

Colloque organisé par l'EPF Île-de-France  
8 décembre 2023

# Foncier et territoires

# COMMENT SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT?



en collaboration avec

LesEchos  
Le Parisien  
MÉDIAS

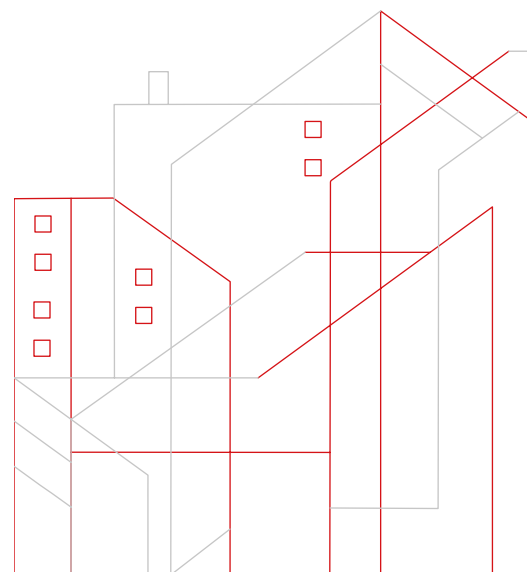
news tonk  
cities

Le journal du  
Grand Paris

epf  
ILE-DE-FRANCE



# SOMMAIRE



P. 4-11

## INTRODUCTION : « FONCIER ET TERRITOIRES : COMMENT SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT ? »

**Arnaud Cursente**, Directeur de cabinet du ministre délégué au Logement.

P. 12-21

### TABLE RONDE 1

## Quelles solutions face à l'immobilité sociale ?

#### ANIMATION

**Nicolas Maviel**, Chef de service du Parisien Économie.

#### INTRODUCTION

**Jean-Claude Driant**, socioéconomiste du logement, École d'urbanisme de Paris.

**Nadia Bouyer**, Directrice générale du groupe Action Logement.

**Olivier Colonna d'Istria**, Président du Directoire chez Socfim.

**Thierry Lajoie**, Directeur général délégué de Quartus.

**Renaud Le Goix**, géographe, Professeur, Université Paris-Cité.

P. 22-35

### TABLE RONDE 2

## Peut-on encore construire des logements abordables en Île-de-France ?

#### ANIMATION

**Diane Gouffrant**, journaliste et **Erol Yolal**, Rédacteur en chef - *News Tank Cities*.

#### INTRODUCTION

**Clara Wolf**, économiste spécialiste du logement, Directrice des opérations de Datastorm.

**Gilles Bouvelot**, Directeur général de l'EPF Île-de-France.

**Jean-Baptiste Butlen**, Sous-directeur de l'Aménagement durable au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

**Richard Curnier**, Directeur régional Île-de-France de la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts.

**Xavier Lépine**, Président de Paris Île-de-France Capitale Économique, Président de la Société des Nouveaux Propriétaires.

**Katayoune Panahi**, Présidente de l'Association des utilisateurs de La Défense.

P. 36-49

### TABLE RONDE 3

## Que peuvent les maires ?

#### ANIMATION

**Diane Gouffrant**, journaliste et **Erol Yolal**, Rédacteur en chef - *News Tank Cities*.

#### INTRODUCTION

**Martial Foucault**, Directeur du CEVIPOF.

**David Amiel**, Député de Paris et chargé de mission sur l'accès au logement des agents publics.

**Charlotte Libert-Albanel**, maire de Vincennes.

**Jean-Marc Offner**, urbaniste, Président de l'École urbaine de Sciences-Po.

**Catherine Sabbah**, Déléguée générale de l'IDHEAL.

P. 50-59

## CONCLUSION : « LA TERRITORIALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT »

**Jean-Louis Borloo**, ancien Ministre,

**Jean-Philippe Dugoin-Clément**, président de l'EPF Île-de-France et Vice-président du Conseil régional Île-de-France.

P. 60-65

## ANNEXES

**Clara Wolf**, économiste spécialiste du logement, Directrice des opérations de Datastorm,

**Martial Foucault**, Directeur du CEVIPOF.

## Intervenant



### **ARNAUD CURSENTE**

*Directeur de cabinet du ministre  
délégué au Logement.*

Comment sortir de la crise du log

## Introduction

*Arnaud Cursente, directeur de cabinet du Ministre dé*



---



INTRODUCTION

# “Foncier et territoires : comment sortir de la crise du logement ?”

**ARNAUD CURSENTE**  
DIRECTEUR DE CABINET  
DU MINISTRE DÉLÉGUÉ AU LOGEMENT

## INTRODUCTION

“  
**LE POSTE FONCIER  
EST DEvenu  
UN POSTE MAJEUR  
QUI PÈSE JUSQU'À  
50% DES COÛTS  
DE PRODUCTION...  
PARCE QUE  
LES COÛTS  
DE RECYCLAGE  
SONT ÉLEVÉS.”**

Arnaud Cursente

### GILLES BOUVELOT

*Bonjour à toutes et à tous, aux personnes qui sont dans la salle et toutes celles qui nous suivent à distance. Je suis Gilles Bouvelot, le Directeur de l'EPF Île-de-France. Vous venez de voir ce que fait un EPF. Je vous salue aussi au nom de Jean-Philippe Dugoin-Clément, notre Président, qui nous rejoindra en fin de séance pour la conclusion avec Jean-Louis Borloo. On organise ce colloque chaque année. L'intérêt est de croiser les regards des opérateurs que nous sommes pour certains ici, des chercheurs et des élus. Les thèmes que nous avons choisis cette année, évidemment en relation avec la question foncière, renvoient à des sujets d'actualité, la crise du logement, et aussi la question des territoires puisque, comme vous le savez, le gouvernement travaille dans une logique de décentralisation de la politique du logement.*

*L'ordre du jour est assez riche. Le ministre délégué au Logement, Patrice Vergriete, ne pouvait pas venir, mais il nous a dépêché son Directeur de cabinet, Arnaud Cursente, que je remercie d'être là étant donné l'emploi du temps très chargé qui est le sien et à qui je vais céder la parole sans attendre.*

**ARNAUD CURSENTE** – Bonjour à toutes et à tous. Je vous salue de la part du Ministre qui regrette de ne pas avoir pu venir aujourd'hui, son agenda est encore bien plus chargé que le mien en termes de rendez-vous.

On m'a demandé d'intervenir en introduction de ce colloque, qui finalement pose la question des moyens économiques, urbains, territoriaux et politiques qu'il faut déployer pour répondre à cette crise du logement qui n'en finit pas en Île-de-France. Lorsque j'ai commencé en 2001, on parlait déjà de crise du logement en Île-de-France. Cette crise, je reviens quand même deux minutes dessus. Elle a un nouvel aspect, car c'est d'abord aujourd'hui une crise de la demande. C'est quand même ça la nouveauté, hélas, depuis un an et demi, c'est la hausse spectaculaire des taux d'intérêt qui a conduit à désolvabiliser la demande en réduisant de près de 20% le pouvoir d'achat des ménages.

La hausse des taux d'intérêt pèse également sur les opérateurs immobiliers, qu'il s'agisse des promoteurs, de ceux qui empruntent pour porter des terrains ou encore des investisseurs. C'est la principale évolution puisque finalement, dans le même temps, le coût de production n'a pas diminué, mais a augmenté du fait, et dans le même temps que la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation des matériaux et des coûts de construction faisant que malheureusement, on ne pouvait pas, en même temps que la demande se désolvabilisait, baisser les prix de production. La seule variable d'ajustement restant le foncier potentiellement on y reviendra. Quand on parle de l'Île-de-France, on parle souvent aussi de crise de l'offre en posant la question de la disponibilité du foncier. Là-dessus, dans le contexte actuel s'ajoute le terme qui fait peur à tout le monde : le ZAN, qui serait devenu « l'empêcheur de construire en rond ou en carré ».

Alors moi **j'aime bien rappeler que s'il y a une région qui a appris à vivre dans un contexte ressemblant beaucoup au ZAN, c'est bien l'Île-de-France.** Ça fait quand même 40 ans qu'en petite couronne parisienne, on n'a pas grignoté un seul espace naturel. Et je me remémore des combats épiques à Paris autour de centaines de mètres carrés d'espaces verts qui ont démontré que ce n'était plus l'heure d'aller grignoter de l'espace naturel. Donc l'Île-de-France sait construire en ZAN, a des projets absolument exceptionnels en la matière, qu'il s'agisse de projets autour des gares, de projets autour des grandes friches industrielles, de ceux qui sont portés par les établissements publics d'aménagement par exemple. On ne manque pas d'exemples pour mettre en évidence le fait qu'on sait construire dans un secteur, dans un mouvement de recyclage de la ville sur la ville. Par contre, c'est vrai que l'on construit plus cher et que dans cette construction plus coûteuse, le poste foncier est devenu un poste majeur qui pèse jusqu'à 50 % des coûts de production. Il pèse pour moitié parce que les coûts de recyclage sont élevés et parce que les coûts d'acquisition du foncier sont élevés. Et là-dessus, il faut reconnaître que c'est un peu toute la profession qui est responsable aussi de l'augmentation des coûts du foncier. C'est que vous tous acteurs, et j'en viens, nous nous battons pour acquérir les mêmes terrains. Parce qu'effectivement, ils ne sont pas aussi pléthoriques que dans un monde de l'extension urbaine. **La concurrence règne et la concurrence bénéficie non pas aux promoteurs ou aux constructeurs, mais aux propriétaires fonciers.** Et donc, on a créé des références de prix qui viennent polluer toute l'action foncière derrière, y compris l'action foncière la plus complexe où le propriétaire d'une usine ne comprend pas pourquoi son terrain ne vaut pas la même valeur que celui qui a vendu un terrain juste à côté sans aucune pollution ni aucun problème.

On a d'un côté une désolvabilisation de la demande et donc une inadéquation offre/demande qui nécessite de revoir la politique d'offre dans le neuf qui s'adapte à la nouvelle donne de la demande. Qui n'est pas une demande exceptionnelle, ça fait quand même... En fait, on est en train de revenir à des taux d'intérêt qu'on a connus avant. Mais en face, on a un coût de production qui lui a augmenté très fortement et qu'on n'arrive pas à baisser aussi mécaniquement et à ajuster aussi mécaniquement pour faire face aux nouveaux besoins et aux nouvelles capacités de la demande.

Dans ces conditions, que peut-on faire ? Est-ce qu'il faut être désespéré, se lamenter ? Non, je pense que l'Île-de-France, en plus s'il y a bien une région dans laquelle il y a plein de matière grise, plein de gens intelligents, pleins d'opérateurs puissants et plein d'argent, c'est l'Île-de-France. Donc les idées ne manquent pas, les compétences ne manquent pas, les financements ne manquent pas. Ce qu'il faut, c'est tout mettre en marche pour qu'on arrive à ajuster la mécanique de production en s'interrogeant sans doute aussi sur les produits qu'on fait et peut-être en réinterrogeant tout simplement l'offre elle-même et la segmentation de l'offre pour mieux s'adapter à cette nouvelle donne.



**Côté État, sur le plan conjoncturel, le choix qu'on a fait, c'est plutôt de soutenir dans un premier temps la demande, avec des contraintes budgétaires que l'on sait limitées; donc la demande du côté des investisseurs ou des acquéreurs, avec l'idée d'intervenir sur tous les segments.** Tous les segments, ça veut dire un peu dans le secteur locatif social. Ce sont les termes de l'accord que nous avons passé au congrès HLM avec des prêts bonifiés, avec l'intervention d'Action Logement qui continue à nous accompagner fortement, merci Nadia.

C'est également une intervention forte sur le logement locatif intermédiaire, particulièrement en Île-de-France, donc que l'on soutient aussi vigoureusement avec une ouverture à de nouveaux types d'opérations : résidences services intermédiaires, acquisition, amélioration. On a revu le zonage pour faciliter le logement locatif intermédiaire.

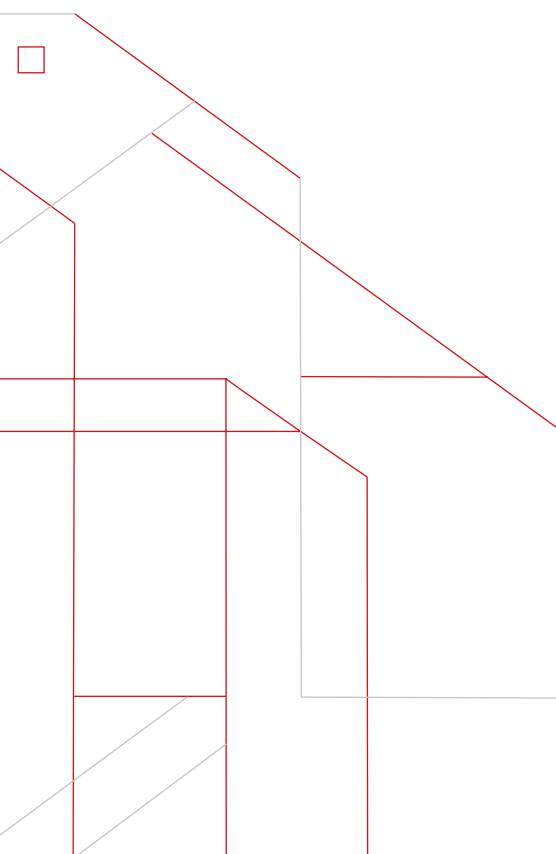
Et puis le dernier axe d'intervention autour de la demande, c'est autour de l'accession. Aujourd'hui, l'État intervient essentiellement en termes d'aides à la demande à travers le PTZ, dont vous savez qu'il a été recentré. Mais la Région est très largement éligible et avec des barèmes revus en ajoutant une nouvelle tranche de revenus, pour solvabiliser plus de ménages.

Il y a un point très intéressant autour de l'accession à la propriété et qui rejoint une des tables rondes, c'est le dispositif du bail réel solidaire, qui me paraît être l'archétype du dispositif se situant à l'intersection de l'offre et de la demande. Parce que finalement, l'OFS, Organisme de foncier solidaire, va porter l'offre et c'est par son mécanisme de portage qu'il arrive à rendre le terrain plus solvable et plus accessible à l'acquéreur, qui lui-même bénéficie par ailleurs d'une TVA à taux réduit. Ainsi on entre sur le terrain des montages innovants qui vont permettre – dans un facteur de production qu'on ne sait pas vraiment baisser aujourd'hui, en tout cas pas fortement – d'ajuster offre et demande par des mécaniques ingénieuses qui permettent de dissocier foncier et bâti. Il y a d'autres dispositifs faisant l'objet de beaucoup de créativité – je regarde Xavier Lépine – dans le secteur du logement privé, avec la néopropriété, le bail emphytéotique. Je pense qu'il faut explorer tous ces sujets-là et, en même temps, côté bancaire, explorer aussi les modes de financement qui vont avec. On a vu les banques cette semaine : c'est un sujet, le crédit *in fine*, ce type de montage, qui permettront d'accompagner aussi des montages innovants sur l'accession.

Il nous reste le deuxième axe. Je vous ai parlé d'un soutien à la demande et je vous ai dit le BRS, la dissociation foncier/bâti, c'est l'intersection de l'offre et la demande. Il reste à travailler la question de l'offre.

En matière d'offre, la première question est de savoir si on sait peser sur les coûts du foncier.

Est-ce qu'on sait peser ? Les promoteurs aujourd'hui ne sont pas bêtes ; ils sont même très intelligents, et ils vont renégocier tout leur foncier. Sauf qu'un vendeur accepte rarement de baisser





“  
**CÔTÉ ÉTAT, AU PLAN  
CONJONCTUREL,  
LE CHOIX QU’ON  
A FAIT, C’EST PLUTÔT  
DE SOUTENIR  
DANS UN PREMIER  
TEMPS LA DEMANDE...  
AVEC L’IDÉE  
D’INTERVENIR  
SUR TOUS LES  
SEGMENTS.”**

Arnaud Cursente

de plus de 10 % ou 15 %. C’est ce qu’on me dit dans la profession : on arrive à négocier jusqu’à 10 %-15 %. Or, il faudrait qu’on baisse plutôt de 30 % à 40 % le foncier. Donc on n’est pas tout à fait encore à la mesure, ce qui fait qu’il y a des terrains qui nous échappent.

Nous, ce qu’on a souhaité faire, c’est donner un signal aux propriétaires avec un dispositif exceptionnel d’abattement sur les plus-values pour qu’ils soient incités à quand même céder leur terrain, en compensant une partie de la moindre recette escomptée par un effet fiscal sur les plus-values.

On a également le prolongement du dispositif sur les personnes morales, qu’on va essayer aussi de simplifier parce qu’il me paraît encore un peu compliqué. Qui va dans le même ordre d’idée puisque là, les personnes morales, c’est aujourd’hui les premiers propriétaires des grandes friches et des immeubles de bureaux. Immeubles de bureaux dont on sait qu’ils représentent un potentiel réel aujourd’hui extrêmement bien situé en petite couronne. Pour que ça marche, il faut que les propriétaires de bureaux acceptent à un moment d’intégrer dans leur compte que leurs bureaux ne valent pas la valeur théorique de capitalisation de loyers qui n’existent plus puisque les bureaux sont vacants. Alors ça fait mal, ça fait mal aux SCPI d’ailleurs, pas mal de SCPI se cassent la figure parce que c’est un peu la réalité des prix du marché dans un marché de bureaux dans lequel il y a objectivement un taux de vacance qui a augmenté du fait du télétravail.

Alors, je sais qu’on ne veut plus de *remote worker*, mais bon, le télétravail est quand même une donne et il induit moins de besoins en bureaux, donc des bureaux obsolètes qu’en plus le décret tertiaire rend encore plus vite obsolètes, donc des biens à mettre sur le marché. Mais pour ça, il faut que les vendeurs aussi, à un moment, intègrent le fait que ces biens n’ont plus la valeur bureau qui devient un peu théorique, mais une valeur d’actif à transformer en logement.

**Pour le foncier, il faut aussi que les acteurs publics donnent l’exemple dans ce sens, le signal. Ça commence évidemment par l’État. Vous le savez, on va lancer toute une série d’opérations sous forme de bail emphytéotique pour des opérations de logement de fonctionnaires, d’agents publics.** C’est une manière aussi de montrer qu’on peut intervenir différemment sur le foncier. Il y a aussi les établissements publics d’aménagement qui pratiquent de plus en plus, depuis un certain temps, des charges foncières fixes, quitte à un peu les baisser et avoir des clauses d’intéressement sur le chiffre d’affaires. Donc il s’agit aussi pour la





sphère publique d'être un peu exemplaire sur le sujet. Évidemment, dans cette sphère publique, les établissements publics fonciers sont très fortement attendus pour capter un certain nombre de fonciers qui vont traîner entre guillemets sur le marché et peut-être leur appliquer la juste valeur d'un achat *cash* d'un terrain avec une vraie décote à 25-30 %, alors qu'elle avait disparu dans les discussions que l'on menait sur ces terrains.

Pour finir, où construire ? Parce que finalement, là on parle de déterminants économiques de l'offre, de la production. Est-ce qu'il n'y a plus d'opportunités pour construire ? J'en ai citée une, ce sont les bureaux. On a un opérateur qui a donné un excellent signal sur le sujet, avec la foncière de transformation immobilière, merci encore Nadia. Cela démontre qu'on est capable de convertir des bureaux en logements et notamment en introduisant du logement abordable. C'est un point important et aussi un des thèmes des tables rondes. Mais c'est vrai que c'est possible parce qu'il y a une mécanique de financement particulièrement redoutable qui permet de subventionner indirectement les logements intermédiaires et sociaux à travers des baux à construction consentis par la foncière.

Mais ça donne un signal je pense important sur ces bureaux parce qu'on a des bureaux extrêmement bien situés, je pense notamment à tout le péri-Défense,

Courbevoie, Suresnes, Nanterre. Il y a quantité d'immeubles de bureaux aujourd'hui obsolètes qui sont très bien situés et qu'il faudrait arriver à reconverter.

Deuxième axe sur les opportunités foncières, qui existe déjà : les zones monofonctionnelles. On a les entrées de ville commerciales, avec un projet un peu phare à Montigny-lès-Cormeilles, sur lequel l'EPFIF est d'ailleurs intervenu. Je pense que même si Grand Paris Aménagement nous dit qu'il n'y a pas tant d'opportunités que ça en Île-de-France, les quelques-unes, il faut les saisir parce que ce sont des projets porteurs de densification et de mixité.

Et dans le même ordre d'idée, vous avez des zones d'activité économique qui sont également porteuses potentiellement de mixité.

Tout ça ne devient possible que si les collectivités s'emparent de ces opportunités, qui sont difficiles, c'est difficile de porter ces projets. Mais c'est plus facile de porter l'arrivée de nouveaux

“  
**ON SE POSITIONNE PAR RAPPORT À UN PROJET DE LOI QU’ON PORTE POUR LE PRINTEMPS 2024, QUI EST LOGEMENTS ET TERRITOIRES, ET DONT L’OBJECTIF EST DE DONNER ENCORE UN PEU PLUS DE PRÉROGATIVES EN MATIÈRE DE POLITIQUE DU LOGEMENT AUX COLLECTIVITÉS TERRITORIALES AVEC UN PEU PLUS D’OUTILS DE RÉGULATION, NOTAMMENT FONCIÈRE.”**

Arnaud Cursente

habitants dans une zone d’activité économique en mutation à Vélizy que d’aller faire de la densité dans du tissu urbain existant pavillonnaire.

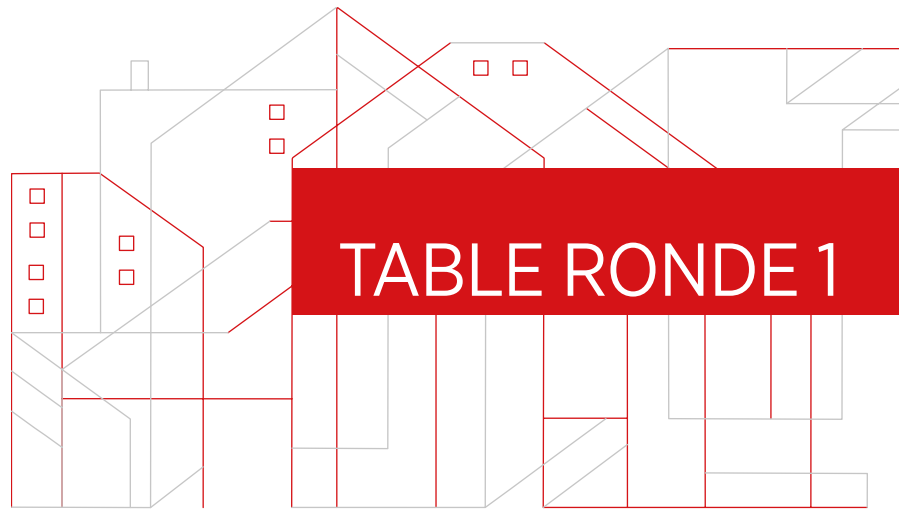
Donc il faut se saisir du sujet et c’est bien l’esprit dans lequel on se positionne par rapport à un projet de loi qu’on porte pour le printemps 2024, qui allie logements et territoires, et dont l’objectif est de donner encore un peu plus de prérogatives en matière de politique du logement aux collectivités territoriales avec davantage d’outils de régulation, notamment foncière, préemption pour spéculation, etc., pour leur permettre de mener de s’approprier complètement des politiques qui concilient urbanisme, foncier et logement.

**GILLES BOUVELOT** – *On peut applaudir Arnaud et le remercier pour cette intervention, à la fois stratégique puisqu’il est dans la sphère politique aujourd’hui, mais assise aussi sur une parfaite connaissance opérationnelle du terrain.*

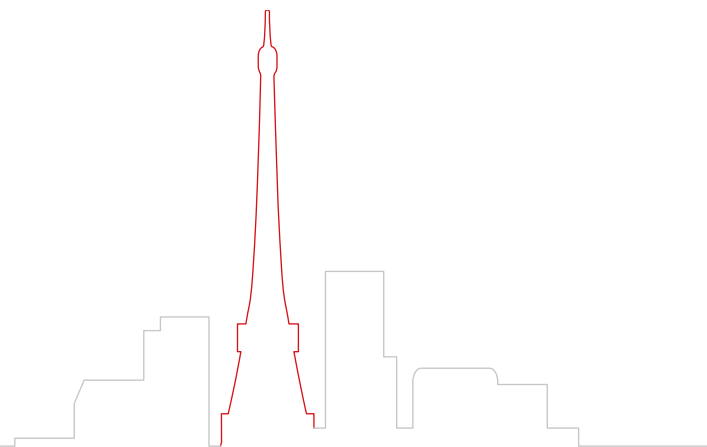
*Je crois qu’il a bien posé les problématiques de la matinée, de nos tables rondes et le débat final permettra sans doute d’alimenter les réflexions et bien évidemment, nous ferons part au Ministre et à son Directeur de cabinet de la suite.*







# “Quelles solutions face à l’immobilité sociale ?”



## Animée par



**NICOLAS MAVIEL**  
Chef de service  
Le Parisien Économie.

## Intervenants



**JEAN-CLAUDE DRIANT**  
Socioéconomiste du logement, École  
d'urbanisme de Paris.

*« Cette crise, elle était déjà visible  
il y a dix ans et elle a continué  
à s'accroître. »*

## TABLE RONDE 1



### **NADIA BOUYER**

Directrice générale  
d'Action Logement.

*« On a perdu 0,6 point de taux de rotation chaque année dans le parc social en Île-de-France ! Très concrètement, cela veut dire que l'on perd chaque année 10 000 logements qui ne peuvent être mis sur le marché pour des personnes qui souhaitent accéder au logement social. »*



### **OLIVIER COLONNA D'ISTRIA**

Président du directoire Socfim.

*« Si je n'amortis pas 100 % de mon crédit, mais si j'en amortis par exemple 80 %, c'est-à-dire qu'à la fin, il reste 20 % de dette. C'est environ le poids du terrain sur l'appartement qui a été acheté. »*



### **THIERRY LAJOIE**

Directeur général stratégie et  
finances Quartus.

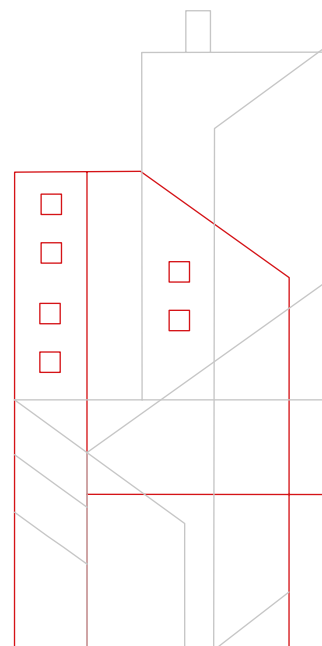
*« Je ne suis pas de ceux qui pensent que l'État doit renoncer à ses stratégies nationales et je suis même absolument convaincu que sans stratégie nationale, on aura du mal, en zone tendue, en zone dense, à refabriquer un surcroît de logements. »*



### **RENAUD LE GOIX**

Géographe, Professeur  
à l'Université Paris-Cité.

*« Les ménages qui ont été primo-accédants avant 2000 en Île-de-France ont dépendu à 18 % d'entre eux d'un apport d'une transmission intergénérationnelle. On est à 33 % en fin de période. »*



## NICOLAS MAVIEL

*Jean-Claude Driant, vous êtes socio-économiste et professeur émérite à l'École d'urbanisme de Paris. L'une de vos spécialités, c'est le logement et notamment le parcours résidentiel. Un parcours résidentiel mis à mal ces derniers mois voire ces dernières années. Est-ce que vous pouvez nous dresser un peu l'état des lieux, nous dire si, vraiment, aujourd'hui les parcours résidentiels sont bloqués ?*

**JEAN-CLAUDE DRIANT** – Bonjour à toutes et à tous. Je ne sais pas si je dois vous remercier de m'avoir invité pour dire des choses que tout le monde connaît ici, dont je pense que tout le monde a conscience et qu'Arnaud Cursente vient d'ailleurs d'évoquer. Cela dit, si l'on parle de crise du logement, je suis quand même un petit peu surpris, du fait que l'on n'en parle que depuis deux ans. En fait, surtout en Île-de-France, cela fait une bonne vingtaine d'années que nous sommes en crise. Une crise que l'on peut résumer comme « une crise du logement trop cher » : les prix ont commencé à augmenter de façon historiquement inédite, à la fin des années 1990. Ils ont doublé dans un premier temps, jusqu'à la crise financière de 2008. Et puis ils ont continué à évoluer après. Il y a eu un petit choc au moment de 2008, mais ça a été un choc très modeste et très vite résolu aussi par des politiques contracycliques. En fait, une bonne part de l'évolution de ces prix a été absorbée par l'amélioration constante des conditions de l'accès au crédit : la baisse des taux d'intérêt comme l'allongement des dettes ont permis finalement à beaucoup de ménages d'entrer dans la danse.

