

Colloque organisé par l'EPF Île-de-France
4 décembre 2024

COMMENT PRÉPARER LA REPRISE ?



en collaboration avec

LesEchos
Le Parisien
MÉDIAS

news **tonk**
cities

Le journal du
Grand Paris

epf
ILE-DE-FRANCE

SOMMAIRE

P. 4-5

PROLOGUE

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

P. 6-13

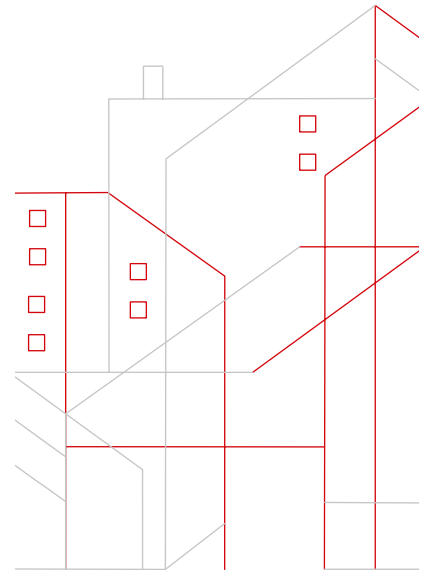
INTRODUCTION : « HISTOIRES ET AVENIRS DES VILLES »

Jacques Attali, essayiste.

ANIMATION

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

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



P. 14-27

TABLE RONDE 1

Comment amorcer une reprise vertueuse ?

ANIMATION

Diane Gouffrant, journaliste et animatrice d'événements, et **Erol Yolal**, directeur de la rédaction de *News Tank Cities*.

INTRODUCTION

Bertrand Blanpain, Président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels.

Lionel Causse, député des Landes.

Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH).

Amel Gacquerre, sénatrice du Pas-de-Calais (Hauts-de-France).

Thierry Lajoie, directeur général délégué de Quartus.

P. 28-41

TABLE RONDE 2

Un rebond est-il possible post-municipales ?

ANIMATION

Diane Gouffrant, journaliste et animatrice d'événements, et **Erol Yolal**, directeur de la rédaction de *News Tank Cities*.

INTRODUCTION

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

Hélène de Comarmond, maire de Cachan.

Philippe Laurent, maire de Sceaux et Vice-Président de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF).

Gaylord Le Chéquer, premier adjoint à la ville de Montreuil, en charge de l'urbanisme.

Stéphane Raffalli, maire de Ris-Orangis.

P. 42-57

TABLE RONDE 3

Comment produire des logements abordables ?

ANIMATION

Diane Gouffrant, journaliste et animatrice d'événements, et **Erol Yolal**, directeur de la rédaction de *News Tank Cities*.

INTRODUCTION

Yann Doublier, directeur général de Brownfields.

Sharon Elbaz, Président de Nexity Héritage.

Cécile Hagmann, directrice générale de La Coop Foncière.

Katelle Le Guillou, directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière au sein du groupe Action Logement Immobilier.

André Yché, consultant et essayiste.

P. 58-73

CONCLUSION : « COMMENT ACCÉLÉRER ET FINANCER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION ET LA TRANSITION CLIMATIQUE ? »

Valérie Létard, ministre du Logement et de la Rénovation urbaine,

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



Intervenant



GILLES BOUVELOT

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

“
**L'ENJEU, C'EST QUE
CETTE REPRISE
SOIT VERTUEUSE,
CE QUI EST BIEN
ÉVIDEMMENT
L'UN DES THÈMES
PRINCIPAUX
DE CE COLLOQUE.
POUR NOUS, L'EPF
ÎLE-DE-FRANCE,
OPÉRATEUR FONCIER,
VOUS LE SAVEZ,
AU SERVICE
DU LOGEMENT
ET DE L'ÉCONOMIE,
IL S'AGIT D'UNE
QUESTION
ESSENTIELLE.”**

Gilles Bouvelot



PROLOGUE

Bonjour à toutes et à tous. Jean-Philippe Dugoin-Clément, le Président de l'EPF Île-de-France, nous rejoindra, en particulier pour la table ronde finale avec la ministre du Logement et de la Rénovation urbaine, Valérie Létard. Merci d'être venus nombreux ici – et à distance aussi, puisque nous sommes filmés –, à ce colloque que l'EPF Île-de-France organise à chaque fin d'année pour essayer d'éclairer l'avenir à partir de regards croisés de chercheurs, d'élus et de praticiens de notre secteur. Vous le voyez – ou vous le lirez dans les suppléments de nos partenaires, *Les Echos* et *Le Parisien*, qui sont disponibles –, l'avenir, c'est la reprise attendue de notre secteur de l'immobilier et du logement. Une reprise que, pour ma part, sans avoir de boule de cristal, je prévois et je souhaite pour l'année 2026 autour d'une échéance importante : les élections municipales. Mais l'enjeu, c'est que cette reprise soit vertueuse, ce qui est bien évidemment l'un des thèmes principaux de ce colloque. Pour nous, l'EPF Île-de-France, opérateur foncier, vous le savez, au service du logement et de l'économie, il s'agit d'une question essentielle. En ce moment, nous jouons pleinement notre rôle d'outil public contracyclique dans la crise, puisque, vous l'avez sans doute lu et entendu, notre activité ne faiblit pas, elle est même en légère augmentation pour ce qui est du logement. Mais pour nous, il est important aussi, et nous commençons à y travailler pour notre stratégie à moyen et à long terme, de jouer un rôle procyclique, c'est-à-dire d'accélérer et d'anticiper cette reprise. Évidemment, les apports de ce colloque, les échanges, les tables rondes – et je remercie toutes les personnalités qui ont accepté d'y participer – sont essentiels pour nous. Nous parlerons de 2025, mais peu, parce que je pense que l'histoire en est déjà largement écrite, même si l'actualité est riche. On va essayer d'ouvrir un peu le regard, de se projeter au-delà pour trouver les bons questionnements. C'est pour cela, d'ailleurs, que M. Jacques Attali, qu'on ne présente pas, va nous rejoindre. Il a, en effet, publié récemment un ouvrage très documenté intitulé « *Histoires et avenir des villes* ». Le mot « avenir » est au pluriel, c'est ce qui nous a intéressés. Cela veut dire – mais il le précisera – que, finalement, cette histoire à moyen et à long terme n'est pas encore écrite ; ce sera à nous de l'écrire collectivement – nous, nos successeurs, etc. Voilà, c'est un peu tout l'espoir de cette rencontre que d'y contribuer, même modestement.



Animée par



GILLES BOUVELOT

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

Intervenant



JACQUES ATTALI

Essayiste.

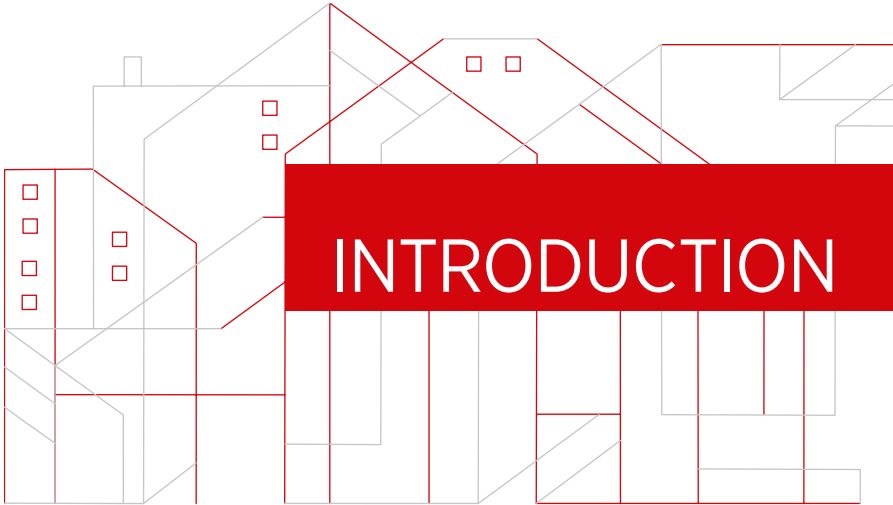


JACQUES PAQUIER

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

“
**JE RÊVE DE CE QUE
NOTRE PAYS SE DOTE
D'UNE VISION À 2040
ET QUE LES MAIRES
DES VILLES, LES PLUS
MODESTES OU LES
PLUS GRANDES,
SE DOTENT D'UNE
VISION À 2040.”**

Jacques Attali



INTRODUCTION

“Histoires et avenir des villes”

JACQUES ATTALI
ESSAYISTE



Pour voir la vidéo
de l'introduction,
flashez ce QR code.

“
**SI ON REGARDE
LES ENJEUX
CLIMATIQUES,
QUI SONT UN
DES ENJEUX,
PAS LE SEUL,
IL EST CLAIR
QUE L'URGENCE
EST EXTRÊME.”**

Jacques Attali

GILLES BOUVELOT

Nous saluons M. Jacques Attali, qu'on ne présente pas, si ce n'est pour dire qu'effectivement, il vient de publier l'ouvrage Histories et avenir des villes. « Avenirs » est au pluriel, comme je l'ai dit, c'est-à-dire qu'il y a des options, il y a des scénarios, et il faudra collectivement que nous trouvions le bon. Donc, merci beaucoup, M. Attali, de nous éclairer.

JACQUES ATTALI – Merci de m'avoir invité.

JACQUES PAQUIER – *Votre dernier ouvrage, Histories et avenir des villes, a, entre autres avantages, celui d'être nuancé. Vous n'êtes pas alarmiste – parce qu'on le sait déjà, la situation est grave –, mais vous montrez aussi les opportunités, que tout n'est pas foutu, pour dire les choses trivialement. Quel est le degré d'urgence, pour vous ? Comment faut-il accélérer pour éviter le pire climatiquement ?*

JACQUES ATTALI – Je vous remercie. C'est un livre qui s'inscrit dans mon travail d'essayiste, pour tenter de comprendre le long terme à partir de l'Histoire. Donc là, j'essaie de raconter l'histoire des villes depuis dix mille ans jusqu'à l'an 2100. Et on s'aperçoit qu'on ne peut pas comprendre ce qui est à faire ponctuellement, modestement, urgemment, dans notre pays en particulier, si on ne replace pas cela dans une perspective longue, tant dans le passé que dans l'avenir. Si on regarde les enjeux climatiques, qui sont un des enjeux, pas le seul, il est clair que l'urgence est extrême, notamment dans les pays en développement où l'accélération des modifications climatiques et les enjeux démographiques sont déjà en train de créer des situations catastrophiques, comme on l'a vu au Pakistan.

Je donne juste quelques chiffres pour que vous ayez conscience du contexte, parce que nos enjeux français sont relativement faciles comparés à ceux du reste du monde. En 2100 – et 2100, c'est demain matin –, au rythme actuel, il y aura 10 villes de 50 millions d'habitants, dont Kaboul, il y aura une ville de 500 millions d'habitants qui ira de Lagos à Abidjan et qui sera impossible parce qu'elle sera sur la côte, qui s'avérera inhabitable, donc il faudra que les populations se déplacent. Et on peut accumuler les enjeux, sachant qu'à l'heure où nous parlons, il y a presque 1,5 milliard de personnes qui vivent dans des bidonvilles, peut-être même un peu plus, et 250 millions de personnes qui ne dormiront pas dans un lit ce soir – 250 millions de personnes. Ça relativise nos enjeux proprement français.

Par ailleurs, on constate que beaucoup de choses sont faites aujourd'hui pour prendre en compte ces enjeux. **Nous sommes sur une pente de +4 °C, pas du tout de +1,5 °C, et on sait bien que quand la température dans une ville augmente, elle augmente beaucoup plus pour les pauvres que pour les riches. Il y a même une différence, dans certains cas, de 8 °C entre les quartiers pauvres et les quartiers riches.** Donc, il y a des enjeux d'une urgence extrême avec des villes qui font ce qu'il faut. Puisqu'on a la chance de pouvoir comparer les villes au niveau mondial, j'ai essayé, dans ce livre, de montrer

“
**POUR AUTANT,
IL Y A EN FRANCE
UN EXTRAORDINAIRE
TRÉSOR, QU'ON
NE RETROUVE
PRATIQUEMENT
DANS AUCUN AUTRE
PAYS, D'HISTOIRE,
DE PATRIMOINE,
DE POTENTIALITÉ DE
LA VILLE D'ÉQUILIBRE.
LA VILLE D'ÉQUILIBRE
DE DEMAIN, LA VILLE
RÊVÉE POUR TOUT
LE MONDE PARTOUT
SUR LA PLANÈTE,
C'EST LA VILLE
À LA CAMPAGNE.”**

Jacques Attali



quelles sont celles qui font le mieux en matière de climat, protection des femmes, protection des enfants, protection des handicapés, justice sociale, logement social, etc. Ce ne sont pas toujours les mêmes. Si on veut bien regarder, pour les grandes villes comme pour les villes moyennes, comme pour les petites villes, il y a toujours, quelque part dans le monde, un bon exemple à suivre.

D'ailleurs, c'est un des rares secteurs de l'activité humaine – parce que, en général, les activités humaines sont assez uniques – dans lesquels, où que vous soyez, vous pouvez trouver quelque part un exemple intéressant, évidemment à modifier ou à adapter.

JACQUES PAQUIER – *J'étais ravi de lire que vous pensez que la démocratie locale est nécessaire, ainsi que son développement, pour accélérer la transition écologique.*

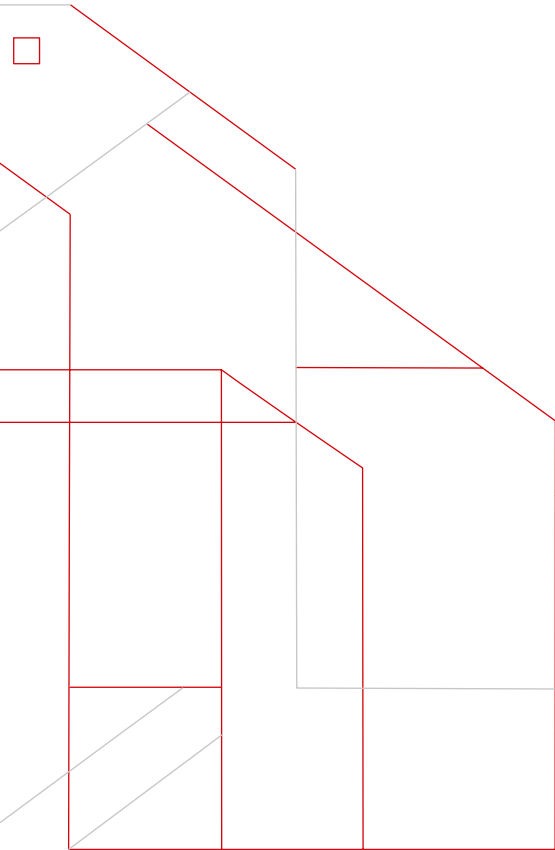
JACQUES ATTALI – Il n'y aura pas de réussite écologique sans démocratie locale, avec en plus la chance que la démocratie locale a un peu plus de temps, à la différence de la démocratie nationale, comme on le voit encore aujourd'hui en France. Les élus locaux, en général, ne sont pas licenciés tous les matins, ce qui est le cas, comme on le sait, des hommes politiques au niveau national. Donc, ça donne plus de temps pour penser le temps long, même au risque d'être impopulaire, mais l'impopularité se paie plus tard.

JACQUES PAQUIER – *Quel regard portez-vous sur les villes françaises ? Vous dites que Paris pourrait figurer parmi les villes les plus attractives au monde dans les décennies qui viennent.*

JACQUES ATTALI – Il y a deux catégories de villes : celles qui sont en train de rajeunir et celles qui sont en train de vieillir. Les villes qui sont en train de rajeunir ne sont pas toutes situées dans des pays jeunes. Au Japon, par exemple, Tokyo continue à rajeunir, bien que le pays soit en train de plonger. Les villes françaises, comme chacun sait, se divisent en plusieurs catégories, mais disons que, en gros, les villes qui sont en train de perdre des services publics sont en train de basculer vers l'extrême droite, et les villes qui sont en train d'accumuler une population très rapidement sans avoir eu le temps ou la volonté de s'organiser sont plutôt en train de basculer vers l'extrême gauche, pour être caricatural.

Pour autant, il y a en France un extraordinaire trésor, qu'on ne retrouve pratiquement dans aucun autre pays, d'histoire, de patrimoine, de potentialité de la ville d'équilibre. La ville d'équilibre de demain, la ville rêvée pour tout le monde partout sur la planète, c'est la ville à la campagne. C'est la ville qui mêle la possibilité d'avoir une taille humaine pour les immeubles, un voisinage où on a accès à la fois à tous les services publics et à la campagne. La France est pratiquement mieux placée que la plupart des pays du monde pour avoir ça, non pas sur un seul endroit, mais sur beaucoup.

La raison pour laquelle nous n'avons jamais été, dans l'Histoire, le pays dont la capitale a été la première ville du monde, c'est que notre ville principale n'est pas un port, en tout cas un port maritime, et ça, c'est crucial. Aujourd'hui, avec les changements



“
LA FRANCE A TOUT
CE QU'IL FAUT POUR
REDEVENIR OU
DEVENIR CE QU'ELLE
N'A JAMAIS ÉTÉ,
C'EST-À-DIRE
UN LIEU MODÈLE.”

Jacques Attali

technologiques, avec le fait que les ports maritimes ne sont plus les villes dominantes de l'avenir, on le voit de plus en plus, en tout cas j'essaie de l'expliquer, la France a tout ce qu'il faut pour redevenir ou devenir ce qu'elle n'a jamais été, c'est-à-dire un lieu modèle. Or, elle ne l'est pas. La meilleure ville en termes de logement social, c'est Vienne; la meilleure ville en termes écologiques, c'est Vancouver; la meilleure ville en termes de protection contre les inondations, c'est Amsterdam; la meