artificialiser. »

TABLE RONDE 3



STÉPHANIE DUPUY-LYON

Directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature, ministère de la Transition écologique.

« Le chemin pour y aller, la contribution des territoires, l'opérationnalisation, le fait d'embarquer l'ensemble des citoyens, l'ensemble des professionnels, l'ensemble des élus, c'est ça qui est compliqué. Et ça, on ne le réussira que collectivement. »



ALBANE GASPARD

Animatrice de secteur, Prospective du bâtiment et de l'immobilier à l'Ademe (*Le bâtiment à l'horizon 2050*, rapport, juin 2022).

« Sur ces scénarios de sobriété, la répartition à l'échelle géographique nationale n'est pas inscrite dans le marbre. Elle pourrait être très diverse dans le futur. Et donc dans nos scénarios de sobriété immobilière, on a aussi un rééquilibrage territorial. »



NICOLAS GRAVIT

Directeur général d'Eiffage Aménagement, Vice-Président de l'Unam.

« À partir du moment où on explique le projet, qu'on est pédagogue et qu'on accepte de prendre le risque, on y arrive. »



THIERRY LAJOIE

Directeur général Stratégie et finances de Quartus.

« La transition écologique ne doit pas être l'occasion de standardiser la ville, dont la réussite repose sur la protéiformité, et l'échec, sur l'uniformité. Pour fabriquer la ville, l'État est là pour imposer et sanctionner le résultat, mais en laissant les intelligences, les énergies, les parties prenantes, les urbanistes, les architectes, les entreprises, la liberté des moyens de parvenir aux résultats légitimement exigés. »

JEAN-LOUIS PICOT

Et si on allait tout droit vers un big bang de l'urbanisme ? C'est la question qui se pose de plus en plus avec l'impératif de la transition écologique : nouveaux modèles économiques pour les opérateurs, nouveaux modèles de valeur si l'on travaille sur l'existant plutôt que sur le neuf, recherche d'un intérêt commun des opérateurs, de la puissance publique et des ménages, évaluation et intégration du coût de la transition écologique... Rien ne va être simple, tout va bouger. Albane Gaspard, à l'Ademe (l'agence de la transition écologique), vous avez en charge le secteur de la Prospective du bâtiment et de l'immobilier. Vous avez ainsi beaucoup travaillé sur des hypothèses permettant d'atteindre la neutralité carbone dans le bâtiment à l'horizon 2050. Et, lorsqu'on lit votre production, on s'aperçoit que beaucoup d'hypothèses sont encore ouvertes pour le logement : l'évolution de la population française, sa géographie, les usages de l'habitat tout est encore un peu mouvant sur ce qu'il va falloir produire et où le produire. En revanche vos travaux font apparaître une certitude : si l'on construit seulement lorsque cela s'avère nécessaire et après avoir déjà optimisé ce qui était optimisable, ce sera une révolution sur la filière économique de la construction neuve, qui va devoir se convertir à de nouvelles méthodes. Expliquez-nous, s'il vous plaît.

ALBANE GASPARD – L'Ademe fait de la prospective pour comprendre comment atteindre les objectifs environnementaux, climatiques, de la France. Notre rapport « Transition 2050 » définit ainsi quatre chemins différents d'atteinte de la neutralité carbone en France, qui portent surtout sur l'industrie, l'agriculture, les transports et sur le bâtiment.

Pour le bâtiment et la construction neuve, nous avons fait quatre scénarios très contrastés en termes de volumes et de typologies de construction. Mais avec un point commun : la stagnation de la population française à l'horizon 2050, que l'Insee a mis en évidence. Sur les dernières décennies, la construction neuve a été dictée par l'augmentation de la population, le desserrement des ménages et la métropolisation. Or au moins un de ces trois piliers, va stagner. Donc, dans un contexte de stagnation de population, le besoin de logements va être amené à diminuer.

Cela nous a amené à faire deux scénarios très particuliers appelés Sobriété immobilière où l'on a essayé d'utiliser au mieux l'existant pour répondre besoin de logements. Pourquoi ? Parce que si le neuf est généralement plus efficace d'un point de vue énergétique, l'enjeu n'est pas seulement sur la phase d'usage du bâtiment, mais bien sur l'empreinte du bâti. Par exemple si l'on construit avec du bois, il faut avoir du bois et la ressource bois n'est renouvelable que jusqu'à un certain point. Donc on ne peut pas construire à des niveaux importants en utilisant une ressource qui si on l'utilise trop, devient non renouvelable. Et puis, il y a l'enjeu d'artificialisation des sols, qui a été largement évoqué ce matin dans les discussions. Ce qu'il faut bien comprendre sur le ZAN, c'est son impact direct sur la capacité ou pas de la France à atteindre la neutralité carbone en 2050. La neutralité carbone, c'est quoi ? C'est ne pas émettre plus de gaz à effet de serre qu'on a la capacité d'en absorber. Or on absorbe du CO₂ avec les forêts, avec les sols, avec des technologies de captage, de stockage de CO₂, etc. Les sols sont un des éléments de l'équation. Si on artificialise, on perd cette capacité du sol à absorber.

Le principe des scénarios, c'était tout d'abord essayer de limiter le besoin de bâtiments, en jouant sur le nombre de personnes par ménage. On sait qu'en France, on est arrivé à un taquet en termes de divortialité. En revanche devant nous il y a le vieillissement de la population et le fait que, plus on est âgé, plus on vit seul dans de grands logements. « Où vont vivre les personnes âgées ? » est une



question de transition écologique. Ainsi, sur les trente dernières années, on est passé de 20 mètres carrés par personne à 40 mètres carrés par personne de logement en France. Or l'introduction d'un nombre plus important de mètres carrés dans le parc a en fait annulé tous les gains en termes de CO₂ qu'on avait gagnés grâce à la rénovation. Ce n'est pas un épiphénomène, c'est un phénomène central. Donc il s'agit de limiter le besoin et ce n'est pas facile.

Ce n'est pas parce qu'il y a un besoin de logement qu'il y a un besoin de construire. Il y a plein d'autres façons de répondre à ce besoin de logements qu'on a encore très peu explorées à l'heure actuelle. Bien évidemment, ces solutions dépendent de la nature du territoire. Sur un territoire très étendu où il y a très peu de vacances, on peut très peu jouer sur la vacance. Mais on peut regarder par exemple des chiffres à Paris qui sont quand même assez intéressants : 70 % des autorisations d'urbanisme à Paris à l'heure actuelle sont de la transformation de l'existant. Donc, d'ores et déjà, ce phénomène a lieu.

On regarde aussi le taux d'occupation des logements et même dans une ville comme Paris, on vit quand même très nombreux dans des petits logements. Or selon l'Insee, un quart des logements sont en sous-peuplement très accentué ou prononcé, donc avec des enjeux peut être d'une meilleure répartition. Dans le secteur HLM, il y a les bourses d'échanges qui permettent justement d'avoir une meilleure adéquation entre la taille du ménage et la taille du logement. Quelle sera la solution sur le logement privé ? C'est un sujet sur lequel il nous réfléchir.

Et puis, en zone moins tendue, bien évidemment il faut jouer sur la vacance ⁽¹⁾. Quand on regarde le taux de vacance en Île-de-France, il n'est pas du tout le même à Paris et dans les confins de l'Île-de-France. Dans les confins de la Seine-et-Marne, on a jusqu'à 18 % de logements vacants.

Et enfin, un dernier point sur ces scénarios de sobriété, c'est le fait que la répartition à l'échelle géographique nationale n'est pas inscrite dans le marbre. Elle pourrait être très diverse dans le futur. Et donc, dans nos scénarios de sobriété immobilière, on a aussi un rééquilibrage territorial, ce qui permet d'aller faire revivre des endroits où on a du patrimoine bâti, et donc réimaginer aussi les activités économiques qui vont avec. Mais, la transition, c'est une formidable opportunité de le faire. Donc, vous voyez, des scénarios qui peuvent être très différents, entre un scénario tendanciel et un scénario où l'on jouerait sur la sobriété immobilière.

JEAN-LOUIS PICOT – *Nicola Gravit, vous dirigez Eiffage Aménagement et vous êtes probablement assez en accord avec ce que vient de dire Albane Gaspard. Eiffage Aménagement a en effet une particularité : la quasi-totalité de vos opérations sont aujourd'hui des opérations de rénovation, deréhabilitation... Et vous produisez quand même du logement y compris dans des friches particulièrement peu saines. En fait, pratiquement on sait déjà presque tout faire. La question essentielle pour vous aménageur : c'est désormais de savoir comment on travaille la question de la transition écologique pour convaincre les élus d'y*



« **DANS UN CONTEXTE DE STAGNATION DE POPULATION, LE BESOIN DE LOGEMENTS VA ÊTRE AMENÉ À DIMINUER.** »

Albane Gaspard

aller. L'aménagement est une approche très spécifique, c'est essentiellement de la concertation, de la cocréation, en supprimant les recours et la plupart des externalités négatives de la construction, vous arrivez à convaincre les élus ?

NICOLAS GRAVIT – Cela fait plus de quarante ans que nous faisons de l'aménagement. Essentiellement sur les milieux urbains denses, les métropoles. On travaille énormément sur la résorption des friches industrielles notamment ou des logements dégradés qui n'étaient pas récupérables. Et on s'aperçoit qu'avec le temps, on a fait un petit calcul sur une quinzaine d'années, nous arrivons à avoir une neutralité au niveau de l'artificialisation. Ce que je voudrais surtout dire, c'est que l'aménagement est une solution pour répondre à énormément de questions. La transition écologique en premier lieu, puisque c'est le thème de cette table ronde, mais aussi tout une autre série de questions sociétales. Il faut mettre en avant ce métier pour faire de la ville car il est le moyen de répondre aux besoins en logement, mais aussi pour rendre un lieu attractif, que les gens aient envie de venir y habiter, qu'il y ait du commerce, des équipements publics. C'est tout ce raisonnement-là qu'il faut intégrer. Et l'aménagement est un des moyens pour y arriver.

Donc oui, nous travaillons à la résorption de friches, de friches de toutes natures, les friches industrielles, les friches commerciales, de ces zones d'activités en déshérence qu'il faut renouveler et retransformer, soit pour les maintenir en immobilier d'entreprise, soit effectivement pour retrouver de la mixité sociale.

JEAN-LOUIS PICOT – *C'est quelque chose d'assez nouveau ou qui prend de l'ampleur ?*

NICOLAS GRAVIT – Ce n'est pas quelque chose de nouveau. C'est l'échelle qui se démultiplie mais ce n'est pas nouveau. Ce qui est nouveau aujourd'hui, c'est le travail dans ces zones-là, dans toutes ces friches qu'on transforme. Ce qui est fondamental, c'est que l'aménagement, s'il est bien conçu, s'il est bien concerté, s'il est bien étudié avec les élus, si on fait toutes les réunions de concertation possibles et imaginables, si on aborde tous les thèmes, si on répond aux questions, on démine des projets et on rend les projets acceptables. On parlait lors de la première table ronde de comment faire accepter les projets par les habitants, notamment en zones denses. On a bien vu après les dernières élections municipales qu'un certain nombre d'élus ont hésité à se lancer dans l'aménagement, voire ont refusé d'y aller ou ont reporté pour après 2026. Lorsqu'on aborde le sujet et qu'on l'explique, ça passe presque tout seul. Et derrière, on regarde et on a assez souvent très peu de recours, voire pas du tout. Donc, c'est à partir du moment où on explique le projet, qu'on est pédagogue et qu'on accepte de prendre le risque, qu'on y arrive. Je suis également président du Réseau national des aménageurs (RNA) en lien avec le ministère. Notre thématique cette année et pour l'année prochaine, c'est d'oser l'aménagement, d'oser prendre des risques, faire avec le risque ou le risque de faire. Notre but aujourd'hui, c'est de convaincre les élus et tous les pans de la société, d'aller vers l'aménagement. On a toutes les réponses à ces questions-là.

«
**OSER
L'AMÉNAGEMENT,
OSER PRENDRE
LE RISQUE, FAIRE
AVEC LE RISQUE OU
LE RISQUE DE FAIRE.
ET NOUS, NOTRE BUT
AUJOURD'HUI, C'EST
DE CONVAINCRE
LES ÉLUS, TOUS LES
PANS DE LA SOCIÉTÉ,
D'ALLER VERS
L'AMÉNAGEMENT.** »

Nicolas Gravit

Quant à la transition écologique, beaucoup d'aménageurs publics ou privés l'intègrent déjà. Peut-être pas suffisamment, mais je trouve qu'il y a déjà beaucoup de solutions qui sont mises en place dans les domaines de l'énergie et de l'économie circulaire, la nature en ville, les usages d'une manière générale. Et ce sont de bonnes réponses. Mais il faut fiabiliser et stabiliser ces opérations d'aménagement, les rendre faisables et les rendre aussi économiquement faisables. Et je pense que les aménageurs font bien leur boulot et arrivent à sortir des opérations qui sont économiquement viables et qui ne remettent pas en cause les finances publiques, voire les finances du privé, qui est l'opérateur.

JEAN-LOUIS PICOT – *Emmanuelle Cosse, une première réaction à ce qui vient d'être dit ? On entend plutôt que ça fonctionne cette transition écologique, cette prise de conscience et sa concrétisation ensuite. Bon, tout ne va pas non plus tout seul. Qu'est-ce que vous en pensez ? Et puis, quelle est la traduction concrète en ce qui concerne le logement social ?*

EMMANUELLE COSSE – Sans remettre en cause les scénarios de l'Ademe, la première chose c'est, je pense, qu'il faut faire très attention à la distance entre l'expertise et l'analyse de chiffres statistiques et le quotidien des Franciliens. **Vous ne pouvez pas dire à des gens qui en 2022 en Île-de-France sont mal logés ou souffrent d'un logement trop cher ou trop petit « ça ira mieux en 2050 ».** Je le dis parce qu'aujourd'hui on utilise beaucoup les projections démographiques, certes indéniables, y compris dans le travail qui va être fait sur le schéma directeur de l'Île-de-France, mais on voit les choses à 20 ou 30 ans. Or aujourd'hui il y a 750 000 demandeurs de logement social. Sans compter que, parmi les gens qui ne font pas de demande, il y en a énormément qui sont logés dans des logements de mauvaise qualité et avec une forte promiscuité en Île-de-France. Donc il faut quand même mesurer la violence de ce que l'on peut dire par rapport une analyse à 30 ans par rapport au quotidien aujourd'hui de gens qui galèrent et c'est le cas en Île-de-France. Vous avez quand même, je pense, plus de la moitié des Franciliens, si vous les interrogez qui vont vous dire qu'ils ont deux problèmes : le coût excessif du logement et la mobilité, et encore ce n'est pas trop la mobilité qui revient souvent.

Donc je veux vraiment le dire parce que cette petite musique, je l'ai déjà entendue la semaine dernière au CNR⁽²⁾ et je suis restée très calme en entendant « tout va bien, ça va aller mieux. Bientôt, il y aura trop, il y aura moins de population, on a les logements qu'il faut. » Ce n'est pas cela la vraie vie. La question est la suivante : où y a-t-il des logements là où les gens travaillent, ont leur vie familiale ou étudiante ? Et c'est bien ça notre difficulté, c'est d'avoir une population qui est mouvante et qui bouge, qui n'est pas dans les mêmes régions que lors de l'essor industriel des années 1950-1960, et de réussir faire face à ça. Donc c'est une de nos difficultés. Parce qu'évidemment, de fait, oui, des logements vacants, il y en a beaucoup dans des zones qui aujourd'hui ont une déprise de population.





JEAN-LOUIS PICOT – *Alors, face à cette urgence dont vous parlez, est-ce que la transition écologique est une opportunité en plus ? Ou au contraire, est-ce que ça peut être une complication ?*

EMMANUELLE COSSE – C'est une opportunité, mais, de toute façon, je ne veux même pas poser la question comme ça. Et je le dis à chaque fois, on n'a pas le choix. Donc la question n'est pas de se dire « je ne veux pas le faire, je n'en veux pas », on n'a pas le choix ! La question, c'est : comment on change nos pratiques et notre vision d'aménager ou de loger pour prendre en compte cette finitude de la planète qui nous oblige à agir. Et c'est bien pour ça que si je peux mettre un bémol sur les enjeux démographiques, de toute façon on n'a pas le choix de ne plus artificialiser très clairement et il nous faut travailler autrement. Et je reviens encore un peu sur les mots et le vocabulaire qu'on emploie parce qu'on a tendance à dire « si on doit plus artificialiser, il faut arrêter de construire », construire, ce n'est pas artificialiser, ce n'est pas que ça. Moi, **je veux vraiment distinguer aujourd'hui celles et ceux qui travaillent sur des friches industrielles et qui en font quelque chose plutôt que de les laisser en déshérence et qu'elles restent polluées. Alors que quand on les réaménage, ce que vient de dire Nicolas Gravit, si on enlève de la pollution, construire sur des zones déjà bâties, aménagées et utilisées, on n'artificialise pas.** Le vrai combat c'est l'artificialisation. Ça, c'est très clair, ce qui a été fait, y compris en Région Île-de-France, on a quand même construit des villes entières sur des champs et sur des espaces naturels. Ça, il faut vraiment le diminuer

« **IL FAUT QUAND MÊME MESURER LA VIOLENCE DE CE QUE L'ON PEUT DIRE PAR RAPPORT À UNE ANALYSE IL Y A 30 ANS PAR RAPPORT AU QUOTIDIEN AUJOURD'HUI DE GENS QUI GALÈRENT ET C'EST LE CAS EN ÎLE-DE-FRANCE.** »

Emmanuelle Cosse

au maximum, même si après il y a des tas d'enjeux sur l'application du ZAN. En revanche, construire dans les friches industrielles et reprendre des bâtiments anciens comme cela a été dit sur Paris, oui !

Je dis cela parce que maintenant on a des raccourcis, on a l'impression qu'il n'y a pas besoin de construire, que tout va bien et tout ça. Sauf que la réalité ce n'est pas cela. On a un besoin en logements qui est très fort. Là où sont les zones d'emploi. **Il ne faut pas oublier ce que l'on a vu en mars 2020, quand, extraordinaire, on découvre que les soignants qui travaillent pour lutter contre le Covid-19 habitent à 1h30 des hôpitaux franciliens.** Sans blague ! Cela fait 25 ans que tous les documents franciliens le montrent ! C'est marrant, deux ans plus tard, plus personne n'en parle. Alors qu'il y a deux ans, il fallait loger tous les travailleurs essentiels à proximité de leur lieu d'habitation. Donc, c'est ça l'enjeu, c'est qu'on ramène du logement qui corresponde au niveau des revenus des habitants, logement social comme logement privé là où il y a de l'activité économique et des besoins. Et donc **ça veut dire faire autrement, ne plus artificialiser et, certainement, aller sur des friches.**

Après, il y a un sujet sur lequel je pense qu'on a encore du mal, y compris pour le traduire juridiquement. Je pense vraiment que d'une part, il faut que les PLU et les PLUi (Plans locaux d'urbanisme intercommunaux), ne soient plus juste des indications, mais bien le niveau auquel on doit construire. Il existe quand même un sujet sur la sous-densité. Nous avons beaucoup de communes qui nous invitent à être en sous-densité par rapport aux PLU et donc non seulement l'économie de notre programme est foutue en l'air, mais on consomme mal le foncier puisque pour bien le consommer il faudrait être à la densité qui était prévue. Je pense même que peut-être dans une des applications du ZAN et tout ça, il faudra aller sur des servitudes de densité. Je le dis comme ça, ce n'est peut-être pas le terme juridique qui convient. Mais il **faudrait, par exemple, lorsque l'on amène un métro du Grand Paris, que l'on ne fasse pas des R+2 à côté d'un métro qui a été financé par l'impôt national.** Il faut aller plus haut. Je pense qu'il faut qu'on utilise ça pour faire beaucoup mieux.

Il y a ici beaucoup de professionnels qui essayent de travailler sur leur zone d'aménagement à des niveaux de densité qui permettent justement de consommer moins de foncier. Parce qu'en plus, **si l'on augmente un peu la densité des bâtiments, on peut peut-être par ailleurs libérer du foncier au sol pour ne rien faire, donc recréer du vide.** Moi je la trouve intéressante cette approche-là. Mais ça veut dire que dans ce cas-là, on utilise les outils d'urbanisme pour ce qu'ils sont. Et ce n'est pas le cas aujourd'hui, car ce dont on souffre, en particulier dans la Région Île-de-France, c'est que tous nos programmes ne sont en fait jamais au taquet de ce que permet le PLU, parce qu'on nous dit très clairement que si on le fait, on n'aura pas le programme. Et je pense qu'il y a *in fine* une perte de logements qu'on pourrait produire. Dernière chose. Ce qui est aussi en train de changer est notamment lié au fait que le fonds friche a été créé et que l'on a retrouvé un modèle économique sur des opérations bailleurs sociaux. Comme acteurs privés, je ne suis pas sûre



qu'on y aurait été, parce qu'en fait on n'y arrivait pas. Sauf que là, moi je vois quand même qu'il y avait pas mal de programmes de logements sociaux grâce à l'accord du fonds friches en subvention qui nous ont vraiment permis d'aller sur des fonciers qui étaient en fait des fonciers bâtis en déshérence.

JEAN-LOUIS PICOT – *Stéphanie Dupuy-Lyon, vous êtes Directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature, vous avez donc une vision large et parfaite de tous les sujets dont nous discutons. Pour certains il y a encore beaucoup d'inconnues dans la transition écologique : on ne connaît pas tous les potentiels, on ne connaît pas vraiment non plus les empreintes carbone des bâtiments, on n'a pas encore conscience des effets du ZAN etc. C'est encore un peu flou. Vous, au contraire, vous dites que les trajectoires sont précises, claires et bien documentées mais que la véritable difficulté est que ces trajectoires perturbent des systèmes et des représentations et qu'on ne peut pas y aller par la contrainte si on veut embarquer tout le monde. Le rôle de l'État est de donner des intentions, du sens, de l'envie pour embarquer les gens et coconstruire la règle car vous pensez profondément que désormais ce sont les projets qui vont définir la règle. C'est un vrai big bang cela, non ? Aussi bien pour les acteurs que pour l'État.*

STÉPHANIE DUPUY-LYON – Alors bonjour à toutes et tous. Et ravie de vous retrouver et de retrouver Emmanuelle Cosse. On a fait pas mal de tables rondes ensemble ou avec Thierry Lajoie. Tout à l'heure, Nicolas Gravit a parlé de l'aménagement comme étant stratégique. Moi, je pense qu'en fait, au début il y a le foncier, il y a le sol. Et le sol pour

l'habitabilité de notre planète et pour pouvoir l'aménager et servir cette habitabilité à la fois le système du vivant, l'écosystème vivant et puis aussi notre capacité à vivre, à bouger, à travailler. Donc juste un petit message quand même. Et c'est important d'avoir ce débat-là aussi dans ce cadre-là et avec l'EPFIF.

Tout ce qui a été dit, et notamment ce que vient de dire Emmanuelle Cosse, je le partage. La transition écologique est pour moi une opportunité majeure, mais en fait pour tout. Pas que pour le logement. Je pense qu'il faut vraiment la voir comme une source de transformation et d'innovation. Cette transition et ses chocs, et c'est étayé. Et je remercie l'Ademe d'étayer les trajectoires et les scénarios, c'est très important. Mais c'est sûr qu'il y a un écart entre des éléments d'expertise et des orientations et des scénarios sur plusieurs dizaines d'années et la réalité de notre quotidien. Et donc nous, on doit être à un moment donné dans cette capacité à entraîner, à faire adhérer aux trajectoires dont il nous semble qu'elles sont pertinentes pour l'habitabilité de notre planète, mais qui sont très complexes.

Ce qui se passe est quasiment incontournable. Peut-être y a-t-il encore quelques climatosceptiques qui pensent que les crises jumelles que sont la crise climatique et la crise de la biodiversité n'existent pas. Alors qu'on a encore vu cet été des crises à répétition, des impacts de plus en plus violents sur tous les pans de notre territoire. Tout le monde est concerné. On est tous concernés, à la fois en tant que professionnels, en tant qu'élus, en tant qu'administrations, en tant que citoyens. Donc je pense qu'on ne peut plus dire que ça n'existe pas. C'est un choc horrible qui nous arrive. C'est assez « bouleversant ».

En revanche, je pense que le levier d'action, lui, il doit vraiment être un moteur. Et donc en fait, **on doit mettre toute notre énergie aujourd'hui à construire des trajectoires.** Pour en venir à votre question sur les trajectoires et le fait que certains les trouvent floues, je voulais juste dire que, pour moi, elles ne sont absolument pas floues, et qu'elles sont même très documentées. Par contre, elles sont difficiles à territorialiser, elles sont difficiles à opérationnaliser. Et je ne vais pas revenir sur ce qui a été dit. La question, ce n'est pas de débattre sur « faut-il construire encore du neuf ou faire avec le "déjà-là" ». On sait aujourd'hui que le traitement du « déjà-là » est obligatoire. On l'a trop délaissé, on est passé à côté du gisement du « déjà-là » et ça, on ne peut plus se le permettre. **Le fonds friches va être réintégré dans le fonds vert avec quand même de nouveau une trajectoire très importante, mais on pourrait aussi parler de l'aide à la relance de la construction durable pour accompagner la densité.** On pourrait parler de plein de sujets et aussi du soutien qu'on a vis-à-vis des établissements publics fonciers. On pourrait parler des milliards mis aujourd'hui dans la rénovation énergétique et la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat, la transformation de bureaux en logements, de toutes les questions aussi de logements vacants... Tout cela c'est le « déjà-là » et, il est indispensable.

En revanche, je n'oppose pas cela, le « déjà là », à la question de la construction neuve. Je pense en fait que notre vocabulaire est dépassé. Je pense qu'il faut que l'on se pose la question de notre vocabulaire. Est-ce qu'il faut encore parler de neuf et d'ancien ? Est-ce que c'est pertinent ? Je ne pense pas.

JEAN-LOUIS PICOT – *Vous pouvez préciser ?*

STÉPHANIE DUPUY-LYON – Nous avons des règles pour l'ancien et le neuf. Mais, dans pas mal de cas, on réhabilite tellement qu'on est à la limite du neuf. Donc moi **je questionne la règle et la norme**. Vous me posiez la question des trajectoires. Je répète qu'elles ne sont pas floues. L'État les a mises sur la table et les a discutées à des échelles internationales, des échelles communautaires et des échelles françaises. Vous avez parlé de la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN), je pourrais vous parler de la Stratégie nationale bas carbone, celle de la neutralité carbone en 2050. Je pourrais vous parler de tout ce qui concerne les déchets et la diminution des déchets, l'économie circulaire, la trajectoire d'aires protégées dont 10 % de protections fortes. Les trajectoires, elles sont là, elles ne sont pas floues du tout. Par contre, **le chemin pour y aller, la contribution des territoires, l'opérationnalisation, le fait d'embarquer l'ensemble des citoyens, l'ensemble des professionnels et des élus, c'est ça qui est compliqué**. Et ça, on le réussira seulement collectivement. Il ne faut pas qu'on s'oppose entre experts, techniciens, élus, administrations, État, politiques, on a vraiment besoin de tout le monde. Ça vient perturber les représentations de nos citoyens, les représentations de nos sociétés, la manière dont on construisait notre patrimoine, comment on visait, entre guillemets, la réussite en termes d'habitat et des lieux où on habite.

JEAN-LOUIS PICOT – *Et les réalités ne sont pas forcément les mêmes partout, comme cela a été dit lors de la première table ronde et vous êtes revenue là-dessus.*

«
**IL FAUT AUSSI
ENGAGER LA FIN
DES ZONAGES.
ILS NE VEULENT
QUASIMENT PLUS
RIEN DIRE OU
PEUT-ÊTRE
LOCALEMENT
QUELQUES ZONAGES
LOCAUX.** »

Stéphanie Dupuy-Lyon

STÉPHANIE DUPUY-LYON – C'est ce que je veux dire aussi. Il n'y a pas de recette, en tout cas il n'y a pas « une » recette. En tout cas, je m'en méfie. Donc, à la fois je rejoins ce que dit Emmanuelle Cosse sur le fait qu'il faut faire attention de ne pas faire croire qu'avec le « déjà-là » et le gisement on va s'en sortir, parce que le sujet n'est sûrement pas là. D'un autre côté, le sujet n'est pas non plus de ressortir nos vieilles recettes qui n'ont pas marché depuis dix ans, de dire qu'on produit tant de centaines de milliers de logements chaque année et qu'on le dicte au niveau national, qu'on reste sur nos histoires de distinction entre le neuf et l'ancien, avec nos zonages notamment. Je pense qu'il faut aussi engager la fin des zonages. Ils ne veulent quasiment plus rien dire ou peut-être localement quelques zonages locaux... Mais décider, par contre, des zonages qui descendent du niveau national, ce n'est plus pertinent.

Je pense que c'est une question de mise en mouvement. Il y a énormément besoin d'ingénierie et c'est pour cela que je parlais tout à l'heure des établissements publics fonciers. C'est nécessaire. Et le rôle de l'État dans cette étape-là, c'est de pouvoir faire approprier ces trajectoires qui ne me semblent pas du tout floues, mais qui sont compliquées, de donner les moyens avec des instruments de méthode, par exemple, vous avez peut-être entendu parler de l'occupation du sol à grande échelle, des observatoires de la consommation d'espace. Il faut que nous mettions à disposition de la donnée, qu'on la donne à lire, que l'on puisse cartographier, que l'on fasse de l'ingénierie. **Et puis qu'on accompagne avec des leviers financiers, des leviers fiscaux, l'ensemble des solutions qui ne sont pas tout à fait les mêmes selon les territoires.**

JEAN-LOUIS PICOT – *Thierry Lajoie vous dirigez la stratégie et les finances du promoteur Quartus mais vous connaissez bien l'aménagement pour avoir dirigé Grand Paris Aménagement pendant sept ans et même la décision publique pour avoir conseillé plusieurs ministres. Vous avez une vision large mais un peu « contrastée » de la situation du logement en Île-de-France, mais surtout en tant que promoteur vous avez l'impression que l'on vous complique un peu la vie et vous comprenez assez bien ces acteurs de la construction qui expliquent que la transition écologique est une contrainte supplémentaire et souvent un frein à la construction en étant trop normative, trop contradictoire, trop brutale. Comment faire pour que cette transition écologique n'aggrave pas la question du logement qui comme l'a dit récemment Olivier Klein, pourrait se transformer en « bombe sociale » ? Comment fait-on pour que la transition écologique soit une chance pour que chacun ait un bon logement ?*

THIERRY LAJOIE – Bonjour à toutes et à tous. Je suis content de vous retrouver. Je risque quand même, étant le dernier à intervenir ici, de redire en moins bien ce que d'autres ont déjà exprimé. Néanmoins, je voudrais d'abord partir de trois idées que je vous proposerai de partager avec moi, assez simples et qui, je pense, nous réunissent, mais je voudrais quand même le vérifier.



Première idée : la lutte contre le réchauffement climatique, la décarbonation de la ville, la préservation et l'accroissement de la biodiversité, la construction biosourcée, la préservation des ressources, rien de tout cela n'est négociable. Ce n'est pas une option, c'est un objectif, c'est déjà une trajectoire. Je l'ai porté à Grand Paris Aménagement en son temps, je le porte aujourd'hui avec Emmanuel Launiau chez Quartus. On en a même fait la raison d'être de Quartus. Ce n'est plus un prérequis, c'est un acquis. Je crois qu'il faut d'abord qu'on parte de là. Deuxième idée : si l'objectif n'est pas négociable, **les modalités d'atteindre ces objectifs, les moyens, les calendriers font encore l'objet d'échanges, de débats, parfois de controverses, pourquoi ne pas le dire car c'est complètement normal.** La démarche est nouvelle, on le sait bien. Elle engendre ses propres inconnues, ses propres défis techniques ou économiques. Pas plus qu'il n'y a d'argent magique, il n'y a pas d'écologie magique. On le saurait. Et la discussion est donc légitime.

Ce qui m'amène à une troisième idée qui rejoint pour partie celle qu'Emmanuelle Cosse a brillamment exposée : si je défends des priorités et la transition écologique en est une, je me défends aussi des emballements. Notamment des emballements mal maîtrisés qui nous font risquer des effets de bord indésirables. C'est aussi pourquoi, pour moi, la transition écologique doit être soigneusement discutée, préparée, mise en œuvre, appliquée, faute de quoi on risque de se tromper. Si on se trompe, si on rate, si on enchérit, si on exclut, si on enlaidit, s'il faut tout recommencer un jour, c'est-à-dire refaire ce qu'aujourd'hui nous corrigeons et nous essayons de réparer, alors on n'aura rien gagné.



LA QUESTION GLOBALE QUE CE SUJET POSE, C'EST LA QUESTION DU PRIX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE. ON PEUT SE LE DIRE, CE N'EST PAS CHOQUANT D'EN PARLER, C'EST MÊME INDISPENSABLE POUR RÉUSSIR. »

Thierry Lajoie



LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA VILLE NE DOIT PAS ENCHÉRIR LES COÛTS, AU RISQUE DE FAVORISER L'ÉVICTION DES PLUS FAIBLES. »

Thierry Lajoie

Si je voulais le dire autrement, quitte à surprendre ici, je citerais Rabelais, « Science sans conscience n'est que ruine de l'âme. » Une fois qu'on a dit ça, on est en pleine contradiction, nous, les professionnels, nous, les opérateurs, je l'ai été comme aménageur, je le suis aujourd'hui comme ensemblier urbain, ce métier particulier qui lie la promotion immobilière à l'aménagement du sol. Parmi les contradictions qu'on peut avoir, la première que je mettrais en exergue aujourd'hui est qu'il ne faut pas arrêter de construire la ville au nom de la transition écologique. **Construire la ville, ça ne veut pas forcément dire construire des bâtiments neufs partout.**

Sur quoi sommes-nous d'accord ? Sur le ZAN, sur la régénération de la ville sur la ville, sur la conservation des bâtiments et leur transformation plutôt que leur démolition à chaque fois que c'est possible, sur l'amabilité des formes urbaines et de la densité car ce n'est pas parce qu'on est favorable à la densité qu'on doit être favorable à toutes les densités et n'importe comment. Tout ça, pas de problème. Mais les mal-logés ? Ils sont nombreux ! Le mal-logement s'accroît en ce moment, singulièrement dans les zones tendues, singulièrement en Île-de-France. Il faut donc continuer à construire, à construire là où les besoins existent. Le stock de logements existants, la transformation des actifs en logements, la vacance ne suffiront pas en zone dense à répondre à ce besoin de logements. **Si je voulais le dire de manière un peu crue, je dirais que la vacance du logement est dans le Cantal, le besoin de logement est en Seine-Saint-**

Denis. On peut très bien dire « je suis pour construire neutre, hybride, réversible, mutant, adaptable », mais on ne peut pas se raconter d'histoires là-dessus. Il faut construire mieux et autrement, ça c'est certain. Mais aussi construire plus pour loger plus. Pour reprendre une expression que j'ai entendue du ministre Olivier Klein au CNR, « il y a de la place pour reconstruire la ville ».

Nous le savons, nous chez Quartus, nous régénérons les friches Alstom à Nantes, les friches Michelin à Clermont-Ferrand, grâce au fonds friches en particulier sinon ça n'aurait pas été possible. Nous remodelons le Centre d'échanges de Perrache à Lyon, ou nous transformons un couvent à Saint-Mandé, mais aussi la maternité Lelong à Paris. C'est le projet du pavillon Raspail dont parlait Marie Taveau tout à l'heure avec Habitat et Humanisme, ou avec la grande distribution, nous recomposons des grandes galettes commerciales et des nappes de parking en quartier de ville mixte comme à Vitry...

La question globale que ce sujet pose, c'est la question du prix de la transition écologique. On peut se le dire, ce n'est pas choquant d'en parler, c'est même indispensable pour réussir. Et ma conviction, c'est que la transition écologique de la ville ne doit pas enchérir les coûts, au risque de favoriser l'éviction des plus faibles. Et au fond, la question de la place, elle existe. La question des moyens, elle est parfois encore posée sauf quand il y a par exemple, le fonds vert.





trouva beaucoup moins. Et, comme l'a dit Emmanuelle Cosse, on arrivera à ne plus pouvoir loger. Ce que je veux dire en exprimant ces contradictions, c'est que **la transition écologique est évidemment une opportunité, c'est même une chance pour nous tous, mais à la condition que ce soit un des outils de réconciliation des Français avec la ville.** Parce que, quand même, les Français, ils sont un peu fâchés avec la ville, ils sont en désamour, et parfois même en divorce aujourd'hui. Et il faut absolument que cette transition écologique soit inclusive pour que ses effets pervers ne l'abîment pas.

JEAN-LOUIS PICOT – *Stéphanie Dupuy-Lyon, vous souhaitez intervenir ?*

STÉPHANIE DUPUY-LYON – J'entends ce que dit Thierry Lajoie sur le coût de la transition écologique pour l'aménagement et la fabrique de la ville et la production de logements. Mais la réalité, c'est qu'aujourd'hui, le coût de la transition écologique à la fin du mois pour les Français aussi, c'est quand même juste énorme. Cela perturbe vraiment tous nos modèles. C'est vrai que, je l'ai déjà dit, les trajectoires sont assez claires. Il n'y a plus trop de négociations sur le fait que l'habitabilité de notre planète, c'est quelque chose qu'il faut qu'on prenne en compte pour notre

survie et notre bien-être. J'entends bien les écarts qu'il peut y avoir entre des approches d'expertise et la réalité des territoires.

Mais je pense vraiment qu'aujourd'hui on a plein de solutions possibles qu'il faut que chaque territoire et chaque partenaire, les citoyens, les élus, les professionnels, se retroussent les manches et participent à cet effort collectif. Les solutions, elles sont vraiment diverses et variées. Je pense qu'on a un énorme challenge pour sortir et déverrouiller un certain nombre de choses ; on est encore avec trop de normes et trop d'approches historiques dans lesquelles on essaye de tout prévoir. On le voit bien sur le ZAN, pour lequel tout le monde considère que la trajectoire ne doit pas être remise en cause, mais où, en réalité ce qui a été traduit dans la loi et voté nous pose problème dans l'opérationnalisation. Nous étions les premiers à ne pas le vouloir, nous, en tant qu'administration porteuse. On avait juste une ambition, faire reconnaître que le sol vivant est fondamental, faire reconnaître le fait qu'il fallait, sur le foncier, redonner le pouvoir aux élus pour que le foncier reste un sol vivant pour l'habitabilité, pour la résilience de notre territoire, pour la capacité à s'adapter aux changements climatiques et la capacité de préserver la biodiversité. Et au final, on a écrit des choses trop précises. Donc il faut aussi qu'on change de logiciel. Et ça, pour le coup, c'est une interpellation collective. Je

pense qu'avec une interpellation de l'État nous devons arriver à tenir des lignes de simplification et de diminution de normes parce que la transition écologique, on peut

En fait, c'est la question du sol qui est d'abord posée. Là aussi, sur quoi sommes-nous d'accord ? Il n'y a pas d'écologie urbaine sans économie du sol. Mais si on veut loger tout le monde décemment et là où les besoins existent, alors il y a quelques conditions pour le sol. Un, il faut densifier l'occupation du sol déjà artificialisé. C'est une manière de traiter le « déjà-là ». Sans oublier de mobiliser les fonciers disponibles et notamment les fonciers publics. Deux, il faut modérer le prix du foncier. On l'a dit, ce n'est pas ici que je ferai l'injure de le répéter, la rareté, mais surtout la transformation des usages antérieurs enchérissent naturellement le prix en faisant du foncier, le premier poste de coût pour l'opérateur, mais aussi pour la collectivité, l'aménageur, l'investisseur, l'utilisateur, et en faisant aussi du propriétaire, privé comme public, parfois un capteur de rente. Moi, je n'hésite pas à le dire (et je crois que j'ai été le premier, c'est un succès d'estime en tout cas qui m'honore) à proposer publiquement il y a quelques mois qu'à l'encadrement des loyers succède l'encadrement du foncier. Et je suis heureux que cette idée prospère. Troisième idée : oui, il faut essayer de modérer les coûts de la transition écologique elle-même. Il y a une économie de la transition écologique particulièrement appliquée à la ville et au logement que nous devons trouver surtout en cette année de désordre des approvisionnements du fait de la guerre en Ukraine et de la reprise de l'inflation. Si on ne s'en préoccupe pas, **l'équation écologique et l'équation économique vont finir par se décorrélérer et, du coup, on construira ou on recons-**

«
ON EST ENCORE AVEC TROP DE NORMES ET TROP D'APPROCHES HISTORIQUES DANS LESQUELLES ON ESSAYE DE TOUT PRÉVOIR. ON LE VOIT BIEN SUR LE ZAN, OÙ, AU FINAL, ON A ÉCRIT DES CHOSES TROP PRÉCISES. IL FAUT AUSSI QU'ON CHANGE DE LOGICIEL. IL FAUT QU'ON ARRIVE À TENIR DES LIGNES DE SIMPLIFICATION ET DE MOINS DE NORMES PARCE QU'AVEC LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ON PEUT INNOVER, MAIS, SI L'ON A UN CADRE NORMATIF TROP CONTRAINT, ON VA PASSER À CÔTÉ DE TOUS LES EFFETS DE BORD. »

Stéphanie Dupuy-Lyon

innover, mais si on a un cadre normatif trop contraint, on va passer à côté. Cela interpelle les élus et les professionnels parce que c'est quand même **les lobbyings des associations d'élus ou des professionnels de l'immobilier qui nous font écrire les normes qui sont finalement votées au niveau du Parlement.**

EMMANUELLE COSSE – Je suis tout à fait d'accord avec ce que dit Stéphanie Dupuy-Lyon. Je pense qu'une des difficultés à mon avis depuis dix ans sur la transition écologique, c'est que très souvent elle n'a été traduite que par de la norme supplémentaire et de l'obligation. Et c'est à mon avis lié aussi à l'immaturation de notre société et de nos élus. Ce n'est pas l'État qui a décidé d'un seul coup d'obliger, mais il l'a fait parce que les choses ne bougeaient pas par elles-mêmes. Sinon on n'aurait pas fait dans toute la France l'ensemble de ces centres commerciaux et de ces parkings inadaptés à cette transition écologique qui sont la cause de l'artificialisation. Moi j'en ai tellement assez...

JEAN-LOUIS PICOT – ... *Des entrées de ville ?*

EMMANUELLE COSSE – Non, que l'on demande toujours au logement de faire mieux, alors qu'il y a quand même des pratiques qui ont eu lieu sur l'aménagement partout en France, qu'on ne voit pas dans d'autres démocraties. Et la question des centres commerciaux et des nappes de parking en est une. Si je dis cela, c'est parce que l'on a traduit les choses beaucoup par obligation

«
LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, TRÈS SOUVENT, ELLE N'A ÉTÉ TRADUITE QUE PAR DE LA NORME SUPPLÉMENTAIRE ET DE L'OBLIGATION. C'EST À MON AVIS LIÉ AUSSI À L'IMMATURITÉ DE NOTRE SOCIÉTÉ ET DE NOS ÉLUS. »

Emmanuelle Cosse

avec les travers que décrit Stéphanie. Et c'est typique sur **la ZAN qui est, je trouve, une idée absolument essentielle et très forte : la traduction législative et réglementaire ne convient pas et elle crée de la mésentente. Il y a des territoires qui ne s'y retrouvent pas.** Donc c'est ça qui est difficile parce qu'y compris quand on défend cette pratique-là, on est en difficulté.

Le second élément concerne le modèle économique de la transition écologique. Son coût réel même si elle amène aussi des économies très fortes en termes y compris de coûts de santé, de baisse de la pollution de l'air, de plein de choses. Mais en fait l'argent que ça exige remet en cause cette idée magique qui

a été développée pendant 15 ans qui était qu'en gros on pouvait réaménager la ville, faire du logement... Et que le marché permettrait d'équilibrer tout ça. Ce qu'on a vu depuis 15 ans, c'est moins d'aides des pouvoirs publics ou des collectivités sur beaucoup de choses. En fait, le modèle de la transition écologique fait qu'on doit revoir l'ensemble des économies.

Je vais juste vous donner un exemple sur le coût de la réhabilitation des logements pour le logement social. L'estimation, c'est 340 milliards d'euros sur un parc de 5 millions de logements pour être d'équerre en 2050. Je vous dis en gros, car ce sont des chiffres que l'on va affiner. Si l'on pense que le système s'autoporte et est capable de s'autoporter pour investir 340 milliards d'euros financés par des prêts de la Caisse des dépôts et les loyers des locataires, en fait on se trompe. Et pourquoi je dis ça ? Parce que là, dans le budget de l'État, on va de nouveau avoir un retour qui n'est pas suffisant, même s'il est quand même de 200 millions d'euros pour nous aider en 2023 à réhabiliter une partie des logements. La Palulos⁽³⁾, ça s'est terminé quand ? Avant que je m'occupe de logements, donc en 2008-2009. Ce que je veux dire par là, c'est qu'à un moment on a pensé qu'il n'y avait plus besoin d'argent public pour ce genre de chose. **Le fonds friches montre bien qu'à un moment on a enfin admis qu'on avait besoin d'argent public pour sortir des opérations.** Et c'est un truc sur lequel on butait depuis des années. Je me rappelle quand je siégeais à l'EPFIF il y a à peu près dix ans, on parlait des friches polluées de l'île Saint-Denis, qui est quand même un sujet en soi d'un coût social très fort.

Une des difficultés, c'est donc qu'on ne peut pas faire croire que ça sera à investissement économique égal. Ça appelle de nouvelles ressources. Je ne dis pas que ce sera seulement les ressources des pouvoirs publics. Il y a la question des prêts, des fonds d'investissement. Il y a plein de choses. Mais, en tout cas, ça change aussi la manière dont on regarde les modèles économiques. Et ça remet en cause quand même ce côté un peu magique qui était que refaire la ville et faire la ville, et que tout ça s'équilibrait par le marché. En fait, ce n'est pas vrai.

NICOLAS GRAVIT – Juste un mot pour répondre à Emmanuelle Cosse. C'est très compliqué par moments, effectivement, l'équilibre économique, mais parfois on y arrive et ce n'est pas que par le marché. Je vais





défendre le métier d'aménageur car l'aménagement permet effectivement de trouver des péréquations et des équilibres économiques, voire d'absorber des déficits structurels et, ça arrive, les collectivités prennent leur part à ce moment-là. Mais globalement, on arrive à sortir des choses équilibrées en faisant des projets qui soient raisonnables et acceptés. Et on le fait depuis très longtemps. Pour moi ce qui est important, c'est ce que pensent les élus. Et, par rapport à ce problème de transition écologique, mais aussi sur la complexité du métier de l'urbanisme, on a quand même un problème de formation des élus. Et je ne citerai pas le nombre de fois où on est appelés par des collectivités qui ne savent pas comment s'y prendre, qui ne savent pas comment faire. C'est de plus en plus complexe et il y a une perte aussi de formation et de qualité dans les exécutifs. Je pense qu'il y a un vrai besoin.

EMMANUELLE COSSE – C'est du pluridisciplinaire en fait. Aujourd'hui, on fait un métier d'urbaniste, c'est de l'environnement, du paysage, une opération d'aménagement, c'est du foncier et tout cela. Donc on était un peu en silos. Et aujourd'hui, automatiquement, l' élu est à la tête d'une équipe projet pluridisciplinaire. Donc c'est plus compliqué.

THIERRY LAJOIE – J'aimerais, à la lumière de ce qui vient d'être dit, ajouter une troisième contradiction aux deux dont j'ai déjà parlé et dans la foulée de l'intervention

«
**QUAND LE PROCÉDÉ
CONSTRUCTIF
PREND LE POUVOIR
SUR LA FABRICATION
DE LA VILLE,
ÇA SE PASSE
RAREMENT BIEN.** »

Thierry Lajoie

de Stéphanie Dupuy-Lyon : la transition écologique ne doit pas être l'occasion de standardiser la ville, dont la réussite repose sur la protéiformité et l'échec sur l'uniformité. Pour fabriquer la ville, l'État est là pour imposer et sanctionner le résultat, mais en laissant les intelligences, les énergies, les parties prenantes, les urbanistes, les architectes, les entreprises, la liberté des moyens de parvenir aux résultats légitimement exigés. Or que se passe-t-il en ce moment avec la transition écologique de la ville ? On revient à des démons anciens, on surréglemente, on suradministre. On a parlé du ZAN, moi je peux parler de la RE2020 (Réglementation environnementale). J'y suis favorable, mais je ne suis pas certain que la RE2020 fasse bien d'aligner tous ses calculs de l'empreinte carbone sur un cycle de vie des bâtiments d'une durée de 50 ans, rendant vertueux un bâtiment léger qui n'aura qu'une vie et ne sera pas réversible, et vicieux un bâtiment plus lourd mais qui aura plusieurs vies et sera réversible. **Nos amis Haussmann et Eiffel doivent quand même se retourner dans leur tombe, eux dont les bâtiments ont déjà 150 ans de vie et plusieurs vies à leur actif, mais ne pourraient plus être construits aujourd'hui.**

Idem, je suis pour que l'on construise des bâtiments biosourcés et géosourcés. Mais, parlons-nous franchement : je ne suis pas convaincu par le mode de calcul de la cible biosourcée en France, je parle encore de la RE2020, qui converge vers l'emploi d'un matériau unique, le bois, qui a évidemment ses belles qualités, qui piège bien le carbone, mais qui risque aussi, s'il est tout seul, de

creuser le divorce entre la ville et ses habitants : il manque d'inertie et ne garantit ni le confort acoustique (le bruit du poinçonnement des planchers) ni le confort d'été (on n'aura pas froid mais on aura très chaud), il contraint la forme, la créativité, l'esthétique architecturale et standardise la ville comme jamais on ne l'a standardisée, ce que personne ne souhaite. N'allons pas plus vite que la musique, je le dis à mes amis maîtres d'ouvrage publics, à mes collègues aménageurs : à vouloir tout démontrer trop vite, trop tôt, à vouloir construire plus vert que vert comme on lave plus blanc que blanc, on se trompe.

Quand le procédé constructif prend le pouvoir sur la fabrication de la ville, ça se passe rarement bien. En fait il ne faut jamais oublier qu'on habite un logement, pas une performance.

JEAN-LOUIS PICOT – *Merci à tous.*

(1) Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements. L'Insee le calcule annuellement.

(2) Le Conseil national de la refondation sur le logement a été lancé le 22 novembre 2022.

(3) Système de subventions accordées aux communes pour financer le logement social.

Intervenant



OLIVIER KLEIN
Ministre délégué auprès
du ministre de la Transition
écologique et de la Cohésion
des territoires, chargé
de la Ville et du Logement.

Animée par



JEAN-LOUIS PICOT
Rédacteur en chef adjoint
du *Parisien*.



JACQUES PAQUIER
Directeur de la rédaction du
Journal du Grand Paris.

CONCLUSION

« Aujourd'hui, il y a deux sujets de même urgence : la production / réhabilitation du logement et la rénovation thermique du logement, en particulier dans l'habitat collectif. »

OLIVIER KLEIN

CONCLUSION

«
**ESSAYER DE FAIRE
 AVEC CE CNR
 ET MA PRATIQUE
 UNE VÉRITABLE
 UNION SACRÉE
 SUR LA QUESTION
 DU LOGEMENT.** »

JACQUES PAQUIER – Bonjour, Olivier Klein. Vous avez été élu à Clichy-sous-Bois en 1995, Maire de 2011 à 2022, Président de l'ANRU (l'Agence nationale pour la rénovation urbaine) et Vice-Président du Conseil national des villes. Vous connaissez donc parfaitement la question du logement. En tant que ministre de la Ville et du Logement, vous venez de lancer un CNR (Conseil national de refondation) sur cette question. Ma question est peut-être un peu abrupte, mais comment allez-vous faire pour ne pas décevoir ?

OLIVIER KLEIN – Tout d'abord, bonjour à tous. Je salue ceux qui ont quitté la tribune avant que j'y monte et ceux qui sont dans cette salle. Et puis je salue évidemment Jean-Philippe

Dugoin-Clément, qui est là, et Gilles Bouvelot, Président et directeur général de ce bel établissement qu'est l'EPFIF, dont j'ai eu le plaisir d'être membre du Conseil d'administration, et même du Bureau. Comment ne pas décevoir ? Je n'ai pas oublié votre question, Jacques. D'abord, vous avez parlé du CNR.

Je crois en ce CNR plein et entier sur le logement qu'ont souhaité le Président de la République et la Première ministre. Je crois dans notre capacité à, essayer en tout cas, de dépasser des diagnostics qui sont nombreux et qui sont éclairés sur la question du logement. Je sais ce qui est important : regarder ces nombreux diagnostics et voir comment on peut mettre en place un certain nombre d'outils et de volontés. Quelles sont les difficultés ? D'abord, comment faire pour construire plus pour loger plus ? La réalité d'aujourd'hui c'est une crise avec quand même 2,2 millions de Français qui attendent un logement social. C'est aussi comment faire

pour construire plus de logements, de tous les types. Et c'est enfin comment faire pour réconcilier les élus et les Français avec l'acte de construire. Le foncier, on le sait, est essentiel pour ça. Mais **il ne suffit pas d'avoir du foncier pour que d'un seul coup des élus, des Français se disent : « on a besoin de construire plus parce qu'il faut loger plus » ; il faut surtout savoir comment on peut mobiliser ce foncier de manière positive.** Et puis, dernier sujet qui est aussi celui du CNR : comment accompagner la transition démographique,



OLIVIER KLEIN

Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé de la Ville et du Logement.



le vieillissement et l'évolution de la population et la transition écologique. Le monde du logement est au cœur de ces deux transitions. Donc comment accompagne-t-on, avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat), avec les différentes agences, comment les bailleurs sociaux doivent être présents de manière extrêmement volontariste sur la réhabilitation et la transformation thermique du logement. Donc, que le logement soit l'avant-garde éclairée de la transition écologique. Et je crois, pour ne pas décevoir, que c'est essayer de faire avec ce CNR une véritable union sacrée sur la question du logement. On voit bien où sont les freins, on voit quels sont les points de divergence. Mais on sait aussi que nous avons tous une volonté qui est de faire qu'un maximum de Français construisent leur parcours résidentiel, y compris les plus fragiles. Après, on sait qu'on sème, mais, quand on est ministre du Logement, beaucoup de choses que l'on fait sont des actes pour l'avenir. Mais il faut les faire.

JACQUES PAQUIER – *Quel va être votre génie propre pour arriver – je répète un peu ma provocation – pour arriver à faire mieux ? Cela a été dit très brillamment par tous ce matin, les diagnostics, les constats, on les connaît. De même que les réticences communales à construire, les manques d'incitation fiscale connus, comme l'a souligné Jean-Philippe Dugoin-Clément, ou, comme l'a dit Thierry Lajoie, la hausse des coûts de la construction, mais surtout du foncier. Comment faire face à tout ça ? Est-ce que vous avez quelques pistes ?*

OLIVIER KLEIN – Il est certain que les coûts de la construction et du foncier font que les prix de sortie sont inaccessibles, pour l'acquéreur comme pour les bailleurs sociaux. Il faut que l'on puisse modifier les choses, probablement sur la fiscalité du foncier. J'ai un gros doute sur le fait que garder du foncier permet de payer moins d'impôts plutôt que de le réaliser. Et je pense qu'il y a un sujet de réalisation de ce foncier pour lui donner une vertu à participer à l'acte de construire. Alors, oui, il faut trouver des moyens pour accompagner les élus dans leur volonté de construire. Je crois aux capacités de persuasion. Quand vous êtes élu local, quand vous êtes Maire, il est quand même assez rare que l'essentiel de vos rendez-vous du samedi matin ou de vos permanences ne soit pas consacré à la question du logement. Moi j'ai vu un Maire qui faisait des panneaux de 4 mètres par 3 pour se réjouir qu'il n'avait signé que deux permis de construire depuis le début de son mandat en Alsace ! C'est insupportable, on a tous des enfants, on a tous besoin de faire vivre nos villes. **Ça, on le sait tous quand on est élu, il faut construire, sinon la ville vieillit et la population baisse. Oui, il faut aider les Maires bâtisseurs.** Mais, la réalité, c'est que les formules de calcul de la DGF (Dotation globale de fonctionnement) font que, si on ne construit pas et qu'on a une baisse de la population, la DGF va baisser.



Animée par **JEAN-LOUIS PICOT**, rédacteur en chef du *Parisien* et **JACQUES PAQUIER**, Directeur de la rédaction du *Journal du Grand Paris*.

«
**SI ON VEUT MOBILISER
 LES ÉLUS POUR
 RÉALISER PLUS ET
 RÉALISER PLUS VITE,
 IL FAUT QU'ON INVENTE
 DES DISPOSITIFS
 QUI LEUR DONNENT
 ENVIE DE FAIRE. »**

Donc, soyons inventifs sur les manières de donner envie aux Maires de réaliser, de construire, d'utiliser le foncier, de faire avec le « déjà là ». Si je prends un exemple clichois, je suis en train de réfléchir à un projet dans lequel, au départ, j'avais deux écoles et à la fin sur le même foncier j'en aurai trois, avec un centre de loisirs, une crèche, etc. Et, en même temps que je fais cela, je libère du foncier ailleurs. Gilles Bouvelot connaît le projet de Clichy par cœur. Ce sont des choses que l'on peut faire. Comme lorsque le Maire de Montfermeil regarde un vieux centre commercial qui a un énorme parking et se dit « pendant un temps, on va peut-être réduire le parking, construire du commerce en rez-de-chaussée, du logement au-dessus et après, on va libérer du foncier ». Et ces exemples-là, ils existent partout. Donc, moi, c'est ce que j'essaie de faire, et j'ai un peu confiance car je suis Maire de l'une des villes les plus pauvres de France et qui a les plus importantes copropriétés dégradées de France, et, en même temps, je suis fier de construire une pension de famille et une résidence sociale. Je pense qu'on peut construire, réaliser et donner envie d'apporter notre pierre au parcours résidentiel.

JEAN-LOUIS PICOT – *C'est intéressant parce que la première table ronde posait la question « Faut-il territorialiser ou planifier dans le cadre de la construction ? » Vous avez le côté État et le côté élu local. Qu'en pensez-vous ? De ce que l'on a entendu ce matin, c'est que les solutions existent, les façons d'y arriver on les voit à peu près, mais, malgré tout, ça ne fonctionne pas. Donc comment faire pour qu'ensemble les choses tournent mieux ?*

OLIVIER KLEIN – La politique du logement la politique de l'aménagement du territoire sont forcément des politiques qui partent des territoires. **Il faut faire confiance à l'intelligence des élus, en particulier à leur capacité à regarder sur des échelles plus grandes. Je suis quelqu'un qui a toujours cru à l'intercommunalité.** Ces questions-là doivent se regarder sur des échelles qui permettent de regarder l'aménagement d'un territoire sur des échelles plus importantes, donc celle de l'intercommunalité. Certes, le cas particulier de la métropole parisienne est un peu spécial, mais même celui-là doit permettre de développer une politique de l'hébergement, de l'habitat sur des échelles plus grandes. Cela fera aussi partie des sujets du Conseil national de la refondation (CNR) du logement : quels sont les actes de décentralisation qui sont utiles à cette volonté de construire plus, mieux et plus vite ? J'ai le sentiment qu'en responsabilisant les territoires dans cette capacité à organiser l'habitat, à le planifier et à travailler avec les établissements publics fonciers on avancera. Il faut regarder la question du foncier. Il faut regarder la question du « déjà-là ». Il faut évidemment inclure dans notre réflexion le Zéro artificialisation nette (ZAN) pour que cette politique foncière et cette volonté de moins artificialiser ne soient pas un frein à la construction,



mais au contraire à une capacité à faire mieux, à faire plus durable, à faire avec de nouvelles techniques aussi, parce que le bas carbone doit se faire même là où on imperméabilise. Il faut avoir une politique nationale d'ambition tout en regardant, territoire par territoire, avec les établissements publics fonciers, avec les aménageurs comment on peut inverser la tendance. Et les situations sont très différentes en zones tendues, bien évidemment, par rapport aux zones littorales touristiques et aux zones frontalières, on voit les diversités de cas possibles. Mais chacun doit pouvoir réfléchir à son échelle... si les autorités organisatrices de l'habitat d'un territoire peuvent se mettre en place avec une vraie réflexion suite aux PLH (Programme local de l'habitat) suite à un PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal). Évidemment, on n'aura pas la même finalité qu'avec un PMHH (Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement) à la charge de la Métropole du Grand Paris, mais ce n'est pas pour cela que chacune de ces entités n'aura pas la capacité et la volonté politique de faire.

JACQUES PAQUIER – *Et est-ce qu'il n'y a pas un problème d'allocation des ressources ? L'autre jour, j'entendais Olivier Sichel, le Directeur général de la Caisse des Dépôts, dire que finalement, seuls 18 des 30 milliards d'euros collectés sur le Livret A seront utilisés pour financer le logement social, comme s'il restait des mannes inemployées. Et puis, à l'inverse, Mathieu Hanotin, le Maire de Saint-Denis dire : « Mais, moi, j'aimerais bien qu'on mette plus pour la politique foncière. » Faut-il mieux réallouer les ressources pour maximiser leur efficacité au service de la construction du logement en Île-de-France ?*

«
**C'EST AUSSI LE RÔLE
 DES ÉTABLISSEMENTS
 PUBLICS FONCIERS
 D'ACCOMPAGNER ET DE
 METTRE À DISPOSITION
 LEURS COMPÉTENCES,
 LEUR INGÉNIERIE
 POUR AVOIR CETTE
 VISION DE TERRITOIRE
 SUFFISAMMENT LARGE
 POUR CONSTRUIRE. »**

OLIVIER KLEIN – Il faut effectivement utiliser toutes les ressources et tous les outils qui permettent de produire. **Aujourd'hui, il y a deux sujets de même urgence : la production/réhabilitation du logement et la rénovation thermique du logement, en particulier dans l'habitat collectif.** Donc il faut mieux utiliser les ressources financières, on y travaille avec la Caisse des Dépôts et l'ensemble des bailleurs sociaux. Vous connaissez les débats sur l'aide à la pierre et tout cela fait partie des sujets en cours de réflexion, car la Première ministre nous a demandé de construire un pacte de confiance avec les bailleurs. Bien évidemment, ce pacte de confiance ne peut pas se construire si on ne se pose pas la question des ressources, des capacités des bailleurs à mobiliser des fonds propres, si l'on ne se pose pas toutes les questions liées au coût du foncier et comment on fait pour qu'il ne soit pas un des freins les plus importants au prix de sortie. Moi, je ne me mets aucune limite : comme on parle de limitation du coût du loyer, à un moment il faudra regarder ce qu'on peut faire sur le coût du foncier. Je rencontre par exemple demain la direction de la SNCF pour travailler avec eux sur la question du foncier, car il y a la question du foncier de l'État. Si on veut loger un maximum



de Français, en particulier les salariés et les fonctionnaires, il faut que chacun participe à cet effort, et à travers le foncier. Parce que ça permet de définir du parc réservataire. Parce que celui qui met à un moment la main à la poche, soit à travers la garantie d'emprunt, soit à travers une mise à disposition de foncier, doit avoir son retour sur investissement. Et, le dernier sujet, c'est celui de l'aide aux Maires bâtisseurs. Même si je ne suis pas un grand fan de l'expression, la manière dont les élus locaux ont besoin de créer des équipements publics, des écoles, des crèches, pour pouvoir accueillir de nouvelles populations ne peut pas être négligée. Et, au-delà de l'augmentation de la population et des calculs de DGF (Dotation globale de fonctionnement), on sait que, si on veut mobiliser les élus pour réaliser plus et réaliser plus vite, il faut qu'on invente des dispositifs qui leur donnent envie de faire.

JEAN-LOUIS PICOT – *L'urbanisme, le logement sont des domaines complexes, et encore plus aujourd'hui. Même si la volonté est là, parfois c'est difficile de répondre et d'avoir tous les outils pour justement faire avancer les choses au niveau de sa commune ou de son territoire. Est-ce quelque chose que vous prenez en compte ? Ce déficit de connaissance, alors que les enjeux sont urgents.*

OLIVIER KLEIN – Les lois de décentralisation prennent ça en compte. Les compétences transférées au sein des intercommunalités prennent en compte les questions de l'aménagement du PLH et des PLUi intercommunaux. Donc c'est l'intérêt d'avoir fait ces actes de décentralisation, cette capacité à regarder les choses sur des échelles plus grandes, bien évidemment. Enfin, si je prends un exemple que je connais bien, celui du renouvellement urbain, de la reconstitution de l'offre de logement social, bien évidemment, ce sont des sujets qui ne peuvent pas se regarder simplement à l'échelle monocommunale. Le temps du logement et le temps de l'aménagement doivent se regarder sur des échelles plus larges. Celui du ZAN aussi doit se regarder sur des échelles adaptées pour que ça soit une opportunité et pas un frein. Donc, oui, il faut doter notamment les intercommunalités petites ou moyennes, et les métropoles, mais en général, elles en ont les moyens. Et c'est aussi le rôle des aménageurs. **C'est aussi le rôle des établissements publics fonciers d'accompagner et de mettre à disposition leurs compétences, leur ingénierie pour avoir cette vision de territoire suffisamment large pour construire. La planification et la politique d'aménagement doivent se regarder sur des échelles plus grandes que celle de la commune.** Moi, je ne sais plus trop ce que veut dire un centre-ville. S'il y a des centralités intercommunales, il y a des dynamiques, ce qui se passe autour d'une gare du Grand Paris ou d'une gare TGV lorsqu'elle se réalise se conçoit sur des échelles qui dépassent largement l'échelle communale.

«
**ON A BESOIN
 DE SE RÉINVENTER,
 ON A BESOIN DE CRÉER
 DE NOUVEAUX OUTILS,
 PARCE QUE CE BESOIN
 DE CONSTRUIRE PLUS
 POUR LOGER PLUS
 EST ESSENTIEL
 SI ON VEUT ÉVITER
 QUE LE LOGEMENT
 DEVIENNE UNE
 BOMBE SOCIALE.** »

JACQUES PAQUIER – *Il a beaucoup été question de transformations ce matin. Transformation de bureaux en logements, mais aussi densification des zones pavillonnaires en insistant, les intervenants les uns après les autres, sur la nécessité de faire bouger les lignes, de créer par exemple un statut de micropromoteur pour des propriétaires qui voudraient densifier leur pavillon et faire sauter quelques verrous qui freinent à la fois la transition et la construction. C'est une des missions que vous avez assignées au CNR. Va-t-elle déboucher sur une loi ?*

OLIVIER KLEIN – J'évite d'écrire la fin de l'histoire avant de l'avoir regardée, même s'il m'arrive de « binger » le week-end, comme d'autres le font avec des séries, quand j'ai envie. Mais c'est rare, j'ai de moins en moins le temps de « binger ». Je crois qu'il faut tout s'autoriser. Les zones pavillonnaires, je ne suis pas de ceux qui les pointent du doigt en disant « c'est fini, ça ne peut plus exister », etc. Parce que c'est aussi un rêve que beaucoup de Français ont. Néanmoins, ces zones doivent évoluer parce que ce sont aussi des lieux de paupérisation, des lieux de vieillissement. Des zones aussi avec de grands pavillons construits dans les années 1960 qui d'un seul coup tombent dans les mains d'un propriétaire plus ou moins délicat qui le scinde en quatre ou cinq appartements. On n'y prend pas garde et on s'en rend compte seulement quand les boîtes aux lettres et les voitures se multiplient dans le quartier. Ces zones pavillonnaires sont un enjeu majeur. Il faut tout regarder, et peut-être même les statuts de micropromoteurs. Aujourd'hui, il faut à la fois protéger le propriétaire et le locataire. Et on a besoin de proposer au-delà du logement social classique, du logement en location à des prix abordables. Et puis, il y a la fin du Pinel, il y a la fin d'un certain nombre d'outils de défiscalisation. Ce sont tous ces outils-là que le CNR va essayer d'aborder dans ses trois groupes de travail. Si, *in fine*, il y a des éléments législatifs nécessaires, oui, on prendra les textes nécessaires, mais, là encore, sans *a priori*. Si c'est possible et s'il y a une majorité pour le faire, on le fera. Pour finir, je voudrais dire que je crois à la force de nos partenariats avec les aménageurs. **Je crois vraiment au rôle des établissements publics fonciers.** La manière dont l'EPFIF est présent à côté des élus locaux pour réfléchir à la ville de demain. C'est rassurant quand on est Maire de savoir qu'on peut avoir ce type de partenariat, parce que, sinon, c'est la loi du marché. Je pense aussi que chacun doit évoluer dans ses métiers, et l'EPFIF le fait. Je parlais tout à l'heure de l'habitat pavillonnaire et l'EPFIF s'est doté d'une capacité à être le partenaire d'un certain nombre de villes, avec la SIFAE, pour être présent dans cette question-là. Le monde du logement et celui de l'aménagement sont des mondes extrêmement partagés dans lesquels on a besoin de tous les acteurs. **On a besoin de se réinventer, on a besoin de créer de nouveaux outils, parce que ce besoin de construire plus pour loger plus est essentiel si on veut éviter que le logement devienne une bombe sociale.**



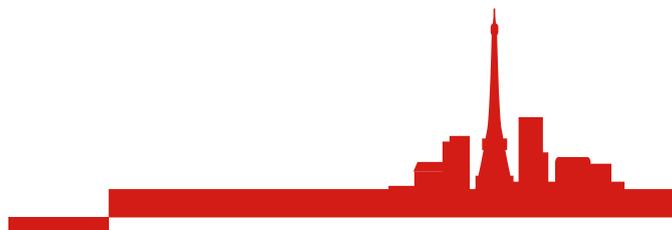


L'ensemble du colloque 2022
« Crise du logement : des pistes pour
en sortir » est disponible sur

 <https://www.youtube.com/watch?v=V00rn1-oUXc&list=PLuyeMaZqa5vy622VGPrnOD8Q51DgVFckF>

Les replays du précédent colloque
« Quelle métropole nous prépare la crise
du logement ? » sont disponibles sur

 <https://www.epfif.fr/colloques/>



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



L'EPF Île-de-France est un opérateur public foncier. Il mobilise le foncier pour développer l'offre de logements, soutenir le développement économique et lutter contre l'habitat indigne aux côtés des collectivités locales franciliennes.