Sauf que ce même phénomène en a aussi évincé progressivement beaucoup d'autres. C'est très visible lorsqu'on analyse la plus récente enquête nationale logement que l'on puisse encore utiliser. Elle date, certes de 2013, ce qui n'est pas tout jeune, mais on y observe déjà une baisse significative de la mobilité résidentielle des ménages. Principalement une baisse de la mobilité résidentielle des ménages modestes.

“  
**ON PERD CHAQUE ANNÉE 10 000 LOGEMENTS QUI NE PEUVENT ÊTRE MIS SUR LE MARCHÉ POUR DES PERSONNES QUI SOUHAITENT ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL.”**  
Nadia Bouyer

Pour le dire autrement : **l'apparente solvabilisation des ménages avec des conditions de crédit leur a permis de s'acheter des logements plus chers, mais elle a en réalité évincé progressivement une partie des ménages modestes de la classe moyenne.** Cette crise était déjà visible il y a dix ans et elle a continué à s'accroître.

Et ce qui se passe aujourd'hui, c'est le cumul de deux crises. Celle du logement déjà ancienne, structurelle, sur laquelle vient s'ajouter depuis disons deux ans, pour aller vite, une crise immobilière générée, elle, par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt. Arnaud Cursente a eu raison de souligner que les taux d'intérêt aujourd'hui ne sont pas si élevés que cela car ils restent inférieurs à l'inflation. En réalité, ils sont assez bas, mais les prix de l'immobilier ne sont plus adaptés.

Cette question du logement trop cher entraîne une crise de la demande avec des ménages qui, ne pouvant plus primo-accéder à la propriété, restent dans le secteur locatif qui lui se grippe. Particulièrement le secteur locatif social. En Île-de-France s'ajoute un problème de gouvernance globale de la question du logement dont on parlera peut-être.

**NICOLAS MAVIEL** – *Nadia Bouyer, Jean-Claude Driant explique que l'ascenseur social est bloqué, les files d'attente pour un logement social étant de plus en plus longues et les possibilités pour les primo-accédants d'être propriétaires de plus en plus réduites. Vous êtes, Nadia Bouyer, au cœur du problème avec Action Logement. Y a-t-il un moyen, des moyens, pour débloquer tout cela ?*

**NADIA BOUYER** – J'aime beaucoup les chiffres et je vais m'en servir pour illustrer un peu ce que Jean-Claude Driant vient de dire. Entre 2000 et 2018, voire même 2020, les prix du logement en France ont augmenté 1,8 fois plus vite que les revenus des ménages. En Île-de-France, c'est plus de 2 fois plus vite. Donc le pouvoir d'achat immobilier se réduit petit à petit depuis très longtemps. Sur cette même période, le coût de production d'un logement social, lui, a doublé. Les plafonds de loyers ont augmenté de 40% en loyer plus, l'APL a augmenté de 20%. Vous avez donc des courbes qui divergent et les personnes les plus modestes ont de plus en plus de mal à accéder à des logements sociaux neufs, puisque l'APL désolvabilise en fait les locataires les plus modestes. Dans le même temps les bailleurs sociaux ont de plus en plus de mal à monter des opérations neuves de logement social. Quelque chose diverge et, en 2018, arrive sur le secteur quelque chose qui s'appelle la réduction de loyer de solidarité, une superbe idée de Bercy pour faire baisser la dépense publique et qui va prendre à l'exploitation des bailleurs sociaux en France 1,3 milliard chaque année. C'est d'une violence terrible, même si cela ne se voit pas encore à l'époque : en 2018, existent encore des taux bancaires en dessous de 1%. Aujourd'hui, tout ça remonte et cela grippe encore plus.

Pour donner un exemple de la gravité de la situation, avant d'arriver aux solutions, encore deux chiffres. D'abord, le taux de rotation dans le logement social : chez les bailleurs d'Action Logement, il était, il y a deux ans, un peu au-dessus de 5%, pratiquement à 5,5%, ce qui n'est pas beaucoup. Mais cette année





on sera à 4,2%. On a perdu 0,6 point de taux de rotation chaque année dans le parc social en Île-de-France! Très concrètement, cela veut dire que l'on perd chaque année 10 000 logements qui ne peuvent être mis sur le marché pour des personnes qui souhaitent accéder au logement social. C'est vraiment l'illustration de ce qu'a dit Jean-Claude. Et cela va continuer à se dégrader. J'ajoute que ce taux de 4,2% se traduit par le fait que les gens restent plus de 25 ans dans leur logement. Sur le logement intermédiaire, idem! Alors qu'on avait, historiquement en Île-de-France, un taux de rotation de quasiment 15%. Aujourd'hui, nous en sommes à 8% à peu près. Donc très peu de mobilité.

Les solutions? Évidemment elles passent par la production. Mais Arnaud Cursente l'a très bien dit, nous sommes dans une crise de l'offre. Action Logement, dans ce contexte immobilier très compliqué, a lancé un plan de rachat de 30 000 logements aux promoteurs immobiliers. Il a été lancé cet été. Nous avons déjà atteint l'objectif des 30 000, et nous avons eu plus de 100 000 demandes de rachats! Après, il va nous falloir louer à des loyers intermédiaires ou sociaux. Mais nos actions, nous ne pouvons faire autrement, ce sont des corrections de marché. Nous avons ainsi baissé le taux de notre prêt immobilier pour les salariés éligibles à Action Logement, avec un taux de 1% pour 30 000 euros. C'est un prêt historique le prêt 1%. Aujourd'hui il devient un facteur important pour les banquiers. C'est le type de mesures classiques avec lesquelles nous essayons de corriger le marché.

Reste à trouver des mesures un peu en dehors du cadre classique. Là, tout le gisement des transformations de bureaux, est vraiment quelque chose d'important à explorer. Et cela va passer par des mécanismes qui ne dépendent pas des opérateurs. Il y a déjà une volonté de faire et de la technicité, mais il faudra aussi sans doute aller un peu plus loin dans la fiscalité et la réglementation pour nous aider en redonnant des marges de manœuvre et des outils... Il nous faut un peu plus de marge de manœuvre aux acteurs, notamment du logement social, mais plus globalement du secteur, pour pouvoir intervenir et faire notre métier.

**NICOLAS MAVIEL** – *Les bailleurs sociaux n'ont-ils pas aussi un rôle à jouer dans le turn-over pour que les bénéficiaires de logements sociaux puissent sortir à un certain âge alors qu'ils occupent des appartements devenus trop grands pour eux après le départ des enfants. Cela grippe le système parce qu'ils pourraient peut-être avoir un autre logement social, qui correspond à leur parcours résidentiel « nouveau », pour reprendre les mots de Jean-Claude Driant. Est-ce que les bailleurs sociaux n'ont pas une action à mener de ce côté-là pour dégripper cette machine ?*

**NADIA BOUYER** – Évidemment, mais **il faut avoir des solutions à offrir et d'autres logements à leur proposer. Il y a ainsi tout un débat autour de la vente HLM qui est aujourd'hui très compliquée.** Il est beaucoup plus compliqué qu'on le pense, de pouvoir proposer à un locataire qui est là depuis longtemps d'acquiescer son logement. Pourtant, cela peut être aussi quelque chose de très positif parce que cela contribue au parcours résidentiel. Ça lui permet aussi lui d'être propriétaire et lorsque l'on est à la retraite et qu'on a moins de revenus, c'est quand même intéressant.



Mais ce type de vente reste quand même très marginal alors que c'est tout aussi positif pour les bailleurs qui obtiennent ainsi des fonds pour pouvoir construire de nouveaux logements. Pour moi c'est l'une des voies.

En fait, il faut surtout nous donner la capacité de faire. Nous sommes en effet dans un système assez compliqué de réservation de logements. La mobilité est freinée par le fait que l'on peut avoir un logement par plusieurs biais : la préfecture, la mairie, Action Logement... Mais, des années après, si un autre logement correspondant plus aux nouveaux besoins se libère dans l'immeuble, si ce n'est pas le même réservataire, il est quasi impossible de faire le lien entre les deux. Une réforme a été mise en place dans la loi ELAN qui s'appelle la gestion en flux des attributions. C'est un peu barbare, mais c'est justement un outil pour donner aux bailleurs cette capacité de faire les bons liens entre le demandeur et la bonne offre. Ce type de souplesse est important. Comme la souplesse pour les bailleurs d'avoir des politiques des loyers un peu plus adaptées aux revenus des ménages, à la hausse ou à la baisse. Une grande partie du parc n'est pas accessible aux personnes modestes qui se retrouvent du coup dans des conditions déplorables de mal logement alors qu'on pourrait trouver des mécanismes un peu plus vertueux. Il y a une réglementation mais il faut lui redonner de la souplesse. Comme d'ailleurs sur les modes de production pour que nous puissions remettre des logements dans toutes les gammes et réfléchir aux modes d'habiter de demain.

**La demande n'est plus exactement la même qu'il y a 20 ans. Nous sommes ainsi en train de développer des offres vraiment dédiées pour les salariés en mobilité.** Et heureusement que nous avons le bail mobilité qui permet justement des durées de baux plus courtes. Mais je ne vous raconte pas la croix et la bannière pour réussir à sortir ce genre de projet. Ce n'est en effet pas vraiment du logement et ce n'est pas vraiment un hôtel non plus. Il faudrait mettre en place des statuts de résidence intermédiaire. Il faut beaucoup de souplesse pour que nous puissions travailler sur de nouvelles offres.

**NICOLAS MAVIEL** – *Renaud Le Goix, vous travaillez depuis longtemps sur l'accession au logement, et, forcément, sur les primo-accédants. Or ceux-ci semblent avoir un peu disparu de l'équation ces derniers mois. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi ?*

**RENAUD LE GOIX** – Je ne vais pas revenir sur ce que Jean-Claude Driant et Nadia Bouyer ont expliqué, mais c'est une crise que l'on voit venir depuis vraiment longtemps. Et la question de l'écart ou du découplage (je préfère le terme découplage) entre les revenus et les prix est déterminante dans l'ensemble de l'explication : le logement est devenu inabordable en termes de revenus, c'est le premier élément. À partir du moment où les revenus ne suivent pas, comment fait-on quand on est primo-accédant ?

Avec notre équipe de recherche, nous avons mené une enquête auprès de 1400 ménages. Elle nous a d'abord beaucoup appris sur la sélectivité sociale dans l'accession à la propriété et son évolution. En Île-de-France, 35% des acquéreurs étaient cadres au début des années 2000 ; ils sont 45% aujourd'hui. Ce décalage commence déjà à en dire beaucoup, en termes de sélectivité sociale sur les parcours d'acquisition.

Ensuite, sur les ressources mobilisées. Évidemment, il y a des ménages qui, longtemps, ont été solvabilisés par l'augmentation de la durée de l'emprunt à des conditions de crédit et des taux à un bas niveau, historiquement assez exceptionnel. L'allongement de la durée des crédits, d'après notre enquête, est passé de 15,7 ans avant les années 2000, du plus de 20 ans après 2015. Il n'y a rien de très surprenant là-dedans, mais le levier du crédit a été très longtemps le moyen d'entrée sur le marché pour ces acquéreurs.

Après ce qui est devenu important, c'est la question de l'apport. En Île-de-France, 36% des acquéreurs – je ne parle pas que des primo-accédants, je parle de l'ensemble des acquéreurs – disposaient, avant 2000, d'un apport issu soit de patrimoine familial, soit de la revente d'un autre bien. **À partir de la crise de 2008 et de 2010, quand les prix se sont élevés, ce sont plus de 56% des acquéreurs qui disposent d'un apport issu de la revente d'un autre bien.** C'est très simple : pour être propriétaire en Île-de-France, il vaut mieux avoir déjà été propriétaire en Île-de-France. L'une des conditions de la solvabilisation de la demande, c'est d'être déjà propriétaire. Et cela joue énormément sur la fluidité des parcours : beaucoup de ménages ont été propriétaires d'un premier logement, sont devenus locataires puis sont redevenus propriétaires après avoir placé cette épargne quelque temps.

“  
**POUR ÊTRE PROPRIÉTAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE, IL VAUT MIEUX AVOIR DÉJÀ ÉTÉ PROPRIÉTAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE. L'UNE DES CONDITIONS DE LA SOLVABILISATION DE LA DEMANDE, C'EST D'ÊTRE DÉJÀ PROPRIÉTAIRE.”**

**Renaud Le Goix**

**NICOLAS MAVIEL** – *Le temps de se constituer ce fameux nouvel apport qui permet de racheter un nouveau bien correspond à leurs nouvelles attentes ?*

**RENAUD LE GOIX** – Exactement. Pour s'ajuster aux âges de la vie. Typiquement, nous sommes tombés lors des enquêtes sur des ménages qui étaient propriétaires d'un studio qu'ils avaient acheté dans les années 1990 quand ils étaient étudiants, et qui ont pu mobiliser cet apport beaucoup plus tard dans leur parcours résidentiel. Ce genre de cas est assez courant en Île-de-France. Et, sur l'ensemble de la chaîne, il faut bien voir que la question de l'apport initial est absolument déterminante. Dans des communes comme Issy-les-Moulineaux, 75% des ménages ont un apport issu d'un autre bien immobilier et qui constitue plus de 25% de l'apport du prix!

Pour les primo-accédants, d'après l'enquête, le rôle du PTZ a été déterminant pour 40% d'entre eux. Un peu moins depuis les années 2010 où l'on retombe à 30% en fin de période. Second élément déterminant, la transmission intergénérationnelle. Et là, on joue sur la pyramide des âges. Notamment pour des personnes qui ont 25, 30, 40 ans, la dépendance aux parents ou aux grands-parents, notamment la dépendance à la génération du baby-boom, qui a eu, elle, des conditions d'accumulation patrimoniale absolument exceptionnelles. Cette dépendance est très forte. **Et très simplement, les ménages qui ont été primo-accédants avant 2000 en Île-de-France ont dépendu à 18% d'entre eux d'un apport d'une transmission intergénérationnelle. On est à 33% en fin de période.**

**NICOLAS MAVIEL** – *Thierry Lajoie, le parcours résidentiel semble de plus en plus dicté par les conditions économiques de prêt et d'apport. Mais, est-ce qu'il n'est pas aussi dicté par l'offre qui semble de moins en moins plaire aux acquéreurs potentiels. Est-ce que, finalement, l'offre des promoteurs ou des constructeurs en général est adaptée à la réalité du besoin des acheteurs ?*

**THIERRY LAJOIE** – Puisque l'on parle de la crise, je vais repartir de la crise. Mais j'aurais plaisir, alors que la demande est ce qui est le plus préoccupant aujourd'hui, à essayer d'insister sur la part que l'offre peut apporter comme solution à ce blocage. Nous sommes dans un marché de pénurie, n'y revenons pas. La crise est profonde et ancienne, mais elle a aussi un caractère inédit en ce qu'elle est à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande. Sur toutes les classes d'actifs, sur le résidentiel comme sur le locatif social ou d'autres types de produits, tout est imbriqué.

Je continue de penser que ce qui fabrique le plus la mobilité, c'est de continuer à construire. Chacun peut avoir ses chiffres, mais quand j'entends que la vacance est la solution à la carence, je rappelle que l'un n'est pas au même endroit que l'autre. La carence, elle est en Seine-Saint-Denis ; la vacance, elle est dans le Cantal ! Attention, c'est l'aménageur et le promoteur qui le dit, on ne construira pas seulement des logements neufs. On construira de nouveaux logements, notamment issus de transformations d'usages précédents. Et parmi ces nouveaux logements, il y aura des logements neufs.





Je vais arriver à votre question, mais voyez mon chemin. Où les construira-t-on ? La question de la territorialisation est importante. On construit là où il y en a besoin. Pas la peine de construire là où il n'y en a pas besoin. Cette territorialisation est majeure. Je ne suis pas un fanatique en toute chose de la décentralisation, même si ma confiance envers les maires est évidemment très grande car ce sont eux qui connaissent le mieux le territoire, mais je ne suis pas absolument certain qu'il y aurait autant de logements sociaux dans ce pays sans la loi SRU qui fixe un certain nombre d'obligations. Je ne suis pas de ceux qui pensent que l'État doit renoncer à ses stratégies nationales et je suis même absolument convaincu que sans stratégie nationale, on aura du mal, en zone tendue, en zone dense, à refabriquer un surcroît de logements.

Mais alors, quels logements ? Là, je voudrais juste insister sur deux choses. Il a déjà été dit qu'il faut désenchanter aujourd'hui le prix du logement. Nous avons des logements qui sont devenus trop chers et qui de toute manière ne trouveront plus preneur. C'est le découplage dont on parlait tout à l'heure. En tout cas, c'est le mouvement qui est progressif. Nous devons prendre acte de la diminution du prix du logement et trouver le moyen de réconcilier une nouvelle offre avec une nouvelle demande ou une nouvelle capacité. De nouvelles aspirations, avec de nouvelles capacités. Si les logements ne trouvent pas preneur, il n'y aura pas de bonne solution, il faut qu'on se le dise. Et cela nous met au pied du mur sur des sujets que l'on connaît bien et surtout ici, le sujet du foncier, sa maîtrise, sa mobilisation, son encadrement peut-être, son « désencherissement » en tout cas. Ou, tout au moins, l'absence d'encherissement. Et c'est le promoteur qui le dit, Quartus ne s'est jamais livré à des surenchères découplées ou déconnectées de ce qu'il considère être le vrai marché et le prix de sortie. D'ailleurs, c'est la raison pour laquelle nous n'avons pas de stock, ce qui aujourd'hui est le principal sur le marché.

Néanmoins, si l'on veut construire de nouveaux logements à des prix accessibles, cette question du foncier doit être examinée de près. Faut-il encore que la question des coûts de construction ne soit pas abandonnée en cours de route. Faut-il encore qu'en contrepartie d'une stratégie nationale que je défends et qui est le zéro artificialisation nette, il y ait également

une stratégie nationale de construction ou d'objectif de construction de logements en zone tendue. Sans quoi, si l'on compte sur le seul marché ou, pardon de le dire, sur les seuls élus locaux, on risque d'avoir du mal.

Il faut de nouveaux montages, de nouvelles offres, on l'a dit. Moi, je suis très favorable à ce qu'il y ait de nouveaux parcours d'habiter et des nouvelles modalités d'habiter. Le logement intermédiaire est venu très heureusement compléter une offre. Le bail réel solidaire aussi. Il faut aller plus loin. Il y a des propositions de propriété progressive. Il y a des propositions de bail réel libre avec des foncières public-privé sur des termes longs qui pourraient proposer des offres d'acquisition nouvelle. Je suis très partisan que l'on explore l'ensemble de ces nouveaux montages.

Et puis enfin, c'est vrai, peut-être faut-il écouter un peu plus les gens et leurs besoins, leurs aspirations. Et ça, c'est la part de chacun, mais essentiellement de ceux qui fabriquent et qui montent le logement. Nous avons réalisé avec Emmanuel Launiau chez Quartus, une étude avec BETC et OpinionWay qui a révélé des enseignements extrêmement intéressants : les Français sont un peu fâchés avec la ville et les inconvénients qu'ils lui attribuent, mais ils ne se sentent pas si mal dans leur logement. Mais on sent poindre trois choses, trois choses qui ne nous auront pas forcément surpris, mais qui doivent être davantage prises en considération dans la fabrication d'une nouvelle offre de logements.

“  
**ON N'HABITE PAS  
UNE PERFORMANCE,  
ON N'HABITE PAS UNE  
EMPREINTE CARBONE,  
ON N'HABITE UN BÂTI  
TECHNIQUE, MAIS ON  
HABITE UN LOGEMENT.”**

Thierry Lajoie

D'abord la typologie. **N'oublions pas qu'en 2022, nous étions à 2,08 occupants moyens par logement en France. Et cela demande – et les prix chers n'encouragent pas à dire autre chose – une production plus massive de petits logements que ce que l'on pouvait l'imaginer encore récemment.** Il y a un cahier des charges typologique des Français qui tend au T2 et à peine plus : il faut le prendre en considération.

Ensuite le confort. Nous avons été très impressionnés par cette question de santé dans le logement et de bien-être, qui ne vient pas seulement de la crise sanitaire, mais qui vient aussi de l'éco-anxiété dont les gens se réclament et qui précède la crise sanitaire. Les gens parlent non pas seulement de performance thermique ou énergétique, mais énormément de peinture, d'air, d'eau, de chlorophylle, d'ondes. Il y a une espèce de mouvement de fond sur le désir du bien-être et de santé au logement.

Enfin, il y a un mouvement que l'on voit bien dans les magasins de bricolage, l'*empowerment*, l'autonomisation. Il faut réfléchir à cela, au fait que tout est « optionnable » dans la vie des gens aujourd'hui, des plateformes de streaming à l'achat d'une automobile passant par les spécialités au baccalauréat. Pourtant dans le logement pas grand-chose n'est « optionnable ». Bien sûr, le règlement et la norme figent beaucoup le plan. Mais il y a aussi une aspiration très profonde à choisir un mode de vie au moment où l'on choisit un logement. Pourquoi, pour la même superficie, quelqu'un d'autre que l'habitant – c'est au fond ça qu'ils nous disent – déciderait qu'éternellement, tout le long de la vie à partir de son achat, pour la même superficie, on aurait ou une grande pièce de vie et des petites chambres ou une cuisine ouverte ou une cuisine fermée ou l'inverse, un espace pour le télétravail ou pas. Il y a un réel besoin de réécouter les gens. Et ce n'est pas une



mauvaise nouvelle parce que s'il s'agit de revenir aux gens et de se redire qu'on n'habite pas une performance, on n'habite pas une empreinte carbone, on n'habite pas un bâti technique, mais on habite un logement et c'est de l'habitat. Ce ne sera pas forcément un des mauvais enseignements de la crise.

**NICOLAS MAVIEL** – Effectivement, ce serait peut-être pas mal d'écouter la demande. Mais en termes d'offre, en ce moment, il y a aussi les taux d'intérêt et les prêts. Olivier Colonna d'Istria, vous êtes banquier, et vous devez voir que les primo-accédants, dont on vient de parler, ont de plus en plus de mal à acheter. Et il y a aussi tout ce public qui investissait, à travers notamment le Pinel, qui va tout doucement disparaître d'ici à 2025. En tant que banquier, quelles seraient vos pistes pour un peu relancer ce marché et débloquer tout ce système ?

**OLIVIER COLONNA D'ISTRIA** – Quand on parle de parcours résidentiel, évidemment il y a le financement puisque l'immobilier est très dépendant du crédit et que ce dernier est aujourd'hui un peu en panne. Grosso modo, c'est 40 % en moins de production de crédits cette année. Je ne suis pas là non pas pour défendre les banques, mais cela ne tient pas à une résistance de leur part. Que font les gens aujourd'hui ? D'abord, ils hésitent à acheter. Il faut dire les choses. Soit parce qu'ils sont conscients qu'ils ne peuvent plus acheter, c'est le problème du prix, soit parce qu'ils se disent « je vais attendre un peu, ce sera peut-être moins cher demain ». Il s'agit peut-être d'une stratégie hasardeuse, mais elle est, en tout cas, fréquente.

Donc je crois que le banquier est toujours une cible facile et après tout, on l'assume bien. Mais la réalité, c'est que la demande est quand même en panne, avant même d'être ou non satisfaite par l'offre de crédit. La hausse des taux a été spectaculaire, mais c'est tout sauf la raison principale du blocage du crédit aujourd'hui. On

l'a déjà dit, mais des taux de 4 à 5 %, on en a connu il y a dix ans et le marché ne se portait pas si mal. En plus, l'inflation fait que les taux réels ne sont pas importants. Les taux dans les autres pays sont bien plus élevés qu'en France et les marchés immobiliers ne sont pas plus abîmés qu'en France.

Donc le taux d'intérêt n'est pas la cause de la difficulté, il en est le révélateur. Le vrai sujet, on l'a aussi déjà dit, est que le prix de l'immobilier en France est évidemment beaucoup trop élevé. Et depuis longtemps. Tout cela a été gommé progressivement dans le temps par l'ingénierie financière, essentiellement avec la durée des crédits. Ces ressorts-là sont bloqués et on ne peut pas aller plus loin. La réglementation et même le bon sens font qu'il ne faut pas aller plus loin. Ce n'est pas l'ingénierie financière qui peut débloquer et dégripper le sujet.

Le vrai sujet, si l'on croit dans les lois du marché, est qu'une offre plus abondante est la seule chose qui peut permettre, pas forcément de faire baisser les prix, mais en tout cas d'arrêter cette spirale inflationniste permanente, que ce soit du foncier, que ce soit de la qualité attendue des logements, que ce soit des normes nécessaires, environnementales, qui sont coûteuses tout en étant positives. Ce mécanisme de hausse tendancielle on ne pourra pas l'arrêter, en tout cas à court terme.

Que peut-on faire alors dans l'intervalle ? On peut essayer de travailler et de dresser quelques pistes parmi lesquelles le financement du parcours résidentiel. Parce qu'il faut se dire les choses ; nous sommes lucides dans les banques et savons que le crédit immobilier n'a pas évolué depuis grosso modo Georges Pompidou... J'exagère un peu, mais c'est presque cela. Pourtant, la sociologie a complètement changé depuis ce temps-là. La métropolisation, la composition des ménages, la taille des ménages, la qualité, le prix aussi... La réalité est qu'il faut faire bouger le crédit !

“  
**LE TAUX D'INTÉRÊT N'EST PAS LA CAUSE DE LA DIFFICULTÉ, C'EST UN RÉVÉLATEUR. LE VRAI SUJET, ON L'A DIT TOUT À L'HEURE, JE NE VAIS PAS Y REVENIR, C'EST QUE LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN FRANCE, DU LOGEMENT, EST ÉVIDEMMENT BEAUCOUP TROP CHER, DEPUIS LONGTEMPS. TOUT ÇA A ÉTÉ GOMMÉ PROGRESSIVEMENT DANS LE TEMPS PAR L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE, ESSENTIELLEMENT LA DURÉE DES CRÉDITS.**”

Olivier Colonna d'Istria

Le faire bouger, sans non plus renverser la table. Le crédit immobilier à la française est le plus résilient qui soit, il n'y a jamais eu d'accident sur le crédit immobilier, donc il ne faut pas le casser ni bouger les règles sacro-saintes du Haut Conseil, même si toutes ne sont pas de bon sens. Le taux fixe et la protection de l'emprunteur, c'est d'abord l'intérêt du banquier. Un banquier qui prête ne veut pas prendre de risques. Donc il ne veut pas mettre son client en difficulté.

Il ne faut pas chercher à renverser la table mais peut-être partir de ce qui existe déjà. Les opérateurs disent que la ville de demain va être construite sur le « déjà là ». Les banquiers aussi peuvent travailler sur le « déjà existant » et peut-être sur quelques vieilles recettes – ce n'est pas Xavier Lépine qui me démentira – et sur plus de sur-mesure, ce que l'on a un peu oublié. Le crédit immobilier à la française, c'est quoi ? C'est un couple, idéalement en CDI, s'ils sont fonctionnaires c'est encore mieux, à qui l'on fait un crédit de 25 ans à amortissement fixe. C'est cela le modèle. On peut le faire bouger. D'abord parce que le couple de CDI fonctionnaires n'est plus le modèle de celui du primo-accédant. Pour un banquier, le crédit immobilier est un produit d'appel. Mais aujourd'hui il

n'appelle justement plus la catégorie qu'il souhaite appeler. Les banques se mettent en mouvement là-dessus, mais, évidemment avec une agilité pas toujours suffisante. Sauf que la nécessité va faire loi et je pense que les choses vont bouger.

Quelques pistes. D'abord le crédit amortissable à échéance constante, est-ce que vraiment l'alpha et l'oméga ? On fait bouger deux choses dans un crédit immobilier : à un jeune couple qui a 35 000 € de revenus, on bâtit un plan de financement en considérant que toute sa vie, il aura 35 000 euros de revenus. C'est l'équation initiale. Ensuite, on se dit : « pour moi, le banquier, il faut que le crédit soit à zéro dans 25 ans » (sachant qu'évidemment le crédit n'ira pas à son terme, car la durée moyenne d'un crédit, c'est environ 9 ans). Eh bien, on peut faire bouger ces deux choses-là. On met un peu de progressivité, très raisonnable, sans bouger les fameux 35 % de taux d'endettement. Et, progressivement, pour accompagner le cycle de vie du ménage et de ses revenus, on fait bouger un peu ce taux progressif. Et on se dit au fond, **si je n'amortis pas 100 % de mon crédit, mais si j'en amortis par exemple 80 %, c'est-à-dire qu'à la fin, il reste 20 % de dette, c'est environ le poids du terrain sur l'appartement qui a été acheté.** Est-ce que le ménage qui a emprunté et la banque qui prête ont pris un risque considérable ? Non.

Les banquiers savent prendre le risque. Le métier du banquier est de savoir ce qu'il peut faire avec son client, il connaît son besoin et il sait apprécier son risque. Voilà quelque chose qui est très simple, c'est du paramétrage d'un plan d'amortissement. Sans mettre en risque l'emprunteur, sans mettre en risque la banque et sans changer le modèle vertueux du financement à la française, il permettrait sans doute à un ménage d'avoir l'accès au logement dont il a besoin, dont il a envie à l'endroit où il en a besoin. Ça, c'est assez simple.

Après, on peut aussi utiliser – et je pense que ce sont des voies qui commencent à émerger et le BRS d'ailleurs a ouvert un peu la porte – des choses qui existent depuis très longtemps. Il y a bien sûr la dissociation juridique. Pour le BRS, ça existe, même si ce n'est pas encore assez diffusé. Je pense qu'on devrait pouvoir aller plus loin et ne pas réserver ce dispositif aux seuls logements à vocation sociale ou intermédiaire. On devrait pouvoir élaborer avec les grands employeurs des dispositifs de cette nature-là. Cela consisterait à enlever de la charge du remboursement du crédit le poids du foncier, qui est l'une des composantes de plus en plus lourdes du prix de l'immobilier.

Le crédit-bail ? On finance en crédit-bail l'atelier d'un plombier. J'ai beaucoup de respect pour les plombiers, c'est très utile. Mais c'est beaucoup plus risqué fondamentalement que de financer avec un équivalent crédit-bail l'appartement d'un ménage qui va préserver son logement pendant toute sa durée de vie. Pourquoi ne pas essayer d'étendre ces techniques financières qui existent ?

Encore une fois, on ne renverse pas la table. Il y a des choses qui existent, appliquons-les et étendons-les au financement du parcours résidentiel. Les primo-accédants n'ont pas d'apport puisqu'ils n'ont pas démarré leur parcours résidentiel ou la chance

d'avoir une famille aidante. Donc sortons le poids de la part foncière de l'équation du financement du parcours résidentiel. Soit par une ingénierie financière, soit par une ingénierie juridique.

Peut-être une dernière chose : on a oublié que ces choses-là se faisaient il n'y a pas si longtemps. Nous avions en France des banques hypothécaires. Elles ont disparu, le Crédit Foncier, le Crédit immobilier de France..., leur métier était de faire ces crédits sur mesure adaptés à des parcours. Les banques commerciales ne peuvent plus faire cela aujourd'hui. Une idée : pourquoi ne pas imaginer la recréation d'un établissement de crédit hypothécaire, comme ça existe aux États-Unis, par exemple, financé par de l'épargne longue. On sait que l'épargne française est très longue et très sûre. Elle pourrait être un appui à ce financement du parcours résidentiel, notamment pour les primo-accédants.

**JEAN-CLAUDE DRIANT.** – À entendre ce qui s'est dit autour de la table, on voit les marges de manœuvre en termes de créativité, d'innovation sur l'ensemble des produits. Nous sommes dans un colloque organisé par l'EPFIF et nous parlons foncier et de constructions neuves. Il ne faut pas oublier le marché de l'existant. Je ne crois pas trop à la notion de choc d'offre qui ferait que

le fait de construire beaucoup soudain permettrait de faire baisser les prix, sachant que la construction neuve ne pèse en gros que 10 à 15 % du marché, pas grand-chose de plus. Cela dit, le propos sur le neuf et la production de logements est en train de changer de façon importante et pas seulement sur le neuf. On l'a dit à propos de la transformation de bureaux, mais on peut le dire aussi sur la récupération de logements vacants, de résidences secondaires... C'est un élément important.

Ensuite on a beaucoup construit les politiques du logement sur des objectifs chiffrés : 70 000 logements en Île-de-France ! 500 000 ? 350 000 ? 250 000 ? Ça dépend des sources au niveau national.

Aujourd'hui, la vraie question n'est pas celle du chiffre. Il faut construire beaucoup, je n'ai aucun doute, mais quel logement et pour qui ? En réfléchissant de façon la plus fine possible sur ce que doit être un logement abordable. Ce qui inclut évidemment le logement social, là-dessus il n'y a aucun doute, qui garde une place fondamentale, mais on voit bien que la gamme s'ouvre. Le logement intermédiaire, le BRS, la location-accession, etc. La gamme s'ouvre et il faut continuer à l'ouvrir pour faciliter les choses. Et puis probablement qu'en Île-de-France, je reviens sur un propos que j'ai évoqué tout à l'heure, mais ça reviendra sans doute dans d'autres tables, il y a aussi un problème de gouvernance globale de la question de l'habitat dans cette région qui, de fait, n'est pas gouvernée.

**NICOLAS MAVIEL** – *Merci beaucoup. Merci à tous.*

## Comment sortir de la crise du logement ?

# encore construire des logements abordables en Île-de-France ?

Introduction : **Clara Wolf**, économiste

**Gilles Bouvelot**, directeur général de l'EPF Île-de-France

**Stéphane Leloup**, sous-directeur de l'aménagement durable au ministère de la Cohésion

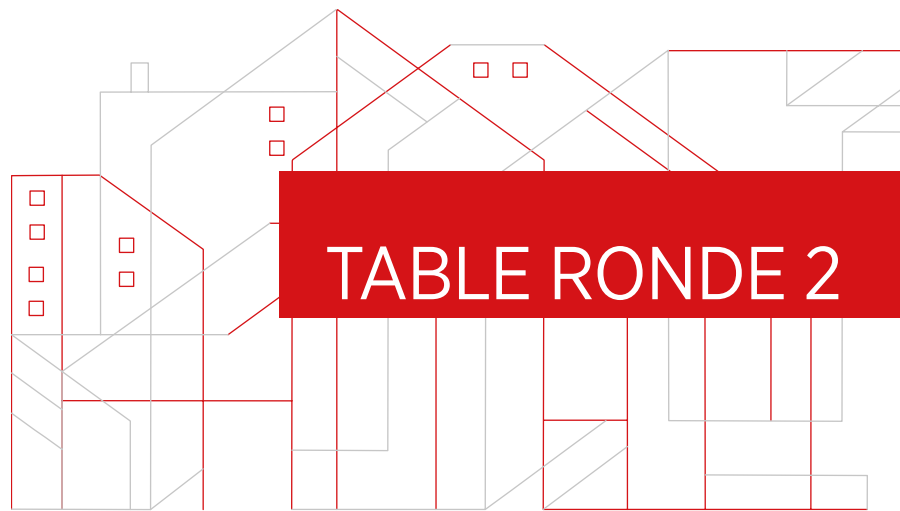
**Christophe Arnier**, directeur régional Île-de-France de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Xavier Lépine**, président de Paris Île-de-France Capitale économique

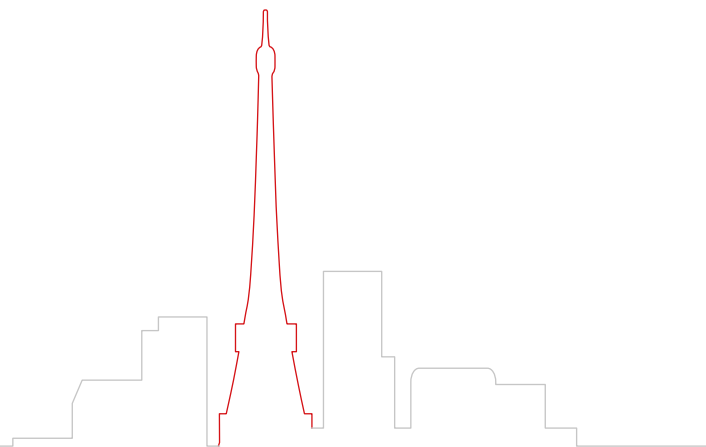
**Christine Panahi**, présidente de l'Association des utilisateurs du quartier de la Défense

modérée par **Diane Gouffran**, journaliste et **Erol Yildirim**, directeur en chef





# “Peut-on encore construire des logements abordables en Île-de-France ?”



Comment : Animée par du logement

encore construire des logements  
en Île-de-France ?



**DIANE GOUFFRANT**  
Journaliste.



**EROL YOLAL**  
Rédacteur en chef  
- News Tank Cities.



Wolf, économiste

Gilles Bouvelot, Directeur général de l'EPF Île-de-France

, sous-directeur de l'aménagement durable au ministère de la

er, directeur régional de la Caisse des Dépôts

ier Lépine, président de Paris Île-de-France Capitale écon

anahi, présidente de l'Association des utilisateurs du quarti

par Diane Gouffrant, journaliste et Erol Yolal, directeur en

## Intervenants



**GILLES BOUVELOT**  
Directeur général de l'EPF  
Île-de-France.

« Il faut pouvoir bien utiliser avec  
l'intensité urbaine suffisante  
les fonciers qui sont disponibles  
et qu'on fabrique. »



**XAVIER LÉPINE**  
Président de Paris Île-de-France  
Capitale économique, président  
de la Société des Nouveaux  
Propriétaires.

« Je propose donc d'acquérir pour  
un prix comparable à celui d'un  
loyer. Les acheteurs acquièrent  
25 ans de propriété, ce qui est la  
durée du crédit, et sont pleinement  
propriétaires pendant 25 ans. »



## TABLE RONDE 2



### JEAN-BAPTISTE BUTLEN

Sous-directeur de l'Aménagement durable au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

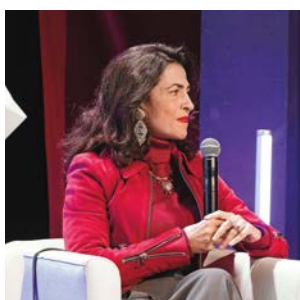
*« L'Île-de-France a déjà mené sa révolution : elle est déjà une région particulièrement sobre en foncier par rapport au reste du territoire national. »*



### RICHARD CURNIER

Directeur régional Île-de-France de la Banque des Territoires, groupe Caisse des Dépôts.

*« En France il y a à peu près 250 zones commerciales que l'on pourrait requalifier dans une trentaine d'aires urbaines, principalement les grandes villes et les métropoles. »*



### KATAYOUNE PANAHI

Présidente de l'Association des utilisateurs de La Défense.

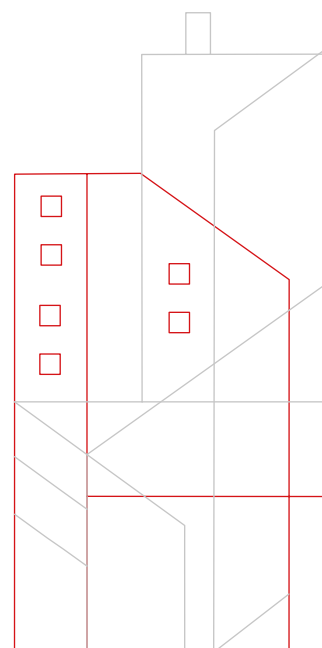
*« Il s'agit plutôt de rénover les tours existantes (pour certaines assez obsolètes) ou de les transformer, notamment de transformer des bureaux en logements. »*



### CLARA WOLF

Économiste spécialiste du logement, Directrice des opérations de Datastorm.

*« L'idée c'est de redynamiser la demande en créant des infrastructures et des emplois proches de ces logements vides. »*



## DIANE GOUFFRANT

*Peut-on encore construire des logements abordables en Île-de-France ? La question est essentielle dans un contexte de crise avec une baisse de 28% des permis de construire en un an, de 40% de la production des crédits immobiliers et envolée des taux de crédits immobiliers et des coûts de la construction. L'Île-de-France subit une pression particulièrement forte avec une demande de logements sociaux qui a doublé depuis 2010, passant de 400 000 à près de 800 000 aujourd'hui. Alors, comment faire pour répondre à cette demande croissante et aux besoins là où ils sont les plus importants ? Quelles innovations foncières pour que l'accession à la propriété soit ouverte au plus grand nombre ? Comment continuer de produire du logement abordable, alors que le ZAN peut contribuer encore à élever les prix du foncier ? Pour introduire le débat d'un point de vue macroéconomique, je vous propose d'écouter la présentation de Clara Wolf, économiste spécialiste du logement et Directrice des opérations de Datastorm.*



**IL Y A UNE VÉRITABLE DIFFICULTÉ D'ESTIMATION DU PRIX DU FONCIER. À L'INSTAR DU LOGEMENT, ON SAIT QUE LA LOCALISATION VA BEAUCOUP JOUER. COMME ON L'A VU, ON VEUT ÊTRE PRÈS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ON VEUT ÊTRE PRÈS DES TRANSPORTS ET PLUS MARGINALEMENT, LES CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS VONT JOUER, LA NATURE DES SOLS, PENTES, ETC.”**

Clara Wolf

**CLARA WOLF** – Tout d'abord, merci pour cette invitation. Avec ce cadrage, nous allons essayer de voir pourquoi les prix du foncier sont si élevés en Île-de-France et comment cela va évoluer, notamment avec la loi zéro artificialisation nette, le ZAN. Nous verrons aussi quelques solutions potentielles pour produire des logements abordables en Île-de-France.

D'abord je voudrais rappeler une quasi-évidence (voir annexe) : les prix du foncier sont élevés en Île-de-France dans certaines zones en raison de la concentration de l'activité économique. Comme vous le voyez sur la carte de gauche, qui représente 50 ans de zones d'activités économiques franciliennes, les zones d'activité se sont développées le long des autoroutes et en aval de la Seine. Et si vous regardez sur la carte de droite, le prix moyen des terrains est plus élevé dans ces zones. En fait, les deux cartes se superposent. Simplement parce que les ménages veulent se loger près des activités, des infrastructures et de l'emploi. La demande est donc forte dans ces zones, mais l'offre foncière résidentielle y est limitée.

Si ce foncier résidentiel est limité (voir annexe), c'est d'abord à cause de la forte concurrence d'usage d'activités qui ont besoin d'espace, des infrastructures de transport aux équipements. Cette concurrence d'usage du foncier va s'accroître dans le futur, car les stratégies de réindustrialisation et de développement des énergies renouvelables vont consommer encore plus d'espace. Toute la question est de savoir jusqu'à quel point l'offre de foncier est limitée. Combien y a-t-il de foncier encore à développer en Île-de-France ? C'est la question du foncier mobilisable, celui qui peut être urbanisé lorsqu'il est mis à disposition du marché par les propriétaires publics et privés. Or, tout ce foncier mobilisable n'est pas mis à disposition sur le marché, il y a beaucoup de rétention foncière.

Cette rétention a plusieurs causes. Il y a bien sûr la spéculation mais il y a aussi, et c'est l'un des gros problèmes du marché foncier, le manque de transparence. Il n'existe aucun prix de référence sur ce marché et personne ne peut aller facilement en ligne gratuitement voir le prix de son terrain. Ni un particulier, ni un promoteur, ni un gros propriétaire foncier. Cette absence de transparence tient au fait qu'il y a une véritable difficulté d'estimation du prix du foncier. À l'instar du logement, on sait que la localisation va beaucoup jouer. Comme on l'a vu, on veut être près des activités économiques, on veut être près des transports et plus marginalement, les caractéristiques des terrains vont jouer, la nature des sols, pentes, etc. Mais ce qui va vraiment jouer sur le prix, c'est la constructibilité du foncier. Et cela, pour l'estimer, il faut connaître les règlements fonciers qui s'appliquent et donc cela est contenu dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Pour pouvoir estimer l'ensemble des prix des terrains en Île-de-France et dans toute la France, il faudrait pouvoir extraire toute l'information des Plans Locaux d'Urbanisme, environ 15 000, ce qui est un travail de très longue haleine.

Et, on en revient au thème principal de cette table ronde ; il est évident que le prix des terrains va jouer sur le prix des logements neufs. C'est moins évident pour le prix des logements existants. Néanmoins, en comptabilité nationale, on estime que c'est jusqu'à 50% de la valeur totale.



La question suivante qu'il faut se poser, c'est comment ce prix du foncier va évoluer dans l'avenir? J'ai mis à gauche la situation théorique, parce que ce prix du foncier est le résultat de la rencontre de l'offre et de la demande (voir annexe). Mais comme on l'a vu, l'offre foncière résidentielle est limitée. Donc en fait, l'offre ne s'ajuste pas de façon fluide à la demande. Votre courbe d'offre n'est pas complètement comme ça, mais un peu plus verticale.

Et avec le ZAN, zéro artificialisation nette en 2050, le stock de terres va devenir complètement fixe. C'est ce que j'ai voulu illustrer (voir annexe). La courbe d'offre va être complètement verticale et chaque choc de demande positive, de demande supplémentaire, va se traduire par un pur effet inflationniste. On va passer de P1 à P2 sur le graphique de droite. On se retrouve face à un véritable dilemme car nous allons être dans un contexte inflationniste avec néanmoins un gros besoin de logements abordables.

Pour résoudre la question, il y a des solutions potentielles, heureusement. Premier point (voir annexe) : il y a aujourd'hui une véritable sous-occupation du parc. Une maison sur quatre est occupée par une personne seule en France et environ 60 % du parc qui est considéré comme sous-occupé, 10 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants. Pour résumer, les trois quarts du parc ne sont peu ou pas occupés. Un des grands points pour s'abstraire de cette problématique de la cherté du foncier, c'est finalement ne pas construire plus, ne pas consommer de foncier en plus, mais optimiser le taux d'occupation du parc existant.

Une deuxième solution potentielle, la décentralisation. On a de la vacance structurelle, des logements qui sont vides car ils ne répondent plus à une demande. L'idée c'est de redynamiser la demande en créant des infrastructures et des emplois proches de ces logements vides (voir annexe). Évidemment, ce n'est pas une solution simple et rapide, c'est plutôt une solution de long terme.

Et enfin, il peut y avoir des dispositifs fonciers innovants. Je vous en cite quelques-uns : bail réel solidaire, décote à l'achat de terrains pour construire du logement social ou par exemple droit de préemption. Une troisième piste de solution, est ainsi tout ce qui peut être innovation légale et foncière (voir annexe). Par exemple, le bail réel solidaire ou la décote à l'achat de terrains pour la construction de logement social ou par exemple le droit de préemption. Donc finalement, tout ce qui permet de sortir et de faire un pas de côté de cette logique d'offre et de demande, de cette pure logique du marché. Et je pense que les membres du panel auront beaucoup de choses à rajouter sur ce dernier point de solution.

**DIANE GOUFFRANT** – *Merci, Gilles Bouvelot, vous êtes directeur général de l'EPFIF. Le logement abordable, c'est votre cœur de métier, c'est 75 % à 80 % de votre production. Mais pour l'EPFIF, finalement, quelle est votre définition de l'abordable ? Pour quoi faudrait-il en faire ?*



“**VOUS AVEZ LES TROIS QUARTS DU PARC QUI NE SONT PEU OU PAS OCCUPÉS. UN DES GRANDS POINTS POUR S'ABSTRAIRE DE CETTE PROBLÉMATIQUE DE LA CHERTÉ DU FONCIER, C'EST FINALEMENT NE PAS CONSTRUIRE PLUS, NE PAS CONSOMMER DE FONCIER EN PLUS, MAIS OPTIMISER LE TAUX D'OCCUPATION DU PARC EXISTANT.**”

Clara Wolf

**GILLES BOUVELOT** – Le logement abordable, pour moi, c'est le logement, en accession ou locatif, qui échappe à la loi du marché. Les prix des logements qui depuis le début des années 2000 se sont décorrélés, en location comme en accession d'ailleurs, des revenus des gens. Paradoxalement aujourd'hui, dans la période de crise, il y a 75 % à 80 % des logements produits par les promoteurs qui sont des logements abordables. Le logement locatif intermédiaire, avec les grands investisseurs, est venu se substituer à la carence du privé et a fait que tout cela est objectivement abordable. Mais cela ne durera pas éternellement car les marges des opérateurs sont tombées à des niveaux faibles. Cela va peut-être encore marcher cette année... peut-être. Donc aujourd'hui, paradoxalement, c'est abordable. Et pour l'EPF c'est presque tout ce que nous faisons.

Devenir propriétaire en Île-de-France, dans neuf cas sur dix, c'est acheter dans l'existant. Et l'existant est toujours un peu inabordable. On peut penser que là, c'est comme un marché où il y a une offre et une demande, ça se réglera par les prix, mais ça prendra un certain temps et il y aura toujours une partie qui restera peu abordable. En fait, aujourd'hui, la crise de la demande solvable masque très clairement une crise de l'offre, qui elle est aussi un des soucis pour construire du logement abordable. Pour construire abordable, quels sont les leviers ? Il y a le foncier, il y a la construction et, derrière, les montages.

En Île-de-France, contrairement à ce qu'on peut dire ou entendre, le foncier existe. Même en tenant compte des politiques de ZAN largement d'ailleurs à l'œuvre en Île-de-France depuis le précédent schéma directeur. On n'étaie plus ou alors pour des zones d'activités essentiellement. Donc le foncier existe, mais il est compliqué. Moi je dis que c'est un « foncier d'occasion » : il a déjà servi une fois à un autre usage. À l'EPF, 85 % de ce qu'on porte sont des terrains non seulement urbains mais bâtis, ayant vocation pour certains à être recyclés, à être réhabilités et restructurés pour produire du logement. **Contrairement au marché automobile où**

**une voiture d'occasion est moins chère qu'une voiture neuve, le foncier d'occasion est plus cher que le foncier neuf ne serait-ce qu'à cause des coûts de dépollution.**

Que faire pour qu'il soit abordable ? Alors qu'il y a des compétitions d'usages qui en renchérissent les prix : logement, activité sociale de nature en ville. Pour cela il faut en amont – et c'est un peu notre rôle – prendre des mesures. Arnaud Cursente a évoqué tout à l'heure une amélioration des outils de préemption au service des élus. **La politique foncière est déjà décentralisée de fait puisqu'elle est liée à une politique de l'urbanisme déjà territorialisée.**

La priorité est d'anticiper et de réguler. Lorsque l'on travaille dans des communes carencées en logement social, il existe un droit de préemption massif souvent porté par un EPF. Et nous arrivons, puisque c'est le but, à produire des logements sociaux dans la quantité voulue à chaque fois qu'il y a un réel volontarisme et que tout le monde s'y met. Anticiper, ça veut dire intervenir très en amont avant même les phénomènes spéculatifs. Nous avons par exemple créé un outil il y a quelques années qui intervient spécifiquement autour des gares du réseau du Grand Paris. On savait qu'à ces endroits-là les choses allaient bouger. On ne savait pas exactement comment, mais on était sûr que ça allait bouger. Et cette stratégie a très clairement permis de garder les prix à moins 25 % ou moins 40 % pour demain.

Le deuxième volet, c'est le coût de fabrication des logements. On sait qu'avec les matières premières tout a fortement grimpé depuis deux ans. Cela ne baissera pas significativement. On peut toutefois penser qu'il va finir par y avoir un effet d'expérience, notamment pour mettre en œuvre les nouvelles normes, et surtout un effet d'expérience dans la restructuration/réhabilitation qui est très chère aujourd'hui. Le plus dur est passé.

Reste, enfin, la question du modèle économique pour rendre les choses abordables. Là, il faut dire que les taux d'intérêt sont normaux aujourd'hui. En fait ils sont même faibles. Ils baisseront ou

ils monteront, mais effectivement, ils ne sont pas le sujet. Peut-être les marges des promoteurs en sont-elles un, mais le métier de promoteur va très clairement se réinventer et ce sera un levier.

Et puis il y a tous les dispositifs. On a beaucoup parlé du BRS et d'autres sont à l'étude, qui permettent de découpler. Le BRS avec le principe de l'office foncier est extrêmement intéressant, mais nécessite quand même une grosse mise de capitaux au départ et, quand les taux sont élevés, c'est compliqué. D'ailleurs, depuis Edgar Pisani, tout le monde réfléchit à ça et certains l'ont mis en œuvre. Le gros intérêt des OFS et du BRS, c'est que cela permet non seulement d'avoir des logements abordables au démarrage, mais aussi de garder le caractère abordable des logements dans la durée et c'est surtout cela qui est essentiel pour cet outil. Donc il y a des leviers. Peut-être que la loi décentralisation en apportera de nouveaux. À nous de les saisir mais je pense qu'il y a quand même un besoin d'innovation.

**DIANE GOUFFRANT** – *En milieu urbain, les Français souhaitent un verdissement de leur environnement. La valeur d'un terrain est fondée sur sa constructibilité définie par le PLU. Est-ce que la transition écologique peut faire perdre de la valeur au foncier en limitant la constructibilité ? Comment est-ce que l'on peut redéfinir la valeur du foncier en fonction de la renaturation ?*

“**DANS UN BILAN D'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT QUI EST UN BILAN D'ABORD ÉCONOMIQUE, COMMENT VALORISER L'ÉCOLOGIE, DONC CROISER LE BILAN ÉCOLOGIQUE ET LE BILAN ÉCONOMIQUE. NOUS Y TRAVAILLONS AVEC LA CHARGE FONCIÈRE VERTE.**”

**Gilles Bouvelot**

**GILLES BOUVELOT** – Gros sujet. Quand on parle de politique de ZAN, il y a deux échelles. La grande échelle est dans les lois actuelles : on arrête de consommer des espaces naturels, agricoles, forestiers. La trajectoire est fléchée jusqu'en 2031. Et puis il y a une petite échelle, en ville, celle qu'on appelle l'artificialisation. Un décret vient de sortir pour bien préciser ce qui est artificiel ou pas, pour que l'on sache exactement où l'on va. On est dans un sujet de demande de nature en ville : très clairement une sorte de « droit à la nature en ville » est en train de se constituer. Il n'a pas encore une valeur constitutionnelle, mais quasi. Il est clair qu'il ne faut pas l'opposer au droit au logement, qui a aussi déjà, depuis la loi SRU, une valeur quasi constitutionnelle. Mais c'est un vrai sujet, parce que le droit à la nature sert parfois d'alibi pour s'opposer au logement social ou à tout un tas d'autres choses. Pour régler cela, il faut se servir de la planification, très clairement. C'est à la collectivité publique de faire la part des choses. On sait qu'il y a un besoin d'îlots de fraîcheur dans les villes avec tout ce qui nous attend dans les décennies à venir. On sait que c'est une demande. Disons que les attentes et les textes sont en avance sur les connaissances et les compétences. Très clairement. Mais on avance et je pense que cela viendra.

Après, le deuxième sujet, c'est que le coût de la nature en ville. Pas facile non plus ! Nous fonctionnons depuis au moins 60 ou 70 ans sur le modèle de la charge foncière. On paie en fonction de ce que l'on va construire, sur le modèle du compte à rebours. Principe qui s'applique moins pour un espace apportant une valeur collective de santé, de qualité... On sait le chiffrer à peu près maintenant, mais on ne sait pas encore qui va payer. Il y a différentes solutions. On peut considérer que c'est une compensation et des dispositifs sont mis en place pour que les gens qui viennent s'installer y contribuent. On peut aussi considérer que,





finalement, c'est toute la collectivité qui doit assumer, car la nature devient un équipement public et alors c'est le contribuable qui paie. C'est en tout cas un vrai sujet.

Un terrain constructible, le jour où l'on décide d'y faire un espace vert, il devra quand même être payé à son propriétaire. Qu'est-ce qu'il vaut ? Il y a beaucoup de réflexions là-dessus. Nous à l'EPF, on travaille sur un concept qui est un peu un oxymore : la charge foncière verte. On y travaille, on a quelques idées, et même réfléchi à des modèles économiques. On sait que ça peut marcher dans certaines conditions. Par contre, cela nécessite des évolutions probablement législatives et réglementaires, puisque l'on touche au droit de la propriété. Même avec des compensations, cela nécessite du législatif. On est dans le *work in progress*, comme un peu partout : comment dans un bilan d'opération d'aménagement qui est un bilan d'abord économique, valoriser l'écologie ? **Comment croiser le bilan écologique et le bilan économique ?**

**EROL YOTAL** – *On a entendu tout à l'heure qu'Arnaud Cursente avait beaucoup d'attentes à votre endroit, notamment sur le BRS, vous l'avez évoqué, mais aussi en matière de négociation sur le foncier, notamment un retour aux décotes, on a entendu les chiffres de 20 % à 25 %. Quels sont vos objectifs, vous, en termes de logement abordable ? Vous disiez « nous, c'est 95 % de logements abordables ». Qu'est-ce que ça représente aujourd'hui en termes de production ?*

**GILLES BOUVELOT** – L'an dernier, un petit peu plus de 7 000 logements. Cette année, quasiment pareil. Les fonciers que nous sortons aujourd'hui sont des fonciers compliqués que l'on « fabrique » depuis quatre ou cinq ans. Or il y a quatre ou cinq ans, ils étaient 25 % moins cher. C'est pourquoi il faut être vigilant sur les positions que nous prenons aujourd'hui en haut de cycle car nous savons qu'on en sortira forcément à un moment. Et nous sommes même certains qu'on n'en sortira pas très haut. Il faut être très vigilant sur le montant des acquisitions. **Je pense qu'en fin d'année prochaine et en 2025, il y aura effectivement pas mal d'opportunités, notamment de bâtiments à transformer.** Il y en a déjà, les bailleurs sociaux s'en voient proposer beaucoup. À ce moment-là nous devons intervenir massivement. Notre rôle contracyclique est de soutenir en ce moment, nous continuons donc à délivrer et nous allons continuer, mais aussi d'anticiper.

**DIANE GOUFFRANT** – *Jean-Baptiste Butlen, vous êtes Sous-directeur de l'Aménagement durable au ministère de la transition écologique et de la Cohésion des territoires. Vous êtes pour beaucoup dans la conception du fameux ZAN. Est-ce que ce ZAN ne va pas gêner la production de logements abordables ?*

**JEAN-BAPTISTE BUTLEN** – S'il y a effectivement un message essentiel à faire passer, c'est que l'objectif de zéro artificialisation nette ne signifie pas l'arrêt de la construction. Il s'agit de construire mieux et surtout de construire dans les territoires où il y a un réel besoin. Je pense que c'est vraiment le message essentiel. Avant de répondre à votre question, quelques éléments de diagnostic qui permettent finalement d'avoir cette vision macro dont parlait Gilles Bouvelot. À l'échelle nationale et pas seulement à l'échelle de l'Île-de-France, on consomme en France en moyenne de l'ordre de 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation est majoritairement dans les territoires détendus, c'est-à-dire là où il n'y a pas de tension immobilière. Et elle est majoritairement constatée pour des constructions qui sont très peu denses, de moins de huit logements par hectare. Des constructions très peu denses qui produisent très peu de logements.

Dans le même temps, **on voit en France depuis une quarantaine d'années une augmentation vertigineuse des friches et des locaux vacants : 170 000 ha de friches, 1,3 million de locaux vacants et tout autant finalement de petites et moyennes centralités dont le cœur se dévitalise.** Donc l'équation du zéro artificialisation nette est dans ces chiffres. D'ailleurs, lorsque l'on zoome comme l'a fait Gilles Bouvelot, on voit bien que l'Île-de-France a déjà mené sa révolution : elle est déjà une région particulièrement sobre en foncier par rapport au reste du territoire national.

Partant de ce constat, de ce diagnostic macro au niveau national, il y a eu cet objectif fixé par le législateur pour 2050. Un objectif hérité des réflexions et orientations de niveaux international et européen et soufflé également par les citoyens eux-mêmes, puisque c'est à l'origine une demande de la Convention citoyenne pour le climat. Cet objectif est de réduire de moitié la consommation d'espace d'ici à 2031 pour atteindre ensuite l'objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Avec d'ailleurs des dérogations à l'horizon de 2031, dont fait partie très clairement l'Île-de-France qui n'a pas d'objectif chiffré pour 2031 car le législateur a déjà pris en compte les particularités de certains territoires au regard du besoin de production de logements : c'est à l'exécutif régional de fixer sa propre ambition de sobriété foncière.

Cette trajectoire est progressive et doit être déclinée dans les documents de planification et d'urbanisme, donc dans la hiérarchie des normes, des schémas régionaux, des SCOT et des PLU, à horizon 2028. Et surtout, elle est territorialisée. Cela veut dire que le législateur a bien prévu **qu'il s'agissait d'adapter l'effort de sobriété foncière au regard des enjeux et des besoins locaux. Un certain nombre de critères sont fixés par la loi et le règlement, en particulier les décrets qui viennent d'être publiés. On pense évidemment aux dynamiques démographiques,**

“  
**L'OBJECTIF DE ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE NE SIGNIFIE  
PAS L'ARRÊT DE LA  
CONSTRUCTION IL  
S'AGIT DE CONSTRUIRE  
MIEUX ET SURTOUT DE  
CONSTRUIRE DANS LES  
TERRITOIRES OÙ IL Y A  
UN RÉEL BESOIN.**”  
Gilles Bouvelot



**on pense aux dynamiques économiques, on pense à l'existence de gisements fonciers, notamment de friches existantes, mais également à une notion d'équilibre territorial.** Le besoin d'avoir un maillage entre centralité, infrastructures, désenclavement, est pris en considération : un certain nombre de critères permettent de continuer à construire, mais au bon endroit, en fonction d'une certaine forme d'équilibre territorial.

Les apports législatifs et réglementaires récents, au-delà de renforcer cette notion de territorialisation de la trajectoire, introduisent un certain nombre d'outils supplémentaires qui répondent à des besoins des territoires. Il y a en particulier une mutualisation des projets d'envergure nationale dans un forfait fixé par la loi. Il compte notamment les opérations d'intérêt national, pour la production notamment de logements lorsqu'il y a un « un intérêt général supérieur ». Il existe aussi un mécanisme visant à ne pas priver une commune couverte par un document d'urbanisme avant 2026 d'une surface minimale de consommation. C'est ce qu'on appelle la garantie communale pour toute commune planificatrice. Il y a aussi des mécanismes pour mieux valoriser la nature en ville ou pour mieux utiliser le droit de préemption urbain ou le sursis à statuer dans l'exercice de ZAN.

Maintenant il s'agit vraiment de sortir des débats sur la norme et sur les chiffres pour mettre en œuvre cette réforme, qui n'est pas contestée dans ses objectifs. Si je devais insister sur un message, c'est qu'il faut évidemment continuer à construire dans les territoires où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande et où il peut y avoir un mécanisme d'inflation foncière. Comme l'a dit Gilles Bouvelot, la priorité va à recycler le déjà existant et notamment les friches et les locaux vacants. Ou lorsque l'on construit encore en étalement urbain, de le faire avec une certaine forme d'optimisation de la densité. Et, bien évidemment, de conjuguer une certaine forme de sobriété foncière avec une qualité urbaine. Cela renvoie à des besoins et aux demandes de nos concitoyens de plus de nature en ville. Pour tout cela, l'État est aux côtés des collectivités, avec les EPF notamment. On peut citer les agences

d'urbanisme aussi, mais également des aides économiques et en particulier le Fonds vert, singulièrement pour la renaturation des villes et pour le recyclage des friches.

**EROL YOLAL** – *Pour ne pas perdre de vue cet objectif de production de logements abordables, quelles sont les principales pistes de l'État ? On l'a entendu tout à l'heure, la charge foncière dans les coûts de projet, a été augmentée de 50 %, certains disent 70 %. Quelles sont les pistes de l'État pour réguler le prix du foncier ?*

**JEAN-BAPTISTE BUTLEN** – Un certain nombre d'outils existent déjà, des outils de droit commun relativement méconnus, même si Clara Wolf les a très rapidement rappelés dans son intervention. La priorité, c'est évidemment la connaissance des marchés fonciers, parce que la régulation passe aussi par la transparence. Depuis 2019, il y a désormais une ouverture des données foncières, qu'il s'agisse des fichiers fonciers ou des DVF qui sont mis en ligne sur Etalab et sur le site Datafoncier. Et une généralisation, depuis la Loi climat et résilience, des observatoires locaux du foncier et de l'habitat qui sont adossés aux programmes locaux de l'habitat. Donc c'est relativement récent, mais somme toute, cela existe. Avant de réguler un marché, il faut bien le connaître, c'est la première condition.

Ensuite, comme l'a dit Gilles Bouvelot, un certain nombre de dispositifs existent qui permettent l'intervention publique sur la maîtrise du foncier, notamment pour de l'anticipation foncière :

droit de préemption urbain, droit de préemption pour les zones d'aménagement différé, mais aussi déclaration d'utilité publique pour constituer des réserves foncières. Ces outils souvent délégués aux EPF, permettent à la puissance publique d'intervenir pour réguler le marché du foncier. Ensuite, dès lors que le foncier est acquis par la puissance publique, il peut être vendu non pas à la valeur vénale, mais à un prix décoté par rapport à la valeur vénale. Cela existe dans des mécanismes de décote des EPF, mais aussi de décote dite loi Duflot pour la production de logements et notamment de logement social. Ces mécanismes existent déjà, ils sont dans la main de la puissance publique. Et enfin, il y a des démarches et des outils qui procèdent de la dissociation de la propriété du foncier et du bâti. On cite souvent les baux réels solidaires, mais il y en a d'autres. Ces outils, inspirés de nos voisins européens, sont déjà dans le corpus législatif et sont élargis progressivement au cours des années.

Mais, effectivement, vu l'inflation foncière et, comme vous le dites, la part majoritaire du foncier dans le prix du logement neuf, il y a une demande d'aller plus loin, d'inventer de nouveaux outils. Il faut légiférer, même dans un cadre contraint puisqu'il faut respecter le droit de propriété et la liberté d'entreprendre. Ce faisant, il y a néanmoins des marges de manœuvre, citées par la Première ministre dans son discours de clôture du Conseil national de la refondation. Elle évoque en particulier la possibilité de permettre davantage l'usage du droit de préemption urbain en contestation de prix pour lutter contre la spéculation foncière dans des zones régies par la collectivité. En réalité, il s'agit de s'inspirer de ce qui existe déjà dans le Code rural et de la pêche maritime avec les

“  
**LA PRIORITÉ,  
VA À RECYCLER  
LE DÉJÀ EXISTANT  
ET NOTAMMENT LES  
FRICHES ET LES LOCAUX  
VACANTS. QUAND ON  
CONSTRUIT ENCORE  
EN ÉTALEMENT URBAIN,  
DE LE FAIRE AVEC  
UNE CERTAINE FORME  
D'OPTIMISATION  
DE LA DENSITÉ.”**

Jean-Baptiste Butlen

SAFER. Et ce mécanisme de droit de préemption urbain en contestation de prix, motivé par une lutte contre la spéculation foncière, est constitutionnel à partir du moment où la rétrocession est organisée au profit d'un acteur intervenant dans la politique du logement. On pense au logement social, mais aussi aux offices fonciers solidaires par exemple. En tout cas, c'est une piste à creuser, car elle a de bonnes chances d'être quand même constitutionnelle dans la mesure où, en droit comparé, on constate que, dans le monde rural, c'est en place depuis 1945. Donc selon moi, c'est une piste à creuser.

Ensuite, existent tous les mécanismes de décote avec la réflexion de Notaires de France sur les mécanismes de pérennisation de ces décotes. Comment fait-on pour pérenniser la décote ? Pour éviter la culbute à la revente ? Les notaires proposent un mécanisme permettant de pérenniser cette décote dans le titre de propriété via un plafonnement du prix de vente. Encore une fois, c'est intéressant, cela vaut le coup d'y travailler en lien avec les acteurs du territoire et en lien avec le Conseil d'État.

Ensuite, il y a les mécanismes de dissociation du foncier et du bâti. Les OFS/BRS sont désormais bien connus, mais restent quand même encore relativement confidentiels. Il y a une volonté du ministre Patrice Vergriete de les déployer. Une idée serait d'augmenter les plafonds d'éligibilité des baux réels solidaires de sorte que, finalement, il y ait plus de population éligible pour y avoir accès. Après, il faut voir dans quelle mesure c'est compatible avec le régime légal des baux réels solidaires qui, je le rappelle, rentrent dans le décompte SRU et bénéficient quand même d'un certain nombre d'avantages fiscaux pour lesquels il faut voir si ensuite, il y a une bonne adéquation entre le produit et les avantages qu'il offre.

Autre réflexion, mais qui ne date pas d'hier, les rapports Figeat et Goldberg l'évoquaient déjà en 2016 : la réforme sur les taxes relatives aux plus-values de cession. Figeat et Goldberg proposaient la suppression des abattements pour les durées de détention ; plus récemment, le Sénat et le Conseil des prélèvements obligatoires proposaient une réforme des taxes sur les plus-values de cession des terrains nus devenus constructibles, pour capter une partie de la rente des propriétaires fonciers qui vendent un terrain naturel ou agricole en terrain constructible et qui, du coup, empochent une plus-value parfois très importante. Ce sont des débats pour la loi de finances, mais déjà bien documentés.

Enfin il y a des demandes de certains parlementaires, notamment l'ancien Député Jean-Luc Lagleize, d'interdire les ventes aux enchères pour des biens du domaine privé de l'État ou des collectivités pour systématiser plutôt des ventes à l'amiable. Le but ? Éviter que la puissance publique encourage une forme de spéculation, en particulier en zone tendue. Donc ça, c'est l'ensemble du panel de ce qui a pu être évoqué dans les différents échanges des derniers mois avec les acteurs. Maintenant, l'ensemble de ces dispositifs est de niveau législatif et il faut trouver un vecteur qui puisse laisser prospérer ces idées.

**DIANE GOUFFRANT** – *Katayoune Panahi, vous présidez l'Association des usagers de La Défense, c'est-à-dire toutes les grandes entreprises et universités qui y sont installées. La vocation de La Défense est de vendre ou de louer du foncier. Est-ce que le modèle économique sur lequel le foncier est valorisé peut permettre de répondre à l'enjeu climatique et à l'enjeu social, évidemment dans l'objectif du logement abordable ?*

**KATAYOUNE PANAHİ** – Le modèle actuel de valorisation foncière repose essentiellement sur la constructibilité et il n'est absolument plus adapté pour relever les défis écologiques et sociaux contemporains. Il a été très pertinent dans la reconstruction d'après-guerre, il a permis d'accompagner l'exode rural, la métropolisation, la tertiarisation de nos économies. Il a permis des réalisations extraordinaires, comme celui d'un quartier entièrement dédié au tertiaire tel que le quartier d'affaires de la Défense. Mais ce modèle est à bout de souffle. Il était déjà à

bout de souffle avant la crise sanitaire, puisqu'il est basé sur les droits à construire. Or, lorsqu'un quartier est déjà largement urbanisé, comme celui de La Défense, si vous voulez céder des droits à construire supplémentaires, vous êtes obligé de réaliser des tours qui sont de plus en plus hautes, donc les fondations sont de plus en plus profondes, les coûts de construction de plus en plus élevés dans un quartier qui est déjà très largement urbanisé. Ce sont des chantiers dont la gestion, l'approvisionnement, la logistique deviennent de plus en plus coûteux. Les coûts de construction sont trop élevés pour permettre de compenser les dépenses d'aménagement !

**Si le modèle était déjà obsolète avant la crise sanitaire, depuis, avec le déploiement du télétravail et la réduction de l'empreinte carbone des entreprises, on voit bien que l'enjeu pour La Défense n'est plus de céder des droits à construire supplémentaires. Il ne s'agit pas de construire des mètres carrés en plus dans un quartier qui a déjà 18 % de taux de vacance. Il s'agit plutôt de rénover les tours existantes (pour certaines assez obsolètes) ou de les transformer, notamment de transformer des bureaux en logements.**

Au-delà du quartier de La Défense, on voit bien aujourd'hui, dans les enjeux des opérations d'aménagement, les choix opérés par les acteurs de la fabrique urbaine : ils privilégient l'accroissement de l'offre de logements et consacrent une grosse partie du foncier aux opérations de végétalisation et de renaturation pour répondre aux enjeux de transition écologique.

Or, tant que le prix du foncier reposera sur sa constructibilité, on aura du mal à inciter les propriétaires fonciers à céder leurs terrains. Et tant que la valeur de sortie d'un logement restera plafonnée, on aura du mal aussi à permettre aux constructeurs ou aux promoteurs de trouver leur rentabilité. Il faut pourtant bien, pour qu'une opération puisse se faire, que tous les acteurs, publics ou privés, trouvent leur point d'équilibre financier. Nous avons besoin, à cet effet, de revoir, de revisiter de manière très disruptive le modèle de valorisation foncière pour pouvoir y

“  
**LE SÉNAT ET  
LE CONSEIL DES  
PRÉLÈVEMENTS  
OBLIGATOIRES  
PROPOSAIENT UNE  
RÉFORME DES TAXES  
SUR LES PLUS-  
VALUES DE CESSION  
DES TERRAINS  
NUS DEVENUS  
CONSTRUCTIBLES,  
POUR CAPTER UNE  
PARTIE DE LA RENTE  
DES PROPRIÉTAIRES  
FONCIERS QUI  
VENDENT UN TERRAIN  
NATUREL OU  
AGRICOLE EN TERRAIN  
CONSTRUCTIBLE ET  
QUI DU COUP EMPOCHE  
UNE PLUS-VALUE  
PARFOIS TRÈS  
IMPORTANTE. DONC  
ÇA, CE SONT DES  
DÉBATS QUI DEVRONT  
INTERVENIR EN  
LOI DE FINANCES.”**

**Jean-Baptiste Butlen**

intégrer la création de valeur environnementale et sociale et permettre ainsi de réconcilier le fameux triptyque économie, écologie et social.

**EROL YOLAL** – *Vous proposez d'intégrer la valeur environnementale d'un terrain et d'un projet pour compenser la moins-value financière. Est-ce que vous pouvez nous expliquer un petit peu plus cette idée, s'il vous plaît ?*

**KATAYOUNE PANAHİ** – Tout à fait. Cela rejoint parfaitement l'idée de charge foncière verte qu'évoquait Gilles Bouvelot. Quand vous dédiez un foncier à la création d'un espace vert, comme ça peut arriver dans les milieux urbains très denses en centre de métropole, vous créez de la valeur environnementale puisque vous reperméabilisez des sols, lutez contre les inondations, créez un puits de capture de CO<sub>2</sub> et donc améliorez la qualité de l'air. Et vous créez aussi de la valeur économique. Sauf que cette valeur ne bénéficie pas au propriétaire foncier qui va céder son terrain ni au promoteur ou à l'aménageur, elle va essentiellement bénéficier aux propriétaires fonciers et immobiliers des actifs qui sont situés autour du futur espace vert que vous créez. Et la question est : qui doit financer cette transition écologique ?

C'est le fameux rapport de Selma Mahfouz de Jean Pisani-Ferry. De mon point de vue, si l'on continue à faire reposer ce coût sur le propriétaire foncier, cela va poser un certain nombre de difficultés : aujourd'hui, la question n'est pas en effet la disponibilité du foncier, mais la mobilisation du foncier. Comment faire pour que les propriétaires cèdent leur foncier ? Si vous faites supporter le coût de la transition aux propriétaires, vous allez freiner la cession de son foncier. Problème supplémentaire : la plupart des grands propriétaires fonciers sont des acteurs publics, l'État, la SNCF, l'AP-HP... Ces acteurs publics utilisent généralement les produits de cession issus de la valorisation de ces actifs fonciers et immobiliers pour les réinjecter dans les services publics essentiels qui sont leur cœur de métier. Si vous les pénalisez en leur faisant porter le surcoût de réalisation des enjeux de transition écologique, en bout de course vous allez venir pénaliser les ser-

“  
**ON A BESOIN, À CET EFFET, DE REVOIR, DE REVISITER DE MANIÈRE TRÈS DISRUPTIVE LE MODÈLE DE VALORISATION FONCIÈRE POUR POUVOIR Y INTÉGRER LA CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE ET PERMETTRE DE RÉCONCILIER LE FAMEUX TRIPTYQUE ÉCONOMIE, ÉCOLOGIE ET SOCIAL.”**

**Katayoune Panahi**

vices publics dont ils ont la charge et, au fond, pénaliser les utilisateurs de ces services publics et les contribuables et les concitoyens que nous sommes.

Je pense que ce n'est pas forcément une bonne idée que de réguler ou de faire porter ce coût du foncier par les propriétaires. Il existe d'autres solutions, Gilles Bouvelot en a cité quelques-unes. Effectivement, il y a des dispositifs de compensation environnementale qui existent déjà, mais qui, aujourd'hui, ne sont pas forcément au niveau pour combler le manque à gagner. Il existe la possibilité de créer aussi des marchés volontaires de quotas de CO<sub>2</sub>, à l'instar de ce qui existe à travers la directive européenne pour les industries polluantes. Il existe des possibilités fiscales : la taxe spéciale d'équipement déjà, mais on peut imaginer d'autres dispositifs fiscaux, comme c'est le cas aujourd'hui. Le Grand Paris Express est financé par une taxe qui, justement, tient compte du fait que la création des gares va permettre aux immeubles de bureaux situés autour d'augmenter leur valeur. Donc on pourrait imaginer une fiscalité qui s'y apparenterait.

On peut aussi considérer que, lorsque vous créez de la valeur pour les biens situés autour de votre espace vert, vous faites augmenter la valeur de l'assiette fiscale. Donc la collectivité sur la durée va récupérer aussi ; à travers les DMTO, à travers la fiscalité, elle va capter une partie de cette valeur. **Et on pourra imaginer aussi des systèmes de financement de la collectivité par les institutions bancaires ou par la Caisse des Dépôts qui permettraient de financer les collectivités à des taux préférentiels dès lors qu'elles utilisent ces finances pour investir dans des projets présentant un intérêt environnemental et social.**

**DIANE GOUFFRANT** – *Richard Curnier, en tant que Banque des territoires d'Île-de-France, vous êtes le principal financeur du logement social. Quelles actions vous menez en Île-de-France en matière de logement abordable ?*

**RICHARD CURNIER** – Effectivement, nous sommes le financeur du logement social ; en partenariat également avec Action Logement. Globalement, cela représente près de 3 milliards d'euros de financement auprès des bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux sur les différentes gammes, du PLAI au PLUS en passant par le PLS et, le logement intermédiaire. Nous le faisons grâce au livret A et, **avec l'augmentation du taux du livret A, nous avons eu un accroissement de liquidités. Avec quasiment 500 milliards d'euros, nous avons, bien évidemment, les moyens de financer l'ensemble des opérations.**

Du coup on travaille sur quelques dispositifs. Il y a d'abord le sujet du BRS où l'on finance sur 80 ans quand même. Mais depuis la loi ELAN, on a créé, c'est un peu timide : à peine 2800 logements en Île-de-France. Il reste une marche à franchir, il faut que les opérateurs s'approprient le dispositif et que les banquiers derrière financent l'acquéreur parce que nous, nous finançons l'Office foncier.

Un autre sujet que l'on regarde est celui des friches. Nous avons créé une société avec l'EPFIF sur les friches dans les quartiers de gare. Il y a là des cessions qu'il ne faut absolu-







ment pas rater et nous avons créé une société pour porter ces actifs, parce que l'on sait très bien qu'une fois la gare livrée, il va y avoir inflation sur les prix. Et puisque l'on a parlé d'innovation, je signale que **nous avons pris une participation dans une société qui s'appelle Upfactor, qui est dans la densification, la surélévation, ce qu'on appelle du « foncier aérien »,** car cela reste du foncier et permet de produire un peu de logement abordable.

On a parlé de transformation de bureaux en logements. **On va avoir de plus en plus de friches tertiaires, qui vont se multiplier avec le développement du télétravail et constitue un vrai gisement de création de logements.** On a visité la semaine dernière une opération avec le ministre du Logement à Suresnes, preuve que c'est possible. C'est cher, mais possible. Cependant, il va falloir de la subvention pour permettre l'équilibre de ces opérations.

**EROL YOLAL** – *Alors justement, on parle de production de logements abordables. Outre la production neuve, il y a le fait de refaire la ville sur la ville finalement. L'État, le gouvernement, ont depuis plusieurs années mis la focale sur un certain nombre d'objets. Vous parliez des quartiers de gare, il y a aussi les entrées de ville, etc. Comment vous y prenez-vous sur ce sujet ?*

**RICHARD CURNIER** – Les entrées de ville, ce que l'on appelle aussi « la France moche », sont un peu l'axe stratégique de la Banque des territoires. Dans toutes ces entrées de ville, vous voyez des boîtes à chaussures avec toutes sortes d'enseignes, qui ne correspondent plus finalement aux besoins du consommateur. Des formats de 500 à 1000 mètres carrés, où chaque enseigne a son parking... Cela ne correspond plus du tout au format désiré. L'enjeu est de travailler avec des opérateurs, des promoteurs, des sociétés d'économie mixte ou des établissements publics fonciers pour redimensionner et rationaliser tout ceci. Le foncier y est déjà artificialisé et c'est intéressant car cela permet également de ramener du logement, du service, de la santé, un petit peu d'activité, du bureau et beaucoup de logements.

“  
**AU NIVEAU NATIONAL ET IL Y A À PEU PRÈS 250 ZONES COMMERCIALES QUE L'ON POURRAIT REQUALIFIER DANS UNE TRENTAINE D'AIRES URBAINES. ÇA REPRÉSENTE 55 000 HA. ÇA PERMET D'ASSURER LA CONSTRUCTIBILITÉ DE 70 MILLIONS DE MÈTRES CARRÉS ET ON PEUT SORTIR FINALEMENT 1 MILLION DE LOGEMENTS.”**

**Richard Curnier**

En France il y a à peu près 250 zones commerciales que l'on pourrait requalifier dans une trentaine d'aires urbaines, principalement les grandes villes et les métropoles. Cela représente tout de même 55 000 ha qui permettraient la constructibilité de 70 millions de mètres carrés dont on pourrait sortir 1 million de logements. Ou encore la création de nouveaux quartiers, reliés au cœur de ville avec des transports en commun en site propre. Voici typiquement les sujets sur lesquels nous travaillons, des sujets tout de même de long terme.

**DIANE GOUFFRANT** – *Xavier Lépine, vous êtes Président de Paris Île-de-France Capitale Économique et Président de la Société des Nouveaux Propriétaires. Votre idée : réinventer totalement notre rapport au foncier en adaptant le principe du leasing au foncier. Devenir propriétaire en CDD, limiter la propriété dans le temps, c'est cela la solution ?*

**XAVIER LÉPINE** – C'est un tout petit peu plus complexe que cela.

**DIANE GOUFFRANT** – *Un peu plus élaboré, j'imagine ?*

**XAVIER LÉPINE** – Un peu plus élaboré. Mon premier constat est que le logement, de l'après-guerre aux années 1980, a été un facteur d'intégration et de réduction des inégalités. Inégalités sociales entre propriétaires et locataires puisque les gens pouvaient accéder à la propriété. Inégalités territoriales et également inégalités générationnelles. Et depuis, c'est l'inverse qui se passe. On peut continuer dans ce schéma-là et **se dire que « finalement, ceux qui sont nés après 1980 deviendront propriétaires à 70 ans et ceux qui arrivent en France depuis les années 1990 ne deviendront jamais propriétaires ».** Je ne sais pas si c'est tout à fait un modèle de société, personnellement j'é mets un gros doute quand on voit les tensions. Cela, c'est le premier constat.

Le deuxième constat tient au prix du logement qui a augmenté avec la création monétaire, alors que les loyers ont augmenté avec les revenus. Et il n'y a finalement plus grand-chose à voir entre l'un et l'autre. Donc la crise que l'on a, cela a été dit mille fois, est complètement structurelle. À un problème structurel, on peut bien sûr apporter des réponses conjoncturelles : faire du logement social, c'est super ; on va en construire 120 000 par an et il y a 2 400 000 personnes qui attendent, cela fait 20 ans de crise devant nous ! On peut aussi réagir à l'inverse. Mon raisonnement est de dire qu'il n'y a aucun motif pour que le logement ne soit pas de nouveau un facteur de réduction des inégalités, mais de manière forcément différente puisqu'on n'est pas dans la même situation.

C'est vrai que je me suis inspiré du leasing automobile, mais je m'en suis inspiré pour dire quoi ? Si l'on prend l'exemple de la voiture, on voit que celle qui valait 15 000 euros en 2000 vaut aujourd'hui 45 000 ou 50 000 euros. Le prix a été multiplié par trois. **Est-ce que l'on a vu les constructeurs de voitures quémander, aller dire : « Oh là là, l'industrie automobile va faire faillite, les gens ne peuvent plus acheter à crédit parce que c'est beaucoup trop cher » ? Non. Ils ont en revanche inventé le système du leasing auto-**



mobile et ont continué à vendre, faisant d'un problème une source de profits. Il suffit de regarder dans les comptes des constructeurs automobiles la rentabilité qui vient de leur activité de crédit pour s'en rendre compte. Qu'est-ce qu'on a fait dans l'immobilier ? Dans le secteur libre, rien. On a inventé en 1950 les taux fixes et, excuse-moi Olivier, on a fait ensuite de l'adaptation aux circonstances, modulant la durée en fonction de l'évolution des taux.

Je vais donner un exemple extrêmement concret du dispositif que j'avais testé dans les Hauts-de-France et, que j'ai adapté à la hausse des taux et qu'aujourd'hui je mets en place. C'est peut-être plus simple pour comprendre. On sait qu'une voiture au bout de dix ans, ça ne vaut rien ; alors qu'un logement, ça vaut. Ne pas être capable d'adapter le système à cette situation serait quand même inquiétant avec tous les cerveaux que nous avons. La réponse ? Prenons un logement qui vaut 300 000 euros. C'est un peu plus que le logement moyen en Île-de-France en acquisition, qui doit être de 260 000 euros. 300 000 euros, ça se loue combien ? Entre 1000 et 1100 euros par mois. Mais est-ce véritablement rentable ? Surtout que la loi sur le bail résidence principale est super pour le locataire mais délétère pour le propriétaire. Vous payez la taxe foncière, vous payez les travaux, en bonne partie, et puis en plus si l'occupant ne paie pas, pour le mettre dehors, c'est difficile. Si vous êtes un institutionnel, que vous vous appelez assureur militant et que vous mettez vos locataires dehors, on se demande pour qui vous militez. Donc c'est compliqué cette relation. Ce n'est pas un hasard que la France n'ait que 1% de son parc résidentiel locatif détenu par les institutionnels. Ce n'est pas que les institutionnels soient les méchants mais simplement parce que ce n'est pas rentable, c'est trop complexe et extrêmement délétère comme relation.

Ce que je propose, c'est de sortir de ce système-là. Et, pour cela, j'utilise effectivement le bail emphytéotique – qui a eu la chance d'échapper à toutes les réformes depuis maintenant 200 ans puisqu'il date d'avant 1804 – qui n'a qu'une seule contrainte : sa durée, de 18 ans minimum et de 99 ans au maximum. Tout le reste relève du contractuel.

Je propose donc d'acquérir pour un prix comparable à celui d'un loyer. Les acheteurs acquièrent 25 ans de propriété, ce qui est la durée du crédit, et sont pleinement propriétaires pendant 25 ans.

Alors, je reprends mon exemple avec un logement à 300 000 euros. Si vous voulez l'acheter, c'est 1800 euros au niveau de taux aujourd'hui, ce n'est donc guère possible. Donc je vous le vends pour 25 ans, mais je vous le vends 150 000 euros, si bien qu'au lieu d'emprunter 300 000, vous empruntez 150 000. Au lieu de 1800, vous payez 900, soit moins cher qu'un loyer. Vous payez un complément de prix tous les ans de 1% de la valeur du prix. Donc ça va vous coûter 1150 euros (soit le prix que vous le loueriez) et vous êtes gagnant.

Bien sûr, en réalité, les gens ne restent pas 25 ans dans leur logement. En général, 8 ans ou 10 ans. S'ils partent au bout de dix ans, je rachète à un prix convenu d'avance. On va même lui donner 25% ou 50% de la plus-value sur ce qu'il a payé. En revanche on va dire « tu as consommé une partie de ton temps ». Donc tu vas partir et tu connais à l'avance, comme dans un leasing automobile, à quel prix on va te racheter ton logement. Sur 150 000, au bout de dix ans je vais te racheter probablement 120 000 minimum et 135 000 maximum. Tu ne vas pas gagner d'argent là-dessus. Mais tu vas en gagner parce que tu as payé comme un loyer, pour rembourser ton crédit, 60 000 euros sur la période. C'est un apport pour l'acquisition suivante, qui permet de rentrer dans un parcours résidentiel. Et cela a permis d'avoir une assurance décès invalidité qu'on n'a pas quand on est locataire. C'est bien d'être locataire, mais on ne protège pas sa famille.

Du côté de l'investisseur, il faut aussi changer les habitudes, bien que ce soit compliqué. Vendre un bail de 25 ans au lieu de faire un bail de 3 ans, ce n'est en fait pas fondamentalement différent. Sauf qu'en cédant temporairement la propriété, l'investisseur n'a plus de locataire, on ne paye pas la taxe foncière, ni les travaux et on n'a pas d'impayés de loyer... que des avantages ! On reçoit en revenus la redevance, à la sortie, comme on le rachète moins cher, soit au prix d'origine avec une décote, on fait un TRI de 6%. Ce qui est quand même mieux que 3 ou 3,5 avec tous les coûts qui vont avec.

“  
**CE QUE JE PROPOSE  
AUX ACQUÉREURS,  
C'EST FINALEMENT AUX  
PERSONNES PHYSIQUES  
D'ACQUÉRIR POUR  
UN PRIX COMPARABLE  
À UN LOYER.”**

**Xavier Lépine**

En théorie, cela devrait intéresser tous les investisseurs institutionnels. Sauf qu'aujourd'hui, les investisseurs institutionnels, sont sourds lorsqu'on leur parle d'immobilier : « Non, non, attends, j'ai des bureaux, là je ne sais pas quoi en faire, ils sont tous obsolètes, ils ne valent plus rien, on me propose de les racheter avec une décote, etc. », ce n'est même plus la peine de discuter avec eux tellement c'est épuisant. En revanche on peut aller

voir les entreprises. En région, les entreprises me contactent et me disent : « On n'arrive pas à trouver de logements pour nos salariés... On aimerait bien recruter, mais on n'arrive pas à trouver ». Et on leur dit la même chose : sur un logement affiché à 240 000 euros, « ce n'est pas 240 000, c'est 120 000 ; et puis sur les 120 000, vous empruntez une partie et cela va vous coûter 300 euros par mois par salarié, soit moins qu'un leasing pour une voiture de fonction ; et en plus à la sortie, vous gagnez 100 000 euros ». Ce n'est plus un coût, c'est un profit.

On peut aussi aller voir un promoteur. Lui connaît un système depuis 1967, la VEFA. On leur a inventé la VEFA parce qu'en 1967, 1 million de jeunes nés en 1945 arrivaient sur le marché du logement et menaçaient de faire la révolution. Finalement, ils

ont fait les deux. Ils ont obtenu la VEFA et ont fait mai 1968. Sans oublier non plus le million de rapatriés d'Algérie logé dans des Algeco. Donc on a créé la VEFA, qui est un modèle fabuleux de « *build to sell* ». Et puis c'est passé progressivement de « *build to sell* au particulier » à « *build to sell to investisseur* qui *rent* ». Curieux. Puis ce n'est franchement pas rentable ce « *build to sell to rent* ». Donc on leur dit : « écoutez, ce que vous pouvez vendre en pleine propriété, il y a toujours des gens qui peuvent acheter ; ce que vous ne pouvez pas, vous le vendez comme ça, vous faites vous-mêmes un peu d'investissement et vous passez vous-mêmes sur une petite partie de votre production de « *build to lease* ». Parce que c'est quand même extrêmement choquant. Je ne veux pas faire de peine, j'espère qu'il n'y a personne de Nexity, mais ils connaissent leur cours de Bourse aussi bien que moi : 800 millions d'euros pour le premier producteur français. Moi, je veux bien. Je regardais hier le cours de Bourse de la SPAC de Julien Courbet : 3 milliards d'euros ! 3 milliards d'euros pour un SPAC d'animateur de télé et 800 millions d'euros de valorisation pour le premier promoteur français ? Il y a quelque chose qui ne va pas dans le modèle du promoteur.

**DIANE GOUFFRANT** – *Xavier Lépine, pardon, mais dans votre solution de leasing, est-ce que vous avez déjà des retours d'expérience ?*

**XAVIER LÉPINE** – Dans les Hauts-de-France quand je dirigeais La Française, ils ont été très positifs. Les particuliers ont très bien compris leur intérêt. Vous êtes divorcé ? Vous liquidez la communauté, vous avez un apport. Vous le mettez dans le projet, vous récupérez l'apport revalorisé et en plus, vous pouvez vous loger. Vous êtes un optimiste et vous vous remariez ? Avec des enfants de tous les côtés à loger, ça ne va pas forcément durer longtemps si vous vous logez trop petit. Oui, ce retour d'expérience c'était incroyablement positif, on a tout vendu en six mois. Parce que ça répond à un vrai besoin sociétal. Vous savez, on dit toujours « être propriétaire, c'est bien ». Bien sûr que c'est bien d'être propriétaire, il n'y a aucun doute là-dessus. Prenez deux couples qui discutent, ils ont tous les deux 4 000 euros de revenus. Il y en a un qui dit « moi, j'ai acheté il y a six mois » et l'autre « moi, je suis resté locataire ». Vous vous posez la question, lequel vous envie ? Lequel est le plus riche des deux ? En fait, à l'instant T, ce n'est pas totalement évident. Il y en a un qui mange des pâtes et l'autre qui peut continuer de sortir. C'est ce problème que vous résolvez de cette manière.

**DIANE GOUFFRANT** – *Est-ce que vous avez une réaction ? Gilles Bouvelot ?*

**GILLES BOUVELOT** – Je retiens qu'on a collectivement pas mal de choses à lancer devant nous. Pas mal de choses d'ailleurs que nous aurions pu ou dû faire depuis longtemps, sans attendre la crise. La location-accession, ça existait par exemple, mais il n'y en a pas eu... Donc on est collectivement contraints de le faire mais en période de crise. Qu'est-ce qui doit changer ? On sait déjà que les métiers de l'aménagement et de la chaîne de valeur de l'aménagement se complètent et s'interpénètrent. Autrefois, quand on faisait les villes nouvelles, l'aménageur, le promoteur, l'investisseur,

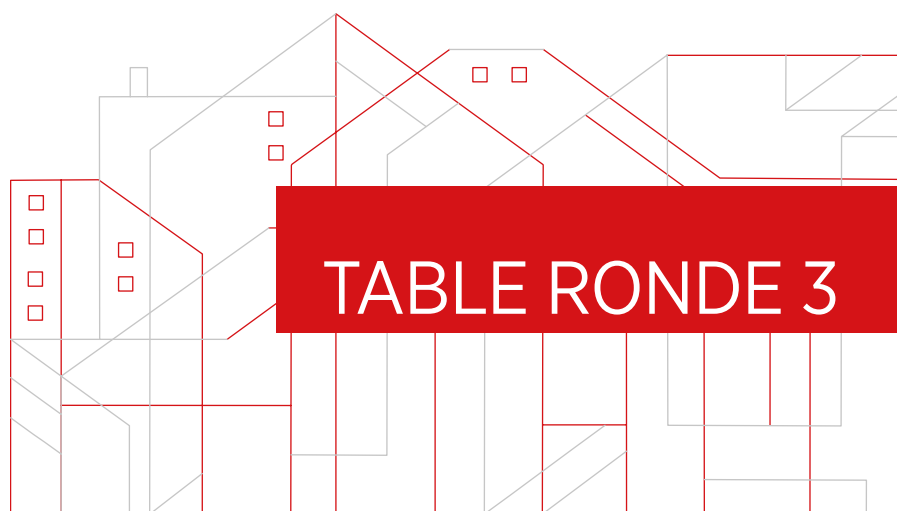
chacun amenait sa valeur, en prenait une partie et puis voilà. Aujourd'hui, ça ne fonctionne plus comme ça. Il faut mettre tout le monde autour de la table car on travaille en ville. C'est cela qui crée la valeur qu'on peut se partager ensuite. C'est pour ça que les aménageurs deviennent promoteurs. On partage la valeur et le risque aussi, les métiers se combinent. D'une certaine manière, c'est notre paresse intellectuelle collective passée qui nous met au pied du mur. J'étais promoteur au début des années 2000. Tout marchait bien parce qu'il y avait le dispositif d'investissement locatif. Il a changé 25 fois de nom, j'ai même participé à la genèse d'un de ces dispositifs. Ça marchait, pourquoi se poser des questions ? Ça marchait, ça marche encore d'ailleurs, enfin plus ou moins. Les taux d'intérêt ça marchait aussi. Cela dit, il paraît, qu'on est plus créatif en période de crise. Si c'est le cas, on va vivre deux années extrêmement intéressantes, en tout cas très stimulantes pour les uns et les autres.

**JEAN-BAPTISTE BUTLEN** – Il y aura effectivement une loi logement au printemps 2025 qui pourrait porter notamment sur la décentralisation. Il y a encore beaucoup de travail pour mettre au point le projet du gouvernement en lien avec les territoires et les associations nationales de collectivités. Il va d'un côté falloir rationaliser face à l'émiettement des responsabilités en matière de logement et de l'autre, continuer à garantir pour l'État une certaine forme d'égalité devant la loi, de respect du droit du logement opposable et aussi une certaine forme de péréquation et de solidarité nationale si je puis dire. Donc l'équation n'est vraiment pas simple.

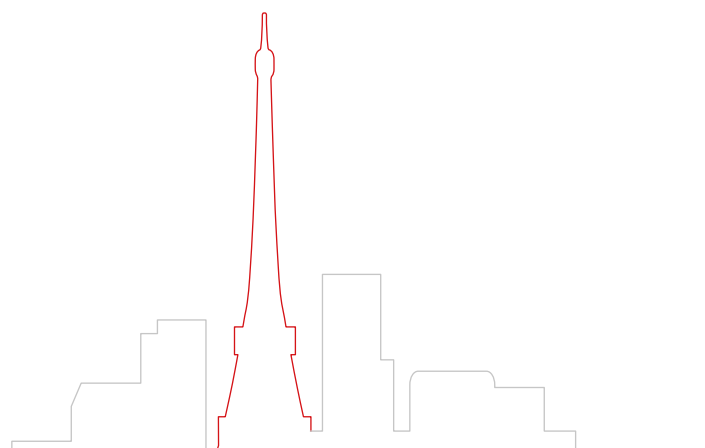
Je voudrais insister sur un sujet abordé plus tôt dans la première table ronde. Les travaux récents ont mis en avant que oui, évidemment il faut travailler sur le logement abordable, mais aussi sur le logement abordable et de qualité. Ce sont parmi les réflexions de Pierre René Lemas, de François Leclercq et de Laurent Girometti. Il y a peut-être eu des erreurs dans le passé, avec une production qui sans doute constituait un choc d'offre, mais ne rencontrait pas sa demande parce qu'en fait, on n'a pas produit ce qui était attendu par nos concitoyens. Il faut aussi écouter ce qu'attendent nos concitoyens : un logement avec une qualité architecturale, une qualité environnementale et une qualité d'usage (proximité des services, transports en commun, de la nature, etc.). Et qui plus est, encore une fois, en mobilisant d'abord l'existant. Je suis persuadé que le principal gisement, comme l'a dit Richard Curnier, ce sont les entrées de ville qui offrent un formidable terrain de jeu, un véritable territoire de projets. Au contraire de stigmatiser la France moche, il s'agit bien de se dire que finalement, il y a là un territoire en cours de recomposition et sur lequel on a beaucoup de potentialités. C'est une touche plus positive.

**DIANE GOUFFRANT** – *Mesdames, messieurs, merci à tous.*





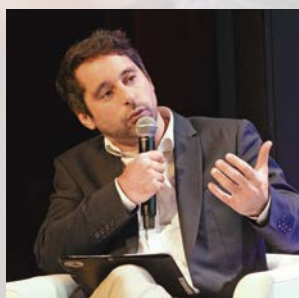
# “Que peuvent les maires ?”



## Animée par



**DIANE GOUFFRANT**  
Journaliste.



**EROL YOLAL**  
Rédacteur en chef  
- News Tank Cities.

## Intervenants



**DAVID AMIEL**  
Député de Paris et chargé  
de mission pour l'accès au  
logement des agents publics.

*« Que dans les dotations, notamment de l'État, on puisse pouvoir moduler en fonction des efforts de construction, je pense que clairement, il faut que l'on puisse avancer dans cette direction-là. »*

## TABLE RONDE 3



**MARTIAL FOUCAULT**  
Directeur du CEVIPOF.

*« 69% des maires nous disent qu'aujourd'hui, comprendre la législation urbaine, c'est très difficile. »*



**CHARLOTTE LIBERT-ALBANEL**  
Maire de Vincennes.

*« Je veux bien construire, mais du coup, la moindre des choses, c'est aussi de pouvoir nous rendre une partie de la main sur la politique de peuplement, ce qui n'est aujourd'hui plus tellement le cas et ce qui pose des difficultés en termes de parcours résidentiel. »*



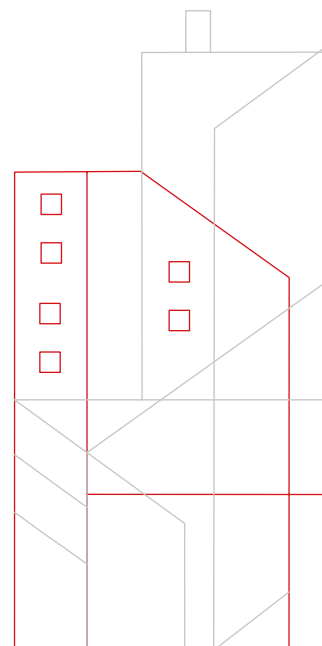
**JEAN-MARC OFFNER**  
Urbaniste, Président de l'École urbaine de Sciences-Po.

*« Si on reste dans cette idée "le jardin à la française", chacun ses compétences, c'est illisible, on n'y comprend rien, ça ne va pas du tout. »*



**CATHERINE SABBAH**  
Déléguée générale de l'IDHEAL.

*« La densité, ça peut être une bonne qualité urbaine et puis ça fait aussi partie d'un contrat urbain. C'est-à-dire que, quand on vient habiter en ville, il ne faut pas s'imaginer qu'il n'y aura jamais peut-être un immeuble à côté de chez soi, qu'on n'aura jamais de nouveaux voisins parce que justement on est en ville et que la ville suppose cette densité. »*



## EROL YOLAL

*Les agréments de logements sociaux sont en passe de connaître leur plus bas historique : autour de 75 000 au niveau national et environ 18 000 au niveau de l'Île-de-France. Les permis de construire sont, eux, en baisse de 26 %, les mises en chantier de 18 % et 2,4 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Dans ce contexte, le ministre du Logement, Patrice Vergriete, semble avoir la volonté de se tourner vers les maires, avec un projet de loi de décentralisation en matière de logement. Mais peut-on encore aujourd'hui être maire bâtisseur sans être un maire battu aux élections ? C'est précisément pour répondre à ces questions que nous accueillons, pour un premier cadrage du débat, Martial Foucault, politiste et Directeur du CEVIPOF.*

**MARTIAL FOUCAULT** – Bonjour, merci pour cette invitation. Je vais rapidement vous dresser un portrait qui est loin d'être exhaustif. J'ai choisi deux angles pour répondre à votre question, « maires bâtisseurs, maires battus ? » D'abord un travail en cours mené en particulier pour IDHEAL et dont Catherine Sabbah pourra peut-être aussi en dire un mot. Également un travail mené de longue date avec l'Association des Maires de France sur le rapport des élus locaux avec les services déconcentrés de l'État en matière de logement et leur compréhension du cadre réglementaire pour bâtir. Cette idée est assez ancienne. J'avais eu l'occasion il y a plusieurs années de travailler et d'écrire sur le sujet : « qu'est-ce qui distingue une ville de droite et une ville de gauche ? », lorsque cette catégorie avait encore peut-être du sens au plan national. Au plan local, je pense qu'elle en a toujours, même si ce n'est pas l'objet de notre table ronde. Et j'arrivais à la conclusion très simple, qu'on a une forme de standardisation ou de normalisation de toutes les politiques publiques locales. Que l'on soit un maire de gauche ou un maire de droite, on souhaite davantage de piétonnisation du centre ou du bourg. On souhaite des services publics locaux de qualité, on veut des services de la petite enfance, des crèches. Et au fond, il y a de moins en moins de politiques publiques qui discriminent l'action des élus locaux.

Sauf qu'il en reste une. Une seule est profondément discriminante au sens où il y a une différence entre l'action publique locale des maires de gauche et des maires de droite, c'est celle du logement. Sur cette question d'ailleurs, on a un peu tordu l'idée que « les maires de droite sont peut-être moins soucieux de la question des logements sociaux ». Finalement, ce n'est pas tant l'étiquette politique que la strate de population et la taille de la commune qui font la différence.

Sur ces tableaux, vous allez voir les principaux résultats de cette enquête, menée en septembre et octobre en interrogeant tous les maires de France. Sur les 35 000 maires, nous avons eu près de 8 000 réponses. J'ai été très frappé des résultats que vous voyez à l'écran (voir annexe) : près de 50 % des maires considèrent qu'ils ont assez de logements dans leur commune. Très surprenant dans un contexte de crise du logement. Cette crise, si je vais un petit peu plus loin, vous voyez qu'elle est quand même essentiellement située dans des communes de plus de 3 500 habitants où on a véritablement un manque de logements exprimé par les maires interrogés (voir annexe).

Pourquoi je parle de cela ? Parce que toute politique nationale qui viserait, dans un esprit à la fois bienveillant et responsable, à répondre par des politiques publiques nationales me semble ne pas répondre parfaitement à ce qu'est la nature de cette crise. On voit ainsi très bien (voir annexe) la représentation que se font les maires de la complexité du parcours de maire bâtisseur. Il y a dans ce tableau tous les éléments concernant la compréhension, **j'allais dire même presque la « digestion » de la législation urbaine que 69 % des maires nous disent très difficile à comprendre. À l'inverse, on voit que les acteurs ont probablement une part de responsabilité, car il y a aussi un sujet rarement abordé dans cette crise du logement qui est la question de la coopération ou de l'intercoopération avec les strates existantes et notamment dans les EPCI.** Je pense que c'est un élément qui est peu évoqué dans les solutions.

J'ai été très frappé également lorsque l'on a posé la question de l'égalité à l'ensemble des maires (voir annexe). C'était une petite provocation, mais je trouve qu'il est intéressant de voir les choses autrement que simplement à partir du postulat selon lequel toutes les politiques publiques sont élaborées, pensées et mises en œuvre au nom du principe de l'égalité, de l'égalité républicaine ou de l'égalité territoriale. On leur a donc soumis deux formulations. La première consistait à savoir si les politiques publiques locales





devaient être menées au nom de l'efficacité et, donc, avec une différenciation. Alors, je fais attention à ce terme parce que depuis la loi 3DS, le terme différenciation a une autre acception et ce n'est pas celle que j'ai à l'esprit. Ici, il s'agit de territorialiser les politiques publiques locales. 85% des élus locaux privilégient l'efficacité à l'égalité parce qu'il y a une dimension de singularité du territoire, et ils ne sont que 15% à considérer qu'une politique publique du logement, doit être conduite de manière identique sur tout le territoire pour éviter ou combattre les inégalités.

Cet élément-là me semble être quand même un point de départ très puissant sur l'appétence et la volonté. Je ne dis pas que la décentralisation est la pierre philosophale de tous les problèmes, mais il y a manifestement au plan local aujourd'hui un enjeu du fait que l'égalité n'est plus synonyme d'efficacité. Si on considère que le logement est la politique publique dont les citoyens attribuent la responsabilité aux élus locaux, entraînant soit une sanction, soit une récompense lors du scrutin municipal, alors on doit s'interroger sur la possibilité aujourd'hui de faire autrement.

Sur le ZAN, peut-être ne serez-vous pas surpris par les résultats (voir annexe). Vous observerez que ce n'est pas la même chose de mettre en œuvre le ZAN dans des communes de moins de 1500 habitants ou dans des communes de plus de 50 000 habitants. Mais les maires – et d'ailleurs on a très peu de différences selon la taille de la commune du maire répondant – sont majoritaires pour dire que ce ZAN est plutôt une mauvaise règle.

Est-ce que les maires bâtisseurs sont des maires battus ? La réponse est oui si vous êtes un maire exerçant votre fonction dans une commune de plus de 5000 habitants (voir annexe) : elles sont peu nombreuses, mais ce sont celles où la demande de logement est la plus forte. Comment lire ce graphique, qui peut paraître complexe, mais qui est très simple. Si vous vous concentrez sur ce diagramme couleur rose pâle, ça veut dire qu'au-delà de 5000 habitants, tous les maires ont eu un stock de logement positif car, ils ont construit entre 2013 et 2019. Nous avons pris l'élection de 2020 comme juge de paix pour répondre à cette question. Là où il y a eu de la construction, systématiquement, les maires, quelle que soit la taille de la commune, ont été plus nombreux à avoir été battus qu'à avoir été réélus.

À l'inverse, pour les communes de moins de 5000 habitants, et j'insiste, là où la demande est plus faible, vous observez que plus nombreux sont les maires qui ont été réélus pour celles et ceux qui ont construit des logements. Donc là encore, la réponse n'est pas univoque. Elle indique bien que c'est un sujet d'offre et de demande. Lorsqu'il y a une inadéquation d'offre et de demande dans des espaces de taille démographique importante, bâtir n'est peut-être pas la meilleure des idées pour avoir de bonnes fortunes électorales.

**DIANE GOUFFRANT** – *Charlotte Libert-Albanel, vous êtes maire de Vincennes et vous gérez un territoire qui est aussi dense qu'un arrondissement parisien, environ 2 kilomètres carrés pour 50 000 habitants, y compris de grands espaces verts. En fait, comment vous vous y prenez pour construire et que pensez-vous de l'étude de Martial Foucault ?*



**CHARLOTTE LIBERT-ALBANEL** – Ce panorama ne me surprend pas. Il ne me surprend pas parce qu'on retrouve à travers ce que Martial Foucault met en évidence un certain nombre de réalités. Vous le disiez tout à l'heure, c'est une chose de vouloir quelque chose et c'en est une autre de se confronter à la réalité qui est la nôtre quotidiennement. Et on va se le dire aujourd'hui, **un maire, vous l'avez relevé à plusieurs reprises dans différentes de vos études, a une équation de plus en plus complexe à résoudre quand il s'agit de construire. On va mettre effectivement de côté la partie politique sur laquelle je ne reviendrai pas, mais nous sommes quand même confrontés à des difficultés croissantes au sein de nos territoires.**

Néanmoins, on nous demande de faire plus, plus vite et avec moins de moyens ou en tout cas avec un facteur de complexité croissant chaque année. Aujourd'hui, un maire, si je veux être un peu provocatrice, n'a aucun intérêt à construire. Pourquoi ? Parce que sur le plan juridique, on a une complexification de toutes les normes, de tous les codes. Tout cela rend l'acte de construire extrêmement complexe. Il faut qu'on ait en tête le Code de l'urbanisme,

le Code civil, le Code de la construction, le Code de l'environnement, etc. Sauf à être extrêmement bien entouré ou à se doter d'analyses et de compétences particulières, cela devient de plus en plus compliqué. Et je vous passe la judiciarisation car généralement, les voisins n'aiment pas tellement voir construire quelque chose devant ou à côté de chez eux.

Vous avez très bien dit, Martial Foucault, que le risque politique que l'on prend à construire est énorme. Il faut convaincre de l'utilité d'une densification qui n'est pas forcément bien acceptée. Un maire qui construit prend effectivement un risque politique de faire accepter par sa population le fait de densifier davantage.

Et cela, c'est quand même particulièrement compliqué. Et c'est d'autant plus compliqué quand on construit du logement social. Pourquoi ? Parce qu'aujourd'hui, on a tendance à différencier la politique de construction de la politique de peuplement. Un maire actuellement, construit, s'il est de bonne volonté. Moi, je veux bien construire du logement social, ça ne me pose aucune difficulté. Simplement, je n'ai pas la main sur qui je mets dans ces logements sociaux. Puisque les quotas d'affectation sont tels que finalement c'est l'État qui affecte la majorité et qui prend en charge la majorité des affectations dans nos logements. Donc je n'ai plus la main sur ma politique de peuplement.

Je veux bien construire mais, la moindre des choses, c'est aussi de pouvoir me rendre une partie de la main sur la politique de peuplement. Ce n'est aujourd'hui plus tellement le cas et cela entraîne des difficultés en termes de parcours résidentiel, car cela bloque aussi nos habitants et ralentit franchement la mobilité souhaitée par un certain nombre d'habitants qui pourraient, au sein des logements sociaux, vouloir évoluer.

Et puis, bien sûr, il y a le coup de matraque financier reçu récemment. Quand on construit, on se dit qu'on va accueillir de nouveaux habitants et que ces recettes nouvellement générées avant par la taxe d'habitation permettront aussi de générer des recettes. Mais on nous a retiré la taxe d'habitation. Donc comment faire avec des charges en plus et des recettes en moins et une demande de services publics toujours là ? Le gouvernement va me dire « oui, mais on compense à l'euro ». D'accord, mais nous ne voulons pas que l'on compense, nous voulons qu'on nous suive aussi. Et aujourd'hui c'est limité.

Ce tableau est un peu noir. Pourtant il y a quand même des maires qui construisent et on y arrive. Même – qui l'eût cru ? – à Vincennes. Comment ? Plusieurs éléments de réponse. Le premier est qu'on a mobilisé notre foncier à travers tout un tas d'outils qui sont à

disposition des maires et dont on a rappelé l'existence tout à l'heure. On utilise ainsi beaucoup le droit de préemption : un maire qui veut bâtir dans une ville comme la mienne, déjà complètement bâtie, n'a pas tellement d'autres choix que de passer par le droit de préemption. Une des solutions pour nous aider, serait de nous faciliter l'utilisation de ce droit de préemption, parfois même d'expropriation.

Nous travaillons aussi dans le diffus. Moi je regarde tous les matins les DIA qui arrivent sur mon bureau. Je regarde toutes les ventes qui arrivent pour savoir s'il n'y a pas une opportunité à un moment de racheter un logement pour le transformer en logement social. C'est un travail titanesque, minutieux, mais qui peut se faire dans la dentelle.

Ensuite, nous avons aussi d'autres outils de PLU ou PLUI, comme les emplacements réservés que l'on a mis aussi en place depuis fort longtemps à Vincennes. Cela permet, au moment où le propriétaire souhaite vendre, que la ville ait une priorité d'achat. Cela ne veut pas dire que l'on va mettre les gens dehors, la méthode est un petit peu plus douce. Cela veut dire que l'on sait que ces emplacements peuvent muter, qu'à terme on pourra y construire. Il existe donc une stratégie de mobilisation du foncier forte et qu'il faut suivre au jour le jour.

Ensuite, il y a une mobilisation financière car tout cela coûte un peu d'argent. La ville met à disposition des moyens conséquents, notamment à travers les surcharges foncières que l'on donne sur chacun de nos logements sociaux à Vincennes. Cela va faire bondir certains d'entre vous, mais nous arrivons à une surcharge foncière de l'ordre de 30 000 à 40 000 euros par logement. Ce qui est, quand vous mettez ça en équation avec le volume de logements qu'il nous reste à construire, une masse financière énorme. Il y a probablement aussi à aider les collectivités sur le plan financier.

Donc, la mobilisation financière, la mobilisation du foncier et puis évidemment la mobilisation de tous les acteurs. Ainsi, on a mobilisé l'EPFIF, à travers une convention pour nous aider à identifier les fonciers et à les porter. Parce que ce n'est pas tout d'acquiescer un foncier, mais les délais de procédure sont tellement longs maintenant qu'effectivement, si on n'a pas un support comme l'EPFIF pour nous aider, on ne peut pas y arriver.

Et enfin il faut aussi mobiliser les SEM un bon outil pour agir de manière un petit peu différente de nous, pour avoir des approches un peu nouvelles vis-à-vis des propriétaires, en allant identifier notamment des copropriétés qui sont dégradées et sur lesquelles on a des difficultés. Le recyclage, c'est ce qu'il faut faire probablement dans des villes denses comme les nôtres, et pour cela il faut accélérer sur l'identification des copropriétés dégradées. On l'a fait à Vincennes avec la mise en place d'une opération programmée de l'habitat, de manière à identifier les copropriétés dont on voit bien qu'elles sont en difficulté et sur lesquelles la ville peut prendre la main.

**EROL YOLAL** – *Charlotte Libert-Albanel, il est question de donner l'encadrement des loyers des meublés touristiques aux maires s'ils atteignent un certain niveau de production de logements. Alors, on ne sait pas exactement dans quelles conditions pour l'instant. Qu'est-ce que vous pourriez demander dans ce cadre à l'État ?*





**CHARLOTTE LIBERT-ALBANEL** – Il y a une autre question que celle, difficile, de l'encadrement des loyers ; C'est étonnant la façon dont **on aborde parfois notamment la question du logement social, toujours par le prisme de la construction supplémentaire. Mais jamais, ou très rarement, on n'aborde la façon dont on va accélérer la mobilité au sein du logement social, alors que c'est une vraie piste.** Il faut que l'État se penche là-dessus. Il n'est pas normal que nous ayons des situations où une dame âgée vit dans un T4 alors qu'elle n'en a plus besoin. D'autant que, soyons honnêtes, les surloyers sont une vaste plaisanterie et ne vont pas faire partir quelqu'un de son T4 en plein centre-ville de Vincennes. Il faut mobiliser des moyens pour accélérer la mobilité au sein des logements sociaux. Un logement social, c'est un logement de passage, ça ne doit en aucun cas être un logement à vie. Nous devons regarder la question du logement par le prisme de la mobilité et pas uniquement par le prisme de la construction. Sinon on va avoir du mal à répondre à une demande extrêmement forte.

Deuxième sujet, ce sont effectivement les Airbnb et compagnie. Ça aussi, il faut que nous puissions avoir des outils pour faire en sorte que la vacance ou l'utilisation à côté des logements qui existent soit réglementée. À Vincennes on l'a fait et je pense que nous avons été, avec Paris, l'une des premières villes à enchaîner sur la réglementation forte des Airbnb pour que reviennent les logements dont on a besoin sur le marché.

**DIANE GOUFFRANT** – *Catherine Sabbah, vous êtes Déléguée générale d'IDHEAL et vous avez produit de nombreuses études sur le logement, sur l'habitat. Vous avez également été co-rapporteur d'un groupe de travail du CNR sur la production de logements. Je vous ai vu réagir à ce que vient de dire Charlotte Libert-Albanel. Concrètement que peuvent les maires ?*

**CATHERINE SABBAH** – Juste un petit mot préalable sur ce qui a été dit au cours des deux premières tables rondes. Je me réjouis beaucoup d'entendre que l'on considère que la baisse des prix du logement pourrait être une solution dans un secteur où on a toujours considéré qu'elle était plutôt un signe de déprime et de crise. On avance, c'est formidable.

Je m'occupe d'un institut de recherche, donc je me base sur quelques études que nous avons menées et cette expérience du CNR comme vous le disiez. Que peuvent les maires ? Je poserais aussi la question de savoir ce qu'ils veulent. On a eu récemment les résultats de la loi SRU, qui sont extrêmement mauvais pour la dernière période triennale, qui compte l'année 2020, donc l'année Covid et qui est forcément une moins bonne année. Mais quand même, la moitié des communes SRU en France ne répondent pas à leurs obligations. Et ça, c'est peut-être une contrainte pour les maires, mais c'est aussi peut-être une question de volonté politique.

Donc, qu'est-ce qu'ils peuvent, qu'est-ce qu'ils veulent ? Est-ce qu'ils veulent appliquer une politique ou est-ce qu'ils veulent déterminer la leur ? Et là, je rejoins Martial Foucault sur le choix efficacité/égalité de tout à l'heure. La politique du logement consiste à construire et produire des logements nouveaux. Nous, nous avons rebaptisé notre groupe de travail du CNR « comment produire des logements nouveaux qui ne passent pas forcément par la construction neuve ? » C'est donner accès, donc fabriquer du logement abordable, et puis c'est rénover. La politique du logement, en gros c'est ça.

“  
**ON A DES CHARGES EN PLUS, MAIS ON N'A PLUS DE RECETTES. OR, LA DEMANDE DE SERVICES PUBLICS QUI EST LIÉE À L'ACCUEIL DE POPULATIONS, ELLE EST TOUJOURS LÀ.**”

**Charlotte Libert-Albanel**

Je pense que les maires devraient commencer par donner envie et avoir un discours politique assez clair, assez fort. J'entendais Charlotte Libert-Albanel parler de peuplement et du choix finalement de vos habitants. Mais est-ce aux maires de choisir leurs habitants ? Ou est-ce aux habitants de choisir la commune dans laquelle ils veulent vivre ou dans laquelle ils peuvent vivre ? C'est une question que l'on peut se poser.

En tout cas, il me semble que les maires ont cette responsabilité de donner à leurs concitoyens, habitants, administrés, l'idée que ce qui est accessible est acceptable. Il y a énormément d'autorisations de construire qui ne sont pas données parce que les maires sont frileux par rapport à la volonté supposée ou connue de leurs administrés ou pour d'autres raisons, par rapport au logement social. Il faut pourtant se dire que « la densité, c'est super bien ». **La densité, cela peut être une bonne qualité urbaine et cela fait aussi partie d'un contrat urbain. Quand on vient habiter en ville, il ne faut pas s'imaginer qu'il n'y aura jamais un nouvel immeuble à côté de chez soi, ou qu'on n'aura jamais de nouveaux voisins : on est en ville et la ville suppose cette densité.**

Quand on imagine un immeuble de logement social à côté de chez soi, soit on n'a pas envie de côtoyer des pauvres, soit, soyons clairs, on se dit que cela va dévaloriser sa propriété. Ce qui peut être d'ailleurs à peu près la même chose. En oubliant que peut-être cela pourrait être pour ses enfants ou pour des travailleurs clés qui vont permettre d'habiter là avec une vie agréable, des profs, des policiers, du personnel médical, etc., d'habiter là. Toutes personnes qui vont améliorer le cadre de vie.



Mais cela, on n'y pense jamais. Et quand on imagine à côté de chez soi un immeuble trop cher, du logement trop cher, on se dit que ce n'est pas pour soi non plus. Et donc d'un côté comme de l'autre, on s'oppose.

La responsabilité des élus est de faire comprendre que ces voisinages ne sont pas désagréables et qu'ils deviennent acceptables à partir du moment où, à côté de ces immeubles ou avec ces immeubles, viennent des équipements, des espaces publics de qualité, des transports de qualité, etc.

Et immédiatement se pose la question des moyens. Au cours du CNR, nous avons proposé qu'à partir d'un certain niveau de logements, l'apport financier de ces logements soit redistribué à la commune. En fléchissant une partie de la TVA, mais apparemment ce n'est pas possible. En revanche, on peut très bien créer un fonds redistributif qui permettrait de faire cela. Et cela rend le projet politique acceptable et surtout compréhensible. De ce point de vue là, les maires ont quelque chose de très fort à porter.

Il y a beaucoup de maires engagés qui le font. Il y en a beaucoup aussi qui ne le font pas. Nous avons suivi une étude à IDHEAL avec l'Observatoire de l'habitat dans les villes où nous avons regardé dans 21 villes ce qui se passait en termes de politique du logement. La conclusion est qu'il y a une politique du logement et des politiques de l'habitat. Et dans ces 21 villes, on a vu qu'il y avait une palette d'outils utilisables, une boîte à outils mobilisable, qui est déjà là, qui permet de fabriquer un parcours résidentiel, qui permet de fabriquer du logement abordable, qui permet de proposer toute une gamme de logements qui s'adresse à tous les habitants, leur ouvre un parcours résidentiel et, surtout, un choix. Choix de la forme urbaine, choix du prix, choix de là où ils veulent habiter. Donc cela existe.

Il faut sans doute garnir plus cette boîte à outils, on y reviendra peut-être après. Mais les AOH, les Autorités organisatrices de l'habitat, pourraient être un moyen de le faire et je crois que la future loi de décentralisation va dans ce sens-là.

**EROL YOLAL** – Justement, 34 maires viennent de signer une tribune demandant plus de prérogatives sur un certain nombre de sujets. Mais les maires disposent quand même déjà de pouvoirs réglementaires, du permis de construire au Programme local de l'habitat. Ils ont la main sur la politique sanitaire. Il faut aller plus loin selon vous ?

**CATHERINE SABBAH** – Certains le réclament. Il faut aussi réfléchir à l'échelle à laquelle tout cela s'applique. En fait, ces maires réclament des moyens supplémentaires pour réguler un marché qui ne devrait pas être un marché de marchandises. Le logement n'est pas une marchandise comme les autres, ce n'est pas moi qui l'ai inventé. C'est quelque chose qui ne réagit pas comme on l'attend forcément aux lois de l'économie classique et notamment aux lois de l'offre et de la demande. On a démontré dans une autre étude aussi que c'était souvent là où on construisait le plus que les prix montaient le plus vite. Donc le choc d'offre, ça ne marche pas.

Ce que veulent ces élus, c'est le pouvoir de réguler. **Réguler les prix du foncier, réguler les prix de sortie des logements qui sont produits, avoir une gestion plus efficace des logements vacants, de la gestion des logements vacants, augmenter les droits de préemption, avoir la possibilité de faire de la préemption, la possibilité aussi de mettre en place des politiques foncières.** Et puis ils demandent aussi des outils fiscaux cette fois. Après, ils peuvent être adaptés par zonage – mais la fiscalité, ce n'est pas forcément local, enfin ça l'est moins en tout cas – pour réguler les résidences de tourisme. Tout ce que l'on dit ici, c'est extrêmement important. Il y a

des colloques, des tables rondes, des conférences tous les trois jours sur le logement, des articles dans la presse, etc. Mais quand il s'agit de voter une loi, cela devient difficile et ne se fait pas.

**DIANE GOUFFRANT** – *Justement, on va discuter avec David Amiel, Député de Paris. Vous avez travaillé sur la rénovation énergétique à travers une proposition de loi, vous êtes chargé d'une mission temporaire sur les logements des agents publics. Comment faire, par exemple, pour qu'un élu parisien, qui doit faire face à une situation où l'attente pour les logements sociaux atteint parfois jusqu'à sept ou huit ans, puisse avoir des instruments différents de l'élu de Nevers qui, lui, a 1500 logements sociaux vacants ? En bref, comment est-ce qu'on adapte mieux les politiques de logement aux besoins des territoires ?*

**DAVID AMIEL** – Merci Catherine Sabbah pour cette transition provocatrice à dessein et je crois que c'est très utile dans notre réflexion. Notre modèle institutionnel est effectivement aujourd'hui dans une impasse sur la question du logement. Sur la question de la construction comme sur celle de la rénovation, puisqu'on a évidemment besoin de l'un et de l'autre pour produire du logement abordable.

Sur la question de la construction, le diagnostic est très clair. C'est ce qu'a dit Martial Foucault et c'est ce qui a été rappelé par les différentes interventions précédentes. On a une volonté de construire un certain nombre de logements dans un certain nombre de zones du territoire. Je crois que c'est important de le rappeler parce que cette crise du logement, elle est très territoriale. Il y a un certain nombre d'endroits où les prix du logement restent extrêmement abordables. On a en revanche, et ce n'est pas nouveau depuis les années 1980, dans un certain nombre de métropoles, de régions littorales, de régions frontalières, des difficultés extrêmement importantes et donc un besoin de pouvoir densifier. Et là, on est dans une impasse, car cette densification-là est fortement rejetée au niveau local. Je ne voudrais pas que l'on jette trop l'opprobre sur les maires. Souvent, comme tous les élus, ils reflètent aussi les attentes, les paradoxes, les contradictions de leur population et de leur électorat et c'est bien normal.

Comment dénouer un peu cette situation ? Qu'il y ait un réflexe, comme diraient les Anglo-Saxons, « not in my backyard », ce n'est pas nouveau. Cela a toujours été un défi de faire accepter la construction, les gens installés pensant qu'elle va bénéficier à d'autres et entraîner des nuisances. Pour convaincre, il faut que l'on puisse s'appuyer sur ce qui moi me paraît, en tout cas comme élu parisien, surgir très fort dans la période, un refus de la densification de plus en plus net. Venant de toutes les couleurs politiques.

Mais on a aussi vu une prise de conscience des difficultés que pouvait créer l'absence de travailleurs clés. C'est manifeste pour un certain nombre de services publics. Je suis en charge d'une mission sur cette question-là : il y a de moins en moins d'infirmières dans les hôpitaux et on a un mal fou à recruter des enseignants et des policiers parce qu'ils n'arrivent plus à se loger à une distance raisonnable de leur emploi. Idem pour un certain nombre

d'emplois du secteur privé. Redonner au niveau local une maîtrise du peuplement est absolument essentiel pour recréer ce lien démocratique avec la construction.

Il faut le faire de plusieurs manières. Il y a évidemment la question des résidences secondaires, des locations de meublés touristiques. Je vais faire un peu de lobbying pour le Parlement car il y a eu un durcissement très important de la législation sur le Airbnb depuis un certain nombre d'années. Cela a commencé dans les grandes villes les plus touchées par le phénomène d'un Airbnb excessif. Je dis excessif parce qu'il y a un Airbnb tout à fait légitime. Quand vous avez une résidence principale et que vous la louez 30 jours par an pour arrondir vos fins de mois et permettre à des gens qui n'avaient pas accès à l'offre hôtelière de pouvoir partir en vacances, c'est une très bonne nouvelle. En revanche, quand ça devient un business et que cela retire des logements du marché, c'est un problème.

On a eu un certain nombre d'instruments, ça avait commencé avec Cécile Duflot et s'est poursuivi par la loi ELAN de Julien Denormandie, pour, par exemple, dans le cas parisien, contrôler bien mieux la situation. Le problème s'est déporté vers des plus petites communes, je pense aux communes bretonnes, je pense aux communes du Pays basque. Je pense, par exemple, aussi aux communes de Haute-Savoie, qui n'avaient pas les instruments dont les métropoles pouvaient disposer. C'est ce qui commence à être corrigé dans la loi, ce le sera dans les prochains mois.

Et puis, il y a la question du logement social, extrêmement importante, mais avec un modèle quelque peu à bout de souffle. En théorie, la grande majorité des Français est éligible au logement social. Le logement social est extrêmement avantageux, en tout

“  
**POUVOIR REDONNER  
AU NIVEAU LOCAL  
UNE MAÎTRISE  
DU PEUPEMENT  
EST ABSOLUMENT  
ESSENTIEL POUR  
RECRÉER CE LIEN  
DÉMOCRATIQUE AVEC  
LA CONSTRUCTION.”**

David Amiel



cas dans les zones dont on parle, par rapport au prix du marché privé. Les gens devraient donc soutenir quand même assez massivement le développement d'une offre de logement social. Or ils ne le font pas ou ils le font de moins en moins. On sent monter un rejet de la production de logements sociaux.

Je pense que pour pouvoir répondre, il faut effectivement revoir les règles d'attribution dans le logement social, faire une plus grande place aux travailleurs clés et confier au niveau local la capacité à organiser ce peuplement. Ce sera bon pour tout le monde parce qu'on arrivera à loger davantage de travailleurs clés, on aura un soutien populaire à la construction de logement social et donc on aura aussi plus de place pour les personnes les plus précaires. Il faut sortir de ce modèle perdant-perdant dans lequel les règles nationales nous ont aujourd'hui enfermés et cela va être un des grands sujets à travailler.

**Sur la question financière, je ne crois pas que la suppression de la taxe d'habitation soit le problème majeur aujourd'hui. On avait déjà la difficulté dont on parle aujourd'hui bien avant 2018 et on le rencontre dans beaucoup de pays qui n'ont jamais eu de taxe d'habitation.** Je rappelle que c'était très particulier à la France, je ne reviendrai pas sur tous les problèmes que posait la taxe d'habitation. En revanche, que dans les dotations, notamment de l'État, on puisse pouvoir moduler de manière intelligente, en fonction des efforts de construction, clairement, il faut avancer dans cette direction-là.

Ensuite, et je m'en voudrais de ne pas l'aborder, vient la question de la rénovation. On peut faire le parallèle avec ce qu'on voit sur la construction. À la commission des finances, je m'occupe du

budget écologie et j'ai étudié MaPrimeRénov. On voit, et je le dis de manière volontairement caricaturale, que cela marche plutôt pas mal dans la maison individuelle et très mal dans le logement collectif. Et on comprend très bien pourquoi car dans un logement individuel, vous êtes le seul maître à bord. Pour changer votre mode de chauffage, installer une pompe à chaleur, isoler vos combles, vous êtes le seul à décider. La question est juste de savoir combien ça coûte. L'État, pour le coup, a augmenté massivement les subventions, on va maintenant jusqu'à subventionner à 90% de la rénovation énergétique.

“**QUE DANS LES DOTATIONS, NOTAMMENT DE L'ÉTAT, ON PUISSE POUVOIR MODULER EN FONCTION DES EFFORTS DE CONSTRUCTION, JE PENSE QUE CLAIREMENT, IL FAUT QUE L'ON PUISSE AVANCER DANS CETTE DIRECTION-LÀ.”**

David Amiel

Mais dans le logement collectif, vous n'êtes pas seul maître à bord et, dans une copropriété, les situations sont extrêmement différentes. Si vous décidez, dans les immeubles de Vincennes, dont j'imagine un certain nombre peuvent être classés, ou à Paris où je suis élu, de sortir du chauffage au gaz, cela peut être compliqué d'installer des pompes à chaleur sur la façade de l'immeuble. Donc vous allez vouloir plutôt vous raccorder, par exemple, à du chauffage urbain. Et tout cela doit être une décision collective.

J'ai porté des amendements, sur la question des copropriétés dans le cadre du projet de Loi de finances. Ils ont été adoptés, donc on va beaucoup simplifier la manière dont on peut décider en copropriété de déclencher des travaux.

C'était extrêmement important, notamment pour la question du financement. Mais je crois qu'il faut maintenant qu'on aille plus loin, au niveau du quartier. Il va falloir qu'on aille vers un modèle aussi de planification un peu écologique de la rénovation au niveau du quartier. Et un peu comme les élus locaux lancent des campagnes de ravalement de façade qui permettent aussi d'embarquer des rues entières, il faut que l'on puisse avoir un peu la même démarche sur la rénovation énergétique. Sinon, dans tout le milieu urbain dense, on sera dans la même impasse qu'on est aujourd'hui sur la question de la construction. Je fais beaucoup de lobbying sur cette question-là, et je porterai en tout cas des amendements en ce sens.

**EROL YOLAL** – *Jean-Marc Offner, vous êtes urbaniste, vous êtes Président de l'École urbaine de Sciences-Po. Ce que vous dites, c'est que les élus locaux, et notamment les maires, doivent mieux coopérer entre eux. Est-ce que vous pouvez nous dire pourquoi ?*

**JEAN-MARC OFFNER** – Je vais essayer. Juste avant une petite réflexion préliminaire. J'ai écouté studieusement les deux premières tables rondes qui étaient des tables rondes des professionnels de la profession. Ils sont, et c'est légitime, dans une France de propriétaires. Et comme tous les présidents de la V<sup>e</sup> République, ils veulent que chaque habitant devienne propriétaire. Chaque année on invente quelque chose de nouveau pour qu'on devienne propriétaire. Si on mettait autant d'ingéniosité pour une France de locataires, peut-être qu'on aurait là une partie de réponse à la crise du logement. Sachant qu'en tout cas, aujourd'hui, tout le monde a intérêt à ce que l'immobilier monte. Tout le monde est spéculateur en puissance, en particulier tous les propriétaires.





Je passe parce que votre question est la bonne en ce qui me concerne. Coopérer, je pense que c'est là que l'essentiel des marges de manœuvre pour les élus locaux se trouve. Les élus locaux ont une double mission : faire de la politique et conduire des politiques publiques. Faire de la politique, c'est formaliser des problèmes, les choisir et les sélectionner. Conduire des politiques publiques, c'est trouver des solutions à ces problèmes. Et plus ou moins volontairement, plus ou moins insidieusement, de façon plus ou moins acceptée par tout le monde, l'État a plutôt tendance à considérer que ce boulot, c'est quand même un peu à lui de le faire ou de continuer à le faire et donc de transférer en « prêt-à-porter » les problèmes et les solutions. Parfois même, on pourrait se demander s'il n'est pas prêt à transférer les solutions sans savoir très bien à quels problèmes elles répondent.

Je pense, mais là je vous renvoie à mes écrits parce que ça ne se fait pas en trois minutes, que la question du ZAN n'est pas un problème de mise en œuvre, comme tout le monde le dit poliment et un peu hypocritement, mais peut-être un problème d'objectifs trop nombreux, en partie contradictoires et pas très clairs. Le RER métropolitain dans un autre monde est typiquement aussi une solution dont on ne sait pas très bien à quel problème elle répond. Mais les élus, en l'occurrence, sont assez contents finalement qu'on leur propose des solutions toutes faites.

Comment est-ce qu'on débloque ce qu'on pourrait appeler une saturation de l'agenda politique local ? Cet agenda politique local qui finalement, malgré le dynamisme, le volontarisme est quand même extrêmement contraint car il tombe d'en haut et il est déjà prémâché. Il ne s'agit pas seulement de contextualiser, parce que si vous ne choisissez pas les problèmes que vous voulez traiter, vous mettez plus ou moins bien, plus ou moins mal en œuvre quelque chose. Et, en plus, on vous a déjà donné un peu les solutions.

“  
**L'URBANISME C'EST ORGANISER, AGENCER DES TERRITOIRES, AVEC DEUX CURSEURS, C'EST DU PLEIN OU C'EST DU VIDE. LE VIDE EST ÉVIDEMMENT UN PLEIN BIOLOGIQUE, MAIS C'EST DU VIDE AU SENS PAYSAGER.”**

Jean-Marc Offner

Et donc, il me semble que cette idée de coopération, ce n'est pas juste pour dire qu'on essaie de changer de système d'acteurs. Là encore, excusez le côté générique de mes propos, l'urbanisme, ce n'est pas construire. L'urbanisme c'est organiser, agencer des territoires, avec deux curseurs ; c'est du plein ou c'est du vide. Le vide est évidemment un plein biologique, mais c'est du vide au sens paysager si je puis dire. Et c'est du plein plus ou moins plein. Et puis c'est du proche et du lointain. Avec ça, vous faites toutes les configurations urbaines du monde.

Le compromis, le maire essaie de le faire dans son périmètre. Mais pour la plupart des sujets importants aujourd'hui, le périmètre ne sera généralement pas le bon. Y compris pour parler de densité. La densité c'est relatif. Et c'est pour cela qu'on a par exemple des débats surréalistes sur la densité à Paris intra-muros. On changerait de périmètre, ça ne serait plus le même sujet et plus les mêmes réponses. Il y a un périmétrage artificiel qui empêche de bien penser les optimisations. Et l'optimisation ou les optimisations ou les compromis, il peut y en avoir plusieurs. Entre ce proche et ce lointain et ce plein et ce vide, ce compromis se fait très généralement avec des périmètres à géométrie variable, ce n'est pas un périmètre technocratique. Et puis c'est du multi-échelle, multi-échelle pour tous les sujets, dont aussi le logement.

Et qu'est-ce qu'on fait dans ce périurbain dont on nous dit qu'il faut arrêter l'étalement, mais qui de toute façon est là ? Il faut bien en faire quelque chose ? C'est pour ça que je plaide beaucoup pour l'idée de cette coopération entre voisins ou avec des voisins à d'autres échelles, parce que c'est le multiscalaire qui est le plus important. Pour dire les choses autrement, peut-être moins conceptuellement : pour faire des politiques urbaines, pour faire des politiques locales, il faut aussi faire des politiques d'aménagement du territoire. Ces politiques d'aménagement du territoire, l'État ne s'en occupe plus. Les régions sont censées

s'en occuper, mais ça prend quelques décennies d'apprendre un nouveau métier, regardez les SRADDET. Et donc c'est aux élus de s'en occuper, de faire un collectif, un « collectif de collectivités territoriales ». Il peut être à géométrie variable. Si un dialogue existe quelque part entre une métropole et un département, allons-y. Des réseaux de villes et une région aussi, etc. Cette politique d'aménagement du territoire dont l'État ne veut plus vraiment s'occuper, il faut en quelque sorte la reprendre pour que les politiques urbaines aient un sens au sein d'une échelle et d'un projet territorial plus important.

Le problème est que la décentralisation à la française ne le permet pas. Au contraire. **Si on reste dans cette idée de jardin à la française, chacun avec ses compétences, c'est illisible, on n'y comprend rien, ça ne va pas du tout.** Chaque collectivité, chaque niveau de collectivité se croit un peu plus souveraine. « J'ai récupéré un demi-bout de route nationale, je ne sais pas du tout ce que je vais en faire, mais voilà, je l'ai ». Donc je suis souverain chez moi. Et si je suis souverain chez moi, j'ai moins envie de coopérer avec mon voisin. Et ça, il me semble que c'est le piège. Et puis de toute façon, cette histoire de jardins à la française, ça ne tient pas. Il n'y a pas une seule compétence qui aujourd'hui ne concerne pas deux, trois, quatre ou cinq niveaux de collectivités.

**CHARLOTTE LIBERT-ALBANEL** – Je me suis retenue de réagir parce que j'ai entendu des choses extrêmement intéressantes et puis d'autres qui sont pour moi de l'ordre de la provocation. Pardon, mais dans certains cas, on veut bien beaucoup de choses, mais parfois on ne peut pas y arriver pour des raisons objectives.

“  
**EN FRANCE, ON ABORDE LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL UNIQUEMENT PAR LE PRISME DE LA CONSTRUCTION SUPPLÉMENTAIRE. IL Y A UNE QUESTION QU'ON N'ABORDE JAMAIS OU TRÈS PEU, C'EST LA FAÇON DONT ON VA FAIRE EN SORTE D'ACCÉLÉRER LA MOBILITÉ AU SEIN DU LOGEMENT SOCIAL.”**

**Charlotte Libert-Albanel**

Merci, David Amiel : réfléchir sur la rénovation et le recyclage de ce qui existe déjà est une piste sérieuse sur laquelle il faut évidemment que l'État accélère et nous aide. Parce qu'on a effectivement dans nos villes, surtout celles qui sont bâties, anciennes, etc., tout un tas de copropriétés qui pourraient être améliorées et pourraient accueillir de nouveaux habitants. Mais il faut qu'il y ait un certain nombre de petits déclics législatifs qui nous aident, notamment la possibilité de décider avec des règles qui soient absolument différentes de celles qui existent aujourd'hui. On était dans une situation aberrante où il fallait une « majorité » pour pouvoir décider sur des choses extrêmement simples et qui bloquaient beaucoup de nos projets. Donc merci de vous pencher sur ces détails-là, parce que ce sont eux qui nous permettent après sur le terrain d'avancer concrètement, notamment sur des opérations programmées de rénovation de l'habitat ou des sujets de rénovation thermique qui améliorent le confort.

Une chose que je n'ai pas dite sur les conditions de la densité : on peut faire du dense sans que ce soit forcément du dense nuisible ou du dense moche. Cela fait partie des conditions d'acceptabilité par les habitants. Évidemment personne n'est jamais

très heureux de voir se construire un pavillon ou une copropriété à côté de chez soi. Mais si, en plus, les promoteurs ne font pas les efforts pour que l'esthétisme soit au niveau, ça devient compliqué. On peut faire dense en faisant beau, c'est ce que l'on essaie de faire chez nous : ça nécessite un tout petit peu de valeur financière supplémentaire, mais, en termes de valeur sociale et de valeur sociétale, c'est un vrai plus.







**CATHERINE SABBAH** – Je prends sur moi, mais je ne peux pas laisser dire que le logement social, c'est un modèle perdant-perdant, comme vous l'avez dit, Monsieur Amiel. Parce que c'est un modèle qui loge des millions de Français... Si, si, vous l'avez dit, mais ce n'était peut-être pas ce que vous vouliez dire. C'est un modèle que nous envient pas mal d'autres pays, qui ont fait un retour en arrière en vendant leurs logements sociaux et qui maintenant se disent « on n'aurait peut-être pas dû faire ça ? » Donc c'est un endroit où sont logés énormément de gens et si on le réserve à des travailleurs clés, il faut aussi penser à tous les gens très pauvres et très modestes qui sont logés là. Si on veut loger tout le monde, et là je rejoins ce que disait Jean-Marc Offner, faisons une France de locataires. Si on construisait beaucoup plus de logement social avec les différentes typologies qui existent et qui répondent à différents moyens des ménages qui y sont logés aussi, (PLAI, PLUS, PLS), peut-être qu'on aurait une crise du logement beaucoup moins forte.

**DAVID AMIEL** – J'ai dit presque le contraire. J'ai dit que la situation institutionnelle pour le logement social était aussi perdant-perdant. Et la meilleure preuve, c'est ce que vous disiez vous-même sur le fait que la loi SRU n'était pas respectée et qu'on ne produisait plus assez de logements sociaux. Et la question est de savoir pourquoi on ne produit pas assez ? Il y a évidemment des questions financières, on sait bien ce que la hausse des taux d'intérêt peut produire sur un certain nombre de bailleurs, et il y a les questions de foncier. Mais je crois aussi qu'il y a un rejet dans un certain nombre de collectivités locales. Mon objectif, c'est de pouvoir produire plus de logements sociaux, pas moins. C'est exactement ce que je voulais dire. Pour en produire plus, il faut conforter ce qui faisait la différence aussi, c'est-à-dire la vocation généraliste du logement social à la française. On intègre dans ce logement social à la fois les personnes les plus fragiles, les plus précaires et aussi

des personnes qui appartiennent aux classes populaires, à la classe moyenne salariée. Il est extrêmement important de tenir cet équilibre entre ces populations, à la fois pour des raisons de mixité et aussi pour des raisons de soutien démocratique large au logement social. Il faut s'interroger sur la manière dont on peut trouver de meilleurs équilibres au niveau local, notamment sur les questions d'attribution, précisément pour pouvoir conforter le logement social, sinon je crains que ça ne fasse persister la situation actuelle.

**EROL YOLAL** – *Martial Foucault, vous avez introduit ce débat, il vous revient peut-être de le conclure ?*

**MARTIAL FOUCAULT** – Je vais conclure en ouvrant, parce qu'il n'y a pas véritablement de conclusion forte et elle serait certainement trop hâtive. Premièrement, je reviens sur la question « que peuvent les maires ? ». Il y a eu une démonstration et plusieurs propos qui montrent que, je vais être très normatif, elle doit être dépassée pour répondre à la question de la politique du logement qui doit être distinguée de la politique de l'habitat.

La question de la décentralisation, pour moi, est quand même étroitement liée à cette capacité de faire de la part des élus locaux. On a aujourd'hui un certain nombre de maires qui, je sais que l'expression peut paraître malheureuse, évoquent la possibilité d'un « mandat blanc » en termes de logement. Surtout ne pas prendre de risques quand on sait, après cette petite démonstration empirique, que la construction peut conduire à la défaite.

“  
**LA QUESTION DE LA DÉCENTRALISATION, POUR MOI, EST QUAND MÊME ÉTROITEMENT LIÉE À CETTE CAPACITÉ DE FAIRE DE LA PART DES ÉLUS LOCAUX. ON A AUJOURD'HUI UN CERTAIN NOMBRE DE MAIRES QUI ÉVOQUENT LA POSSIBILITÉ D'UN MANDAT BLANC EN TERMES DE LOGEMENT.**”

**Martial Foucault**

Troisième point sur la décentralisation. Je ne suis pas totalement en désaccord avec ce que vous avez dit, Monsieur Amiel, mais par rapport à la taxe d'habitation, je dirais que c'est quand même très curieux d'avoir un modèle qui plaiderait pour la décentralisation et donc avec un principe de responsabilité, et en même temps, enlever tous les éléments qui lient précisément le citoyen habitant électeur. Dans d'autres pays, on garde ce lien à la fois de la taxation locale et de la politique publique.

Quand on parle des critères d'éligibilité au logement social, en fait, on parle de la France métropolitaine ou de la France hexagonale. Si on ouvrait la question des outremer, on aurait encore un autre sujet. 88% des habitants outremer sont éligibles au logement social. Dans des territoires où les politiques foncières sont autrement plus difficiles. Et c'est dans ces territoires que la question du mandat blanc que j'évoquais est le plus sérieusement prise en compte aujourd'hui par les 214 maires ultramarins.

**DIANE GOUFFRANT** – *Merci beaucoup à tous.*

## Animée par



**JACQUES PAQUIER**  
Directeur de la publication  
*Le Journal du Grand Paris.*

## Intervenants



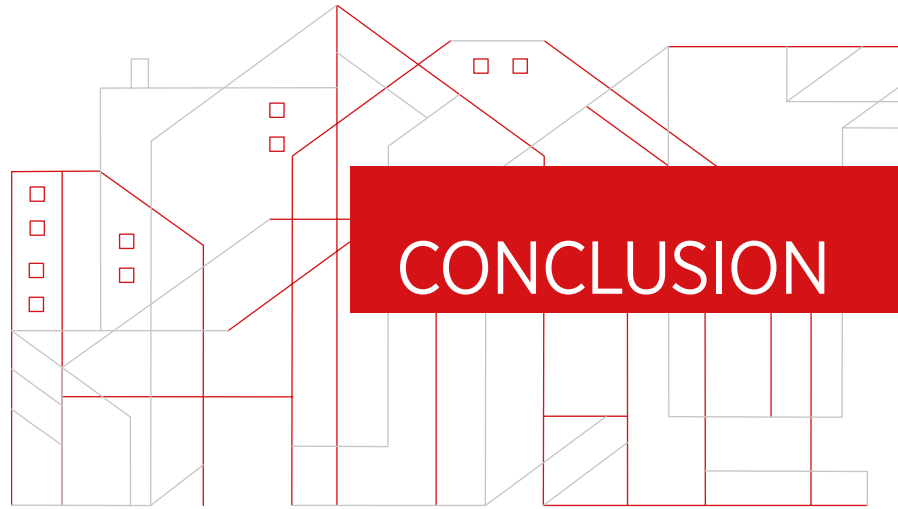
**JEAN-LOUIS BORLOO**  
Ancien Ministre.

*« La politique du logement, elle est budgétairement une charge, même si elle est un enrichissement de la nation... La dépense est instantanée, et la richesse, elle est sur un, deux, trois ou quatre ans. »*



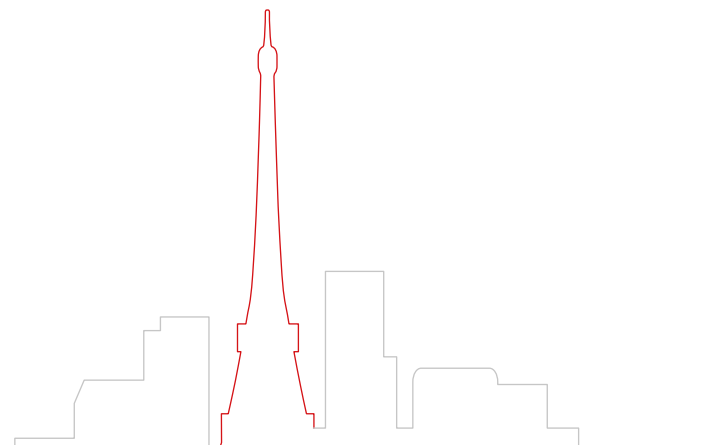
**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT**  
Président de l'EPF Île-de-France  
et Vice-président du Conseil  
régional Île-de-France.

*« Expliquer à un maire qu'il faut construire quand il n'y a plus d'enseignants, qu'ils ne sont pas remplacés, quand il n'y a plus de policiers, quand il n'y a plus de médecins, c'est quelque chose qui est compliqué. »*



# “La territorialisation de la politique du logement”

**JEAN-LOUIS BORLOO  
JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT**



**JACQUES PAQUIER** – Nous avons le plaisir d'accueillir Jean-Louis Borloo et Jean-Philippe Dugoin-Clément pour cette séance conclusive de ce colloque dense et fructueux. Jean-Louis Borloo, on ne vous présente pas : vous avez inventé l'ANRU, vous avez été ministre, vous avez été maire. Vous avez écrit l'année dernière un essai, « L'alarme », dans lequel vous faites une série de propositions que vous allez nous raconter. Jean-Philippe Dugoin-Clément, vous avez également écrit un essai cette année, « L'habitat fait le citoyen ». Vous êtes en particulier favorable à ce que l'on confie beaucoup plus les attributions de logements sociaux aux maires. Vous vous interrogez sur l'intercommunalisation de cette compétence et puis vous voulez surtout, j'en parlais avec Thierry Lajoie récemment, rétablir le lien financier entre l'acte de construire et les recettes des communes. Expliquez-nous.

**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT** – Je voudrais d'abord remercier Jean-Louis Borloo de conclure ce colloque et remercier également les équipes de l'EPFIF qui, autour de Gilles Bouvelot et de Guillaume Idier, ont permis que ce colloque se tienne. C'est un énorme travail. En fait, quand on est élu, on est bon si les marionnettistes sont excellents. Donc si le colloque était correct, c'est grâce à eux.

Ensuite, pour rebondir sur ce que vous disiez, je crois profondément que la crise actuelle du logement est sans précédent. Pour tous les acteurs. Une crise dont on commence

seulement à mesurer les effets et qui nous dit qu'il faut refaire du logement une priorité nationale. Avec une réponse du niveau de celle portée par Jean-Louis Borloo il y a 20 ans pour prioriser le logement devant toute autre politique publique.

Je rêve que le logement sorte de ces logiques politiques où il n'est considéré que sous son prisme fiscal ou sous un prisme de normes de construction. Le logement est le premier poste de dépenses captives des Français, il conditionne nos parcours de vie et il est devenu un élément différenciant en augmentant les inégalités puisque son coût pèse beaucoup plus lourdement sur les classes sociales populaires et moyennes que sur les classes supérieures. On doit, si vous me passez l'expression, « remettre l'église au milieu du village » et faire que le logement redevienne la priorité des priorités.

Je plaide pour un pacte de confiance entre l'État et les maires. Les maires sont le véritable échelon politique ayant une légitimité démocratique dans ce pays. Les intercommunalités peuvent être des outils techniques mais n'ont pas de légitimité démocratique. Le portage de l'aménagement et de la construction, c'est le rôle et le mandat du maire. Beaucoup de choses peuvent être faites. D'abord, il est nécessaire que l'État garantisse un minimum de services publics. **Expliquer à un maire qu'il faut construire quand les enseignants ne sont pas remplacés, quand il n'y a plus de policiers ni de médecins, c'est quelque chose de compliqué.**

## La territorialisation de la politique du logement

Jean-Louis Borloo, ancien ministre

Jean Philippe Dugoin Clément, président de l'EPF Île-de-France  
et vice-président du Conseil régional Île-de-France

Conclusion animée par Jacques Paquier, directeur de la publication Le Journal du Grand Paris





“**C’EST UNE CRISE DONT ON NE COMMENCE À MESURER QUE LES EFFETS ET QUI NÉCESSITE QUE L’ON REFASSÉ ENFIN DU LOGEMENT UNE PRIORITÉ NATIONALE. QU’ON AIT UNE RÉPONSE DU NIVEAU DE CELLE QUI AVAIT ÉTÉ PORTÉE PAR JEAN-LOUIS BORLOO IL Y A DE CELA MAINTENANT 20 ANS QUI SOIT UNE RÉPONSE À EFFET BLAST, PRIORISANT LE LOGEMENT DEVANT TOUTE AUTRE POLITIQUE PUBLIQUE.”**

Jean-Philippe Dugoin-Clément

On doit également rendre la primauté des attributions aux collectivités pour les logements sociaux, pour les inciter à en produire. Je me réjouis que David Amiel défende ce sujet-là. Je constate juste que l’État fait l’exact inverse avec la mise en place de la « réforme en flux », qui est une spoliation des communes sur les attributions de logements sociaux. L’illustration du fait que parfois on a des différences entre le discours politique et les actes de l’administration.

**JACQUES PAQUIER** – *Vous êtes responsable de la préparation du SDRIF-E, vous êtes Vice-président du Conseil régional. Jean-Louis Borloo critique très sévèrement la décentralisation, qu’il estime étant inaboutie. Vous pensez aussi qu’il faut aller plus loin ?*

**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT** – Sur la question de la décentralisation, on peut tout dire et rien dire. Qu’est-ce qu’on met dans une décentralisation ? La politique d’hébergement d’urgence ? Les aides à la pierre ? La politique d’attribution de logements ? Et quelles conditions financières ? Le sujet n’est pas tant de porter une décentralisation que de se poser la question de la cohérence pour ne pas avoir des inégalités renforcées entre des territoires profondément différents. Pour le coup, en tant qu’élu local, j’ai vécu depuis maintenant beaucoup trop longtemps des transferts de compétences non compensés ou qui l’étaient initialement et qui le devenaient de moins en moins au fil des mois et des années d’exercice. J’ai acquis une certaine méfiance sur ces sujets-là.

**JACQUES PAQUIER** – *Pourquoi écrivez-vous « si nous ne parvenons pas à résoudre la crise du logement, le risque majeur est que l’extrême droite accède au pouvoir en 2027 » ?*

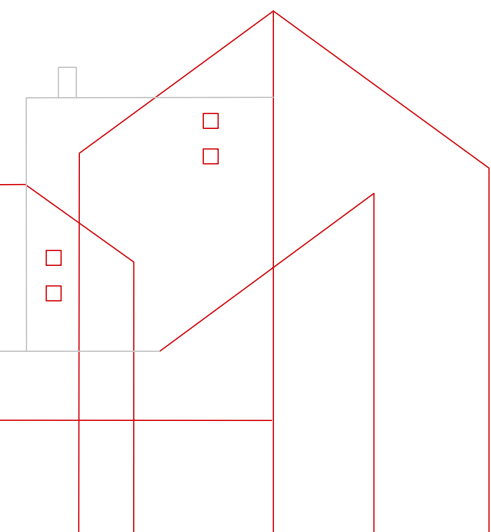
**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT** – Parce que la prochaine crise des gilets jaunes peut naître du logement. La crise du logement, c’est la crise du déclassement d’une partie de la population. Ce sont des Françaises et des Français qui travaillent et n’arrivent plus à s’en sortir. Qui travaillent et n’arrivent plus à vivre dignement, obligés de cohabiter, de vivre dans des logements insalubres ou obligés de retourner chez leurs parents. Le barycentre politique de la France étant plutôt à droite en ce moment et le discours de l’extrême gauche étant beaucoup plus anxigène que le discours de l’extrême droite, je crois que si nous ne sommes pas capables de traiter cette question du logement, de refaire de cette question du logement un liant social plutôt qu’un élément de désintégration sociale, on va tout droit vers un changement politique lourd en 2027.

**JACQUES PAQUIER** – *Jean-Louis Borloo vous prenez l’exemple du commissariat de Boulogne-Billancourt, près d’ici, dont la construction est prévue depuis 23 ans et qui est encore engestation. Et vous dites « peut-être qu’au bout de 23 ans de réunions, de comitologie, etc., les travaux vont pouvoir commencer ». Vous vous attaquez très sévèrement à la décentralisation à la française, à tout ce qu’on connaît, et vous proposez une série de choses dans votre ouvrage, « L’alarme ». Vous proposez un Conseil national de la République. Je ne sais pas si le Conseil national de la Refondation a trouvé grâce à vos yeux. Et puis, une sorte de fédéralisme et des coalitions. Quelles sont vos convictions aujourd’hui face à cette crise dont on a passé la matinée à décrire l’ampleur ?*



**ON VA FINIR PAR TROUVER SIMPLEMENT DES BOUCS ÉMISSAIRES OU DES PROBLÈMES QUI CACHENT L'ENSEMBLE DU SUJET. ÇA PEUT S'APPELER « CES MAIRES QUI NE CONSTRUISENT PAS ASSEZ », « LES TAUX D'INTÉRÊT EN CE MOMENT ». ENFIN BREF. ET, EN FAIT, CE N'EST PAS UN BOUC ÉMISSAIRE DONT ON A BESOIN. CE QUE JE VEUX DIRE C'EST QU'IL FAUT DÉZOOMER ET COMPRENDRE POURQUOI ON RENTRE DANS UNE CRISE DU NID D'UNE VIOLENCE EXTRÊME ET QUI VA S'AGGRAVER.»**

Jean-Louis Borloo



**JEAN-LOUIS BORLOO** – D'abord, merci Jean-Philippe. Ce sujet me touche toujours autant parce que depuis que l'homme est sédentarisé, au fond, le nid, c'est l'essentiel. En fait, ce qui donne le la de la société, c'est la maman. Le premier dessin que fait un enfant, c'est une maison avec papa, maman, la cheminée et puis un peu de fumée. Et au fond, une société c'est la maman, le petit et l'école. Donc le nid, c'est vital. C'est un sujet de civilisation. Ce n'est pas un sujet seulement technique, seulement d'emploi, seulement de mise à disposition. Ça l'est, bien sûr, mais c'est absolument vital. Ensuite, tel que je sens les choses, on va finir par trouver simplement des boucs émissaires ou des problèmes qui cachent l'ensemble du sujet. Ça peut s'appeler « ces maires qui ne construisent pas assez » ou « les taux d'intérêt en ce moment » peu importe. Mais ce n'est pas un bouc émissaire dont on a besoin, c'est d'un Thomas Pesquet.

**JACQUES PAQUIER** – *Vous voulez construire dans l'espace ?*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – Non, ce que je veux dire c'est qu'il faut dézoomer et comprendre pourquoi on rentre dans une crise du nid d'une violence extrême et qui va s'aggraver. Parce que c'est incompréhensible pour tout être humain. Notre complexité n'est pas compréhensible et il faut des génies comme les gens de la profession pour réussir à s'en débrouiller à peu près. Nous allons au-devant de bouleversements dont on n'a pas encore mesuré l'ampleur. Je vous donne un exemple : l'entrée, décidée par l'Europe du bâtiment dans la taxe carbone. C'est dans 20 minutes ça. Pardon, c'est en 2027. Des bâtiments livrés en 2027 ! Cela veut dire que c'est dans les permis d'aujourd'hui. C'est limité à 56 euros la tonne, mais qu'est-ce qu'on a en accompagnement de ça ? De même, le droit à mettre en location avec les DPE. De même, l'hébergement d'urgence qui a explosé. L'Association Coallia, à elle seule, héberge 42 000 personnes en France toutes les nuits. Le problème juridique des papiers pour le logement. Évidemment, Airbnb. Et comme le nid, c'est en plus la mobilité et l'emploi, on est dans un truc d'une complexité extrême.

Nous vivons dans une mythologie absolue. Je m'explique. La seule chose qui compte pour une organisation est qu'elle soit claire. Qui fait quoi et qui répond à qui ? Or qui donne le la aujourd'hui ? Les arrêtés ministériels ? Le décret tertiaire ?

**La norme ? La loi ? Tout ça émane d'un État qui n'est plus qu'un acteur parmi d'autres et qui est le seul acteur angoissé puisqu'il commence l'année en sachant qu'il fera 35% de déficit. Donc c'est quand même un truc bien complexe.**

Si je vous dis : « est-ce que la France est un pays centralisé ? ». Vous allez me dire oui à tous les coups dans la rue. Sauf que ce n'est pas vrai. La France n'est pas un pays organisé de manière centralisée. Et ce n'est pas non plus un pays où on a réfléchi à qui décide quoi et à quel niveau. La France est émietlée. Quand, sur l'ensemble des capacités publiques, le paritarisme pèse 500 milliards, les collectivités, 351 et l'État, 430, on comprend bien que le pauvre – qui par ailleurs s'occupe de tout – n'est pas celui qu'on croit. La réalité, c'est que l'aristocratie d'État a concédé au bon peuple une décentralisation en transférant des objectifs et des moyens sans jamais transférer le pouvoir normatif au législatif. Ça ne marche pas.



“  
**NOUS SOMMES  
 DANS UN SYSTÈME  
 INCOMPRÉHENSIBLE  
 QUI EST TOTALEMENT  
 ÉMIETTÉ ET  
 L'APPAUVRISSMENT  
 BUDGÉTAIRE  
 FRANÇAIS FAIT QUE  
 DE SURCROÎT, MÊME  
 DANS LA PARTIE  
 DE L'ÉTAT, C'EST LE  
 COMPTABLE QUI  
 A PRIS LE POUVOIR.**

Jean-Louis Borloo

On ne peut pas avoir des responsabilités de régions, de départements, de collectivités locales ou intercommunales, avec une norme en permanence rédigée et faite par des gens qui ne sont pas de cet univers-là. Dit autrement, nous sommes dans un système incompréhensible qui est totalement émiété et où l'appauvrissement budgétaire français fait que, de surcroît, même dans la partie de l'État, c'est le comptable qui a pris le pouvoir. Et Bercy, qui devrait être le comptable du régime, est celui qui donne le la de la législation. Et il vous explique que 250 000 logements, c'est largement suffisant en France, parce que le poids de la dette de la nation etc., etc. Pendant dix ans, le Directeur général du logement était un gars du Trésor. Je les estime en tant que ce qu'ils sont. Mais on ne peut pas avoir un système où Action Logement doit planquer son argent parce que sinon, on a une loi d'habilitation pour leur piquer. On leur a quand même piqué 5 milliards cette année. Et on a piqué avant cinq autres au monde HLM.

Avec de tels bouleversements et un système tellement émiété, on va à la catastrophe. C'est ma conviction absolue. Maintenant, il faut se poser tranquillement et réfléchir : il n'y a pas la Caisse des Dépôts, d'un côté, Action Logement, de l'autre, l'union HLM, les promoteurs privés, les collectivités, France urbaine, les départements, l'Association des régions de France... tout cela est absolument incompréhensible. Il faut qu'il y ait un pilote. Après, on peut choisir un bassin pour l'action. Le bassin communal, intercommunal, départemental, régional ou national... peu importe, mais dans ce bassin, il y a un chef de file, il y a des coalitions, de l'argent et des pouvoirs administratifs, normatifs et législatifs.

**JACQUES PAQUIER** – *Dans votre livre, vous proposez que ce soit la région ?*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – Selon les sujets, vous pouvez avoir telle ou telle pertinence. Il faut qu'on arrête un système où c'est, comme ce matin, le Président de la République qui annonce qu'on lance un appel à candidatures pour le portail de Notre-Dame. Moi je veux bien, mais la semaine dernière, le Président annonçait qu'on lançait le navire Michel Rocard pour l'exploration des pôles. Ce ne sont pas du tout des trucs personnels ce que je dis. On a le même sujet sur l'hôpital avec une organisation de la santé publique française devenue objectivement démente, elle a glissé. Et si l'on ne prend pas un peu de hauteur pour regarder, sur l'éducation, sur le logement, l'habitat, sur l'énergie, sur la santé, sur la sécurité, sur la chaîne judiciaire, sur la gestion du contrôle de notre peuplement, on ne va pas s'en sortir.

« *L'alarme* » n'est pas un livre, c'est un truc que j'ai dicté à toute vitesse. Je me suis dit « on ne peut pas être un pays avec autant de gens intelligents, autant de gens bien formés, des dirigeants qui se donnent du mal... et être aussi désorganisés ». La vérité, c'est que tout le monde est bien et que tout le monde se donne du mal, mais que, à l'indice de développement humain de l'ONU, on est passé de la deuxième à la 27<sup>e</sup> place en douze ans. C'est quand même un petit sujet. De même qu'on ne peut pas être aussi bons et être dans une crise énergétique alors qu'on a été le premier

exportateur d'énergie au monde, dans une crise du logement, dans une crise de la sécurité, dans une crise de la cohésion sociale et républicaine, dans une crise des départements d'outre-mer, dans une crise de la balance commerciale, dans une crise budgétaire, etc.

La nation française doit regarder ces enjeux. On est 68 millions, on a un certain nombre de talents, on a des gens bien formés, alors comment on organise l'action publique ? **Ce qu'on perd de vue, c'est que ce qui fait nation, la maison, la proximité, l'éducation, la santé, etc. tout cela est en train de s'émietter.**

**JACQUES PAQUIER** – *Mais ça passe par quoi pour arriver à ce que vous dites là ? Une nouvelle loi de décentralisation ? Une réforme constitutionnelle ? Une VI<sup>e</sup> République ?*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – Commençons par poser les diagnostics, si ça ne vous ennuie pas. On ne va pas traiter le sujet d'un peuple millénaire en trois phrases et quatre slogans à une tribune.

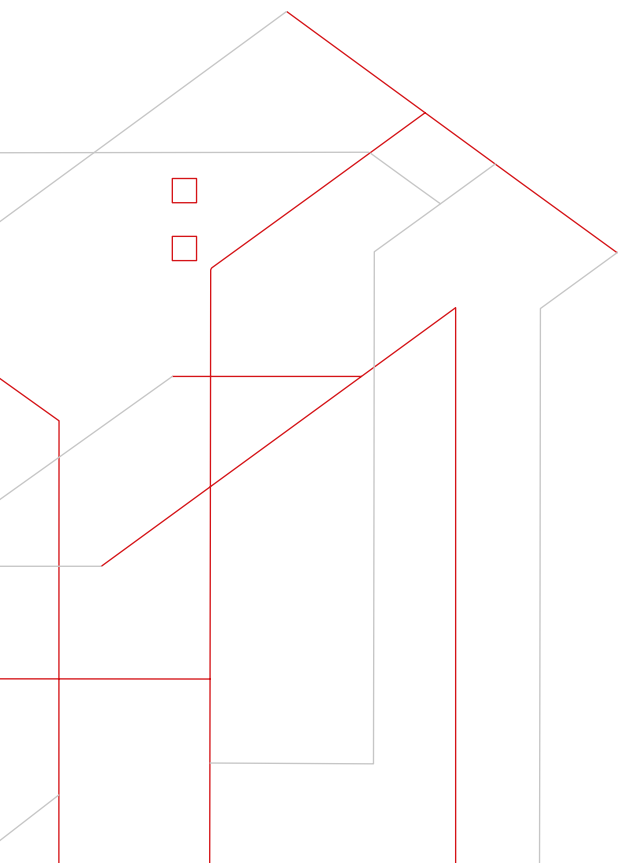
**JACQUES PAQUIER** – *Non mais quelques propositions parce que ça nous intéresse de savoir ce que vous pensez, ce que vous conseillez.*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – J'ai rédigé dans « *L'alarme* » un diagnostic, des propositions. Je pense qu'il faut un Conseil national de la République qui réunisse les partenaires sociaux et leurs 500 milliards. On voit bien que les partenaires sociaux gèrent beaucoup plus que l'État français. Pendant longtemps, ils ont créé la norme sociale, c'était clair. Et puis eux et les gaullistes finissaient par se mettre d'accord au bistrot le soir puisqu'ils étaient tous issus de la Résistance. Ils créaient de la norme sociale, de l'avancée sociale, du lien social, il y avait 52% de syndiqués...

Aujourd'hui, qu'on le veuille ou non, et sans les accabler de quelque manière que ce soit, ce sont devenus des organes de gestion, la CNAF, la CNAM, la CNAV... Mais elles discutent avec qui ? Avec les N-25 de Bercy, ça s'appelle les COG, les conventions d'organisation de gestion ou quelque chose comme ça, je ne sais plus très bien. Tout ça est fou. Où est-ce qu'on remet la dimension sociale dans ce pays ? Est-ce que c'est vraiment nécessaire de gérer paritaire sachant que le directeur est quand même nommé en Conseil des ministres ?

Est-ce qu'on doit continuer à avoir des régions et des départements qui n'ont pas de pouvoir... Il faut une organisation responsable, mais pas l'émiettement où on a la Caisse des Dépôts, la collectivité, le département, la région, l'État, Bercy qui l'emporte sur le ministère du Logement, qui lui-même est un peu affaibli. Enfin, tout ça est dingue. Donc il faut refonder. Notre nation a un peu de temps, a un an, deux ans pour réfléchir à son nouveau modèle d'organisation, ses priorités, qui fait quoi et qui répond à qui ?

**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT** – La réalité est qu'on est dans un pays qui est devenu d'une complexité absolument folle, qui est devenu incompréhensible. Pour un Français ou une Française lambda qui prend ses deux à trois heures de transport par jour, travaille, essaie de gérer, d'élever, d'accompagner ses enfants, arriver à comprendre comment fonctionne le monde, entre la commune, l'intercommunalité, le département, la région, la métropole







**ON A TOTALEMENT FRACTIONNÉ ET ÉMIETTÉ CE PAYS. TENDANCIELLEMENT, CE N'EST PAS QUELQUE CHOSE DE RÉCENT, C'EST QUELQUE CHOSE QUI S'EST ACCÉLÉRÉ CES DERNIÈRES ANNÉES. ET EN MÊME TEMPS QU'ON A RENDU CE PAYS INCOMPRÉHENSIBLE, LE PROBLÈME C'EST QU'ON L'A DÉRESPONSABILISÉ.”**

Jean-Philippe Dugoin-Ciément

du Grand Paris, les parcs naturels régionaux, les syndicats divers et variés, l'État, l'Europe, les partenaires sociaux, c'est devenu totalement incompréhensible. On a totalement fractionné et émietté ce pays. Tendanciellement, ce n'est pas quelque chose de récent, c'est quelque chose qui s'est accéléré ces dernières années.

Et en même temps qu'on a rendu ce pays incompréhensible, on l'a déresponsabilisé. On ne sait plus qui fait quoi, on ne sait plus qui aller voir, on ne sait plus qui est responsable de quoi. Cette déresponsabilisation s'est faite très fortement au niveau national avec une montée du pouvoir de Bercy, ce que disait Jean-Louis Borloo. Il y a encore de cela 20 ans, un ministre des Finances par rapport à des ministres de plein exercice, avait une discussion d'égal à égal. Aujourd'hui, je ne sais pas quel ministre peut avoir une discussion d'égal à égal avec Bruno Le Maire, qui est là depuis sept ans et qui dirige le paquebot de l'État. Il n'y a plus ce rapport de force.

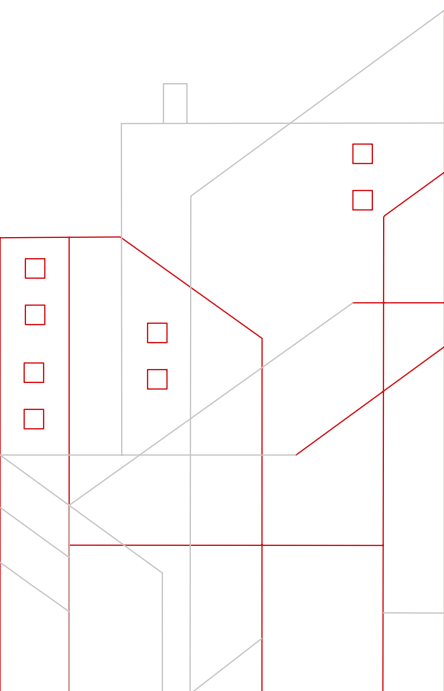
Dans le même temps, il y a deux échelons qui sont visibles pour les citoyens français. Le président de la République, c'est l'échelon national. On est dans un pays de tradition monarchiste, bonapartiste, jacobine, gaulliste et donc c'est l'emblème, c'est l'incarnation du pouvoir. Et il y a le maire, le seul échelon de proximité vers lequel on sait se tourner. Et quand on parle du logement, qu'on veuille ou qu'on ne veuille pas du logement, qu'on veuille ou qu'on ne veuille pas d'un aménagement, qu'on ait besoin d'un logement social, privé, étudiant, c'est vers le maire qu'on se tourne. **Je suis absolument effaré que, depuis maintenant une vingtaine d'années, il y ait une logique d'État pour dévitaliser l'échelon communal.** Alors que c'est fondamentalement le seul échelon qui a profondément du sens et est à portée des citoyens. Se poser la question de redonner du sens, de simplifier et d'identifier des responsables, c'est fondamental.

**JACQUES PAQUIER** – *Qu'est-ce que vous diriez, Jean-Louis Borloo, à Éric Woerth, qui vient d'être chargé par le Président de la République d'une mission d'exploration sur la décentralisation ?*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – Mais je ne sais toujours pas ce que ça veut dire ! Qu'est-ce qu'il va se passer avec les DPE ? Avec la directive européenne ? Avec Coallia ? Avec le droit d'asile et l'hébergement d'urgence ? Il faut une unité de commandement, de perception et d'objectifs avec le pouvoir normatif et législatif transféré.

Depuis qu'on a décentralisé, nous avons produit 1400 000 arrêtés ministériels, décrets et arrêtés. Est-ce que vous réalisez que le Conseil communal d'action sociale, la liste de ses membres est fixée par un arrêté ministériel ? Que bien que la région soit responsable des transports, les places de scooter devant la gare relèvent d'un arrêté ministériel ? Est-ce que vous réalisez que quand on crée l'Agence régionale de santé, on a juste créé un échelon de Ségur déconcentré entre la région et Ségur ? On est quand même complètement malades !

Vous vous souvenez de cette histoire sur le Covid ? Elle est tellement illustrative. Le CHU de Nancy se met d'accord avec les praticiens du CHU de Tours pour transférer, avec six médecins,



“  
**LA POLITIQUE DU LOGEMENT, ELLE EST BUDGÉTAIREMENT UNE CHARGE. MÊME SI ELLE EST UN ENRICHISSEMENT DE LA NATION, Y COMPRIS FINANCIER MAJEUR. ÉVIDEMMENT, PUISQUE TU CONSTRUIS, TU FAIS DE LA TVA, LA RÉDUCTION DES DÉPENSES EN MATIÈRE DE CHÔMAGE... DONC C'EST UN CRÉATEUR DE RICHESSE ET DE UN À QUATRE OU UN À TROIS, TOUT LE MONDE EST D'ACCORD. SAUF QUE LA DÉPENSE EST INSTANTANÉE, ELLE EST BUDGÉTAIRE ET LA RICHESSE, ELLE EST SUR UN, DEUX, TROIS OU QUATRE ANS.”**

Jean-Louis Borloo



huit patients en très grand danger, cars adaptés, machin, etc. Donc les deux équipes médicales se décident. Au bout de 150 bornes, le chauffeur est appelé par l'ARS, ils n'avaient pas eu l'autorisation de l'ARS, ils ont fait demi-tour!

Vous ne vous êtes jamais demandé pourquoi on avait des cofinancements en France? C'est quoi le cofinancement? C'est juste que comme le système est émietté, personne n'a vraiment d'argent. Donc c'est la sébile et aucun projet d'intérêt public en France ne se fait avec moins de sept financeurs. Tu veux faire une piscine? Tu as la ville, la région, l'agglomération, le département, celui qui gère les FEDER et l'État. Tu veux faire le commissariat de Boulogne-Billancourt, c'est pareil. Ça fait 23 ans, on ne l'a toujours pas fait. L'OCDE considère que notre non-organisation nous coûte entre 60 et 80 milliards, c'est ça ce que ça coûte. Les Français ont le sentiment que tout se délite un peu. Je ne pense pas que l'on ait des crétins à la tête. La fonction publique, c'est une armée de gens extraordinaires. Ils ont juste besoin de savoir quelle est la feuille de route.

**JACQUES PAQUIER** – *J'étais à Nantes récemment au congrès de l'USH. Il y a eu un congrès entier à la gloire de la méthode que vous avez su mettre en place. Et je suis un petit peu insistant parce que j'espère que vous allez nous dire sur quoi repose cette méthode à laquelle tout le monde du logement voue un culte persistant. Ça consiste en quoi?*

**JEAN-LOUIS BORLOO** – Quel est le niveau le plus pertinent sur chaque sujet? C'est ça la question d'une bonne organisation. À partir de ce moment-là, oui, je crois aux coalitions. Et là, vous avez besoin d'un Thomas Pesquet qui regarde d'en haut et qui met en alignement pour que le gars de Bercy considère qu'il est un héros parce qu'il aide les mamans à se loger, pour qu'Action Logement ne soit pas plus ou moins en conflit avec CDC Habitat, l'union HLM ou les promoteurs privés... Et donc vous créez des coalitions. Un jour, il y avait un congrès HLM et le Président me dit : « On aimerait bien que vous passiez déjeuner ». J'y vais. Les mecs étaient gentils, et ils me disaient constamment : « à votre époque... » Je me suis dit, en quoi c'était différent? On a les mêmes architectes, les mêmes entreprises, les mêmes HLM, les mêmes maires. Et il y en a un qui dit : « vous savez, c'est assez simple, on savait ce qu'on avait à faire ».

**Le problème énergétique va nous péter à la gueule, je vous le garantis ça, et il va bien falloir qu'il y ait un général Patton de ce monde-là qui fédère. Il y a des milliards de trucs à faire, mais pour ça, il faut qu'il y ait un tiers de confiance qui réunisse la coalition de tous les acteurs.** Parce qu'aucun de ces acteurs n'est un jean-foutre, je n'en connais pas un... Vous savez, pour un maire c'était simple avant : l'instituteur, il dormait à l'école. Aujourd'hui, quand des profs arrivent, on les loge où? Le problème du logement des équipes éducatives est absolument majeur. Donc quand vous avez un truc aussi émietté, il faut un tiers de confiance. Homme ou femme ou une organisation, peu importe, mais qui écoute chacun au bout, au bout, au bout, au bout. Ce n'est jamais la raison qu'on vous donne qui est la bonne raison en vrai.



À l'époque on était passé de 260 000 ou 270 000 logements à 480 000, tout en faisant 200 000 destructions-reconstructions. Mais ce n'est pas l'État qui faisait. Moi je n'ai jamais présidé l'ANRU. L'ANRU c'était le bureau de bienveillance ou de bienfaisance comme vous voulez, où arrivaient le maire de Corbeil-Essonnes, le représentant du département, les trois offices HLM, les cinq promoteurs privés. « Les gars, pour changer la donne, il faut faire quoi ? » « Là si on pète ça comme ça, on désenclave. » Et puis c'était sur un bout de papier et puis tout le monde faisait à l'heure. Parce que le problème, c'est qu'il faut bien que tout le monde fasse sa part en même temps, sinon ça ne marche pas. S'il n'y en a qu'un qui joue le jeu, ça ne marche pas. Donc c'était un bureau de coordination. Le ministre du Logement ou de la Ville, peu importe, que j'étais, n'a jamais présidé l'ANRU. J'étais juste l'animateur de confiance d'une organisation qui avait la CGT, la CFDT, les départements, les régions. Une organisation présidée par un maire.

Ce sont toutes ces questions fondamentales qu'il faut se poser. Mais moi, je vous signale que la bombe sociale du prix carbone ou de l'instabilité du prix de l'énergie dans les 20 ans qui viennent, c'est mortel, indépendamment de tout le reste. Donc oui, je pense que je pense qu'il faut un tiers de confiance. Est-ce que ça doit être le ministre du Logement le tiers de confiance ? Ça peut, mais pas forcément. Le tout, c'est que tout le monde se dise « il ne défend pas un truc, l'État ou Bercy ».

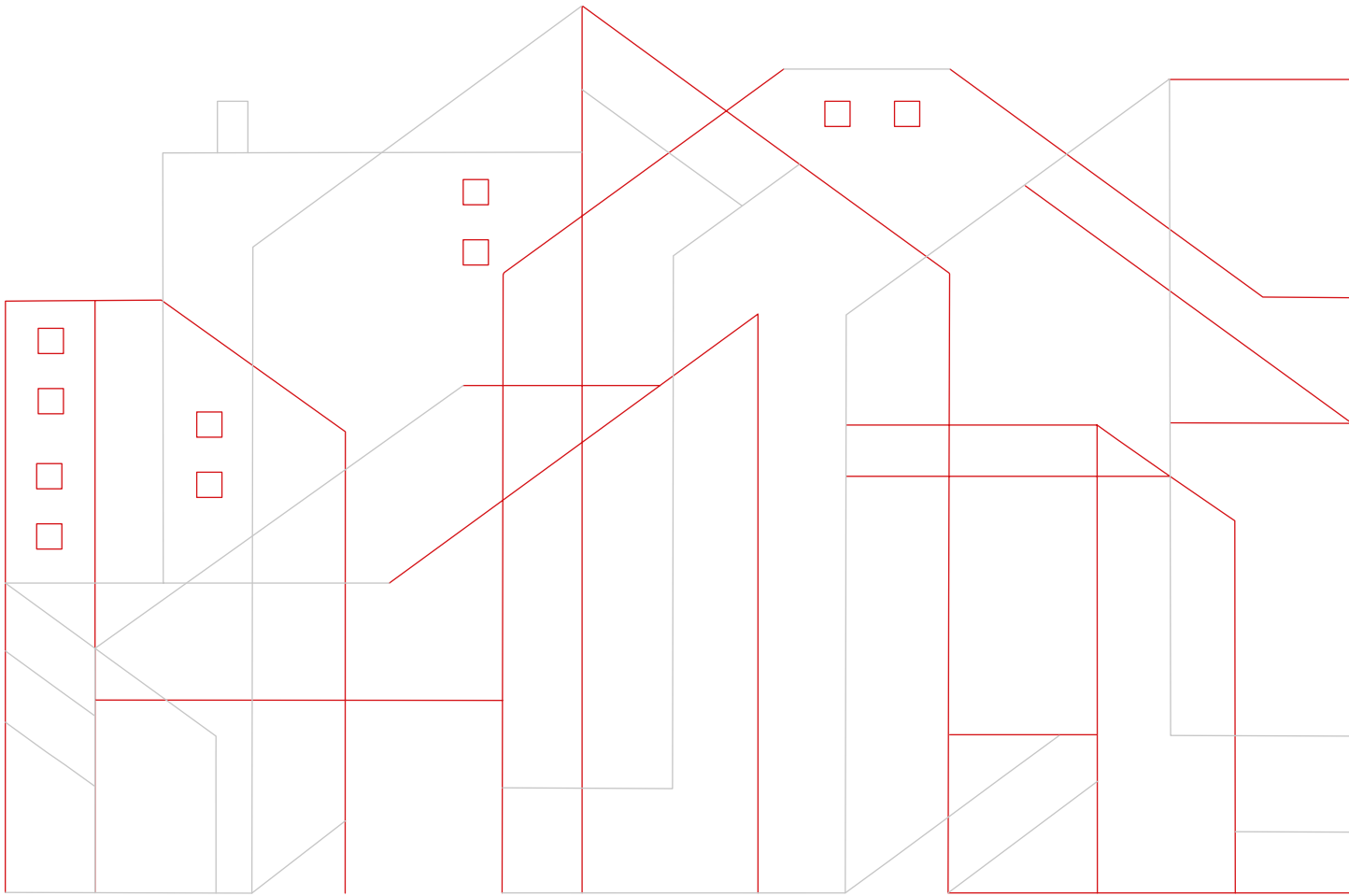
Parce que si on ne fait pas gaffe, comment ça se termine l'affaire ?

**À Bercy, ils sont bien formés, ce sont des gens absolument remarquables. Sauf qu'ils sont dans un conflit d'intérêts mental car ils ont peur de se faire engueuler par les Allemands à la fin de l'année. Ça s'appelle la révision des politiques financières européennes.**

Il faut qu'ils sortent avec un déficit le plus faible possible. Donc, la politique du logement, elle est budgétairement une charge. Même si elle est un enrichissement de la nation, y compris financier. Le logement c'est un créateur de richesse, tout le monde est d'accord. Sauf que la dépense est instantanée, elle est budgétaire et la richesse, elle est sur un, deux, trois ou quatre ans.

Et que vous le vouliez ou non, nos amis du budget, ils vont vous expliquer toujours que ça ne sert à rien de dépenser parce que, pour eux, budgétairement c'est 38 milliards. On est dans un conflit d'intérêts mental dans le temps, c'est cela qu'il faut bien comprendre. Donc il va bien falloir qu'il y ait un tiers de confiance nommé par le peuple français. Je me suis occupé d'entreprises en difficulté les 20 premières années de ma vie. « Mais ce n'est pas possible, cette boîte, tu as vu, elle vient de déposer le bilan, il y a 100 millions de pertes ! » Et je leur dis toujours : « Vous savez, le chiffre des pertes est très inférieur à la dégradation ; parce que pour obtenir le chiffre d'aujourd'hui, il faut s'être trompé depuis quinze ans, pas le bon brevet, pas la bonne stratégie commerciale, pas les bonnes ressources humaines, pas la bonne organisation, pas les bonnes alliances, etc. » Le chiffre de notre déficit n'est que la conséquence d'un embrouillamini absolument invraisemblable. Et c'est ça qu'il faut changer. Le monde du logement est victime de cela dans un système qui bouge à une vitesse affolante.

**JACQUES PAQUIER** – *C'était le mot de la fin. Merci beaucoup.*



# ANNEXES

**CLARA WOLF**  
ÉCONOMISTE SPÉCIALISTE DU LOGEMENT,  
DIRECTRICE DES OPÉRATIONS DE DATASTORM

**MARTIAL FOUCAULT**  
DIRECTEUR DU CEVIPOF

Innovation through data

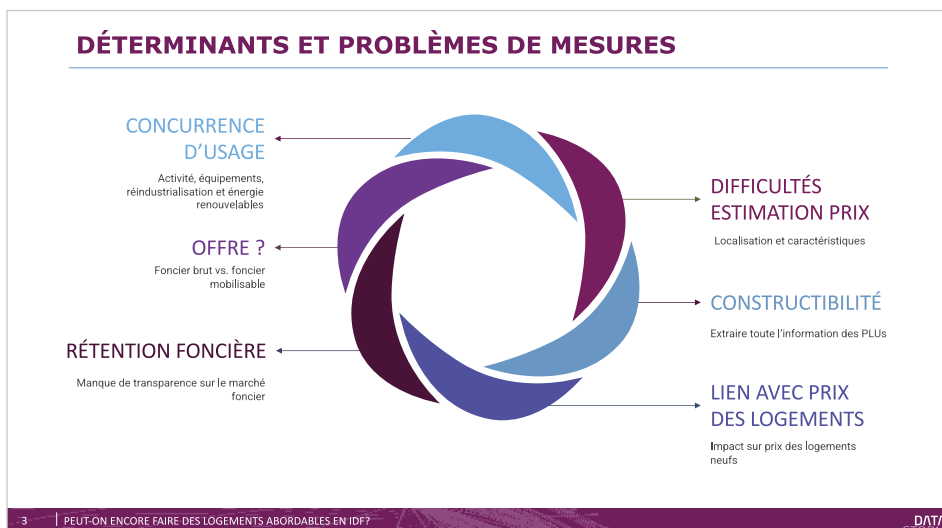
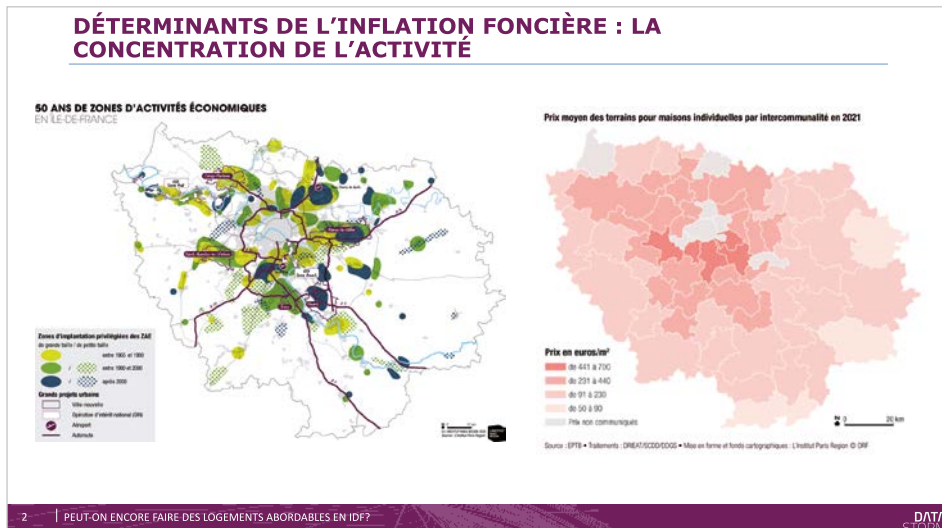
08/12/2023



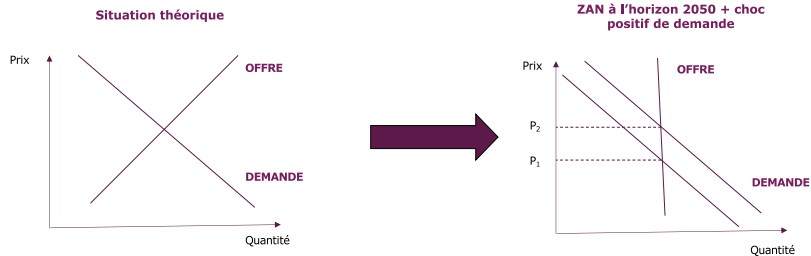
La filiale d'expertise et de conseil du Groupe ENSAE

## PEUT-ON ENCORE FAIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES EN ILE DE FRANCE ?

### LA PROBLÉMATIQUE FONCIÈRE



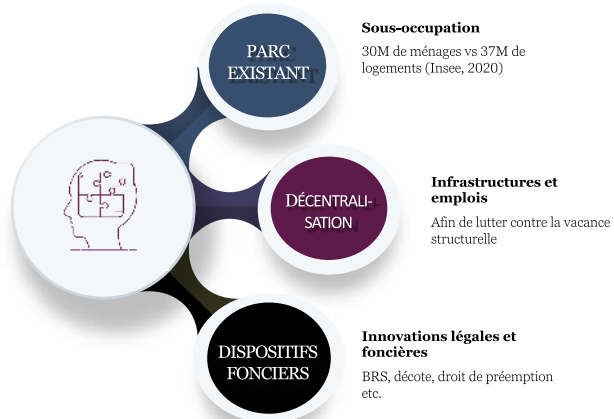
## LA LOI ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)



4 | PEUT-ON ENCORE FAIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES EN IDF?

DATA  
STORM

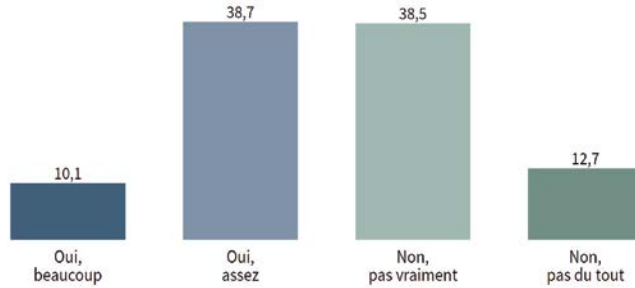
## SOLUTIONS POTENTIELLES



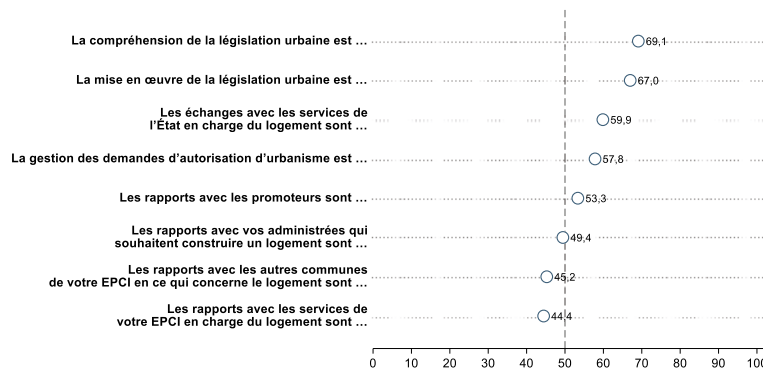
5 | PEUT-ON ENCORE FAIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES EN IDF?

DATA  
STORM

Selon-vous, votre commune manque-t-elle de logements (en %) ?



Sur une échelle de 0 à 100 où 0 veut dire « très facile » et 100 « très difficile », diriez-vous que :



Parmi les deux opinions suivantes, de laquelle vous sentez-vous le plus proche ?

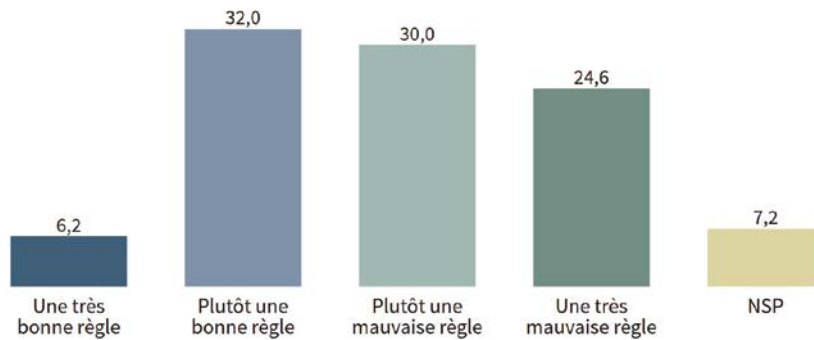


**Décisions différentes :**  
Les décisions politiques locales doivent être différentes au niveau de chaque territoire au nom de l'efficacité

**Décisions uniformes :**  
Les décisions politiques locales doivent être uniformes sur tout le territoire national au nom de l'égalité



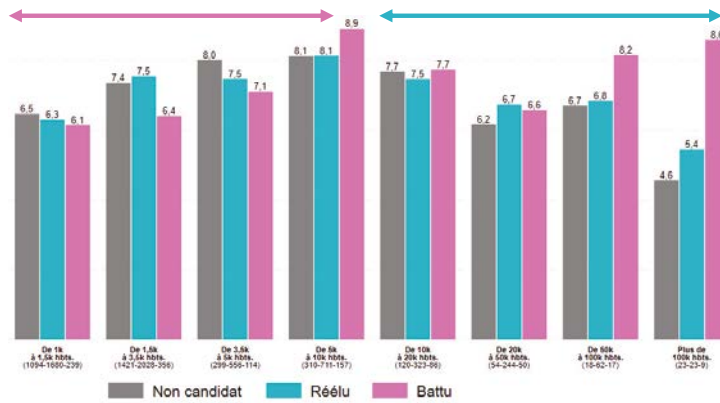
Depuis 2021, la loi Climat Et Résilience impose des objectifs de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon de 2050. Diriez-vous que c'est ...



% évolution du stock de logements entre 2013 et 2019

IDHEAL

Etude (en cours)  
Maires bâtisseurs,  
maires battus ?  
Pierre-Henri Bono et  
Martial Foucault



Lecture : les communes de moins de 500 habitants avec un maire non-candidat ont connu une évolution en moyenne de leur stock de logements de 3,5 % entre 2013 et 2019.  
Note : entre parenthèses respectivement le nombre de communes ayant un maire qui ne se représente pas, qui se représente et qui est réélu et qui se représente et qui est battu avec un mandat partiel, un mandat complet, 2 mandats et 3 mandats et plus.  
Source : ministère de l'intérieur et des outre-mer, INSEE recensements de la population, tranches de population calculées en 2019. Calculs des auteurs.



**Plus d'informations sur l'ensemble  
du colloque 2023 :  
« Foncier et territoires :  
comment sortir de la crise  
du logement ? »**

**Plus d'informations sur les replays  
du précédent colloque :  
« Crise du logement :  
des pistes pour en sortir. »**



*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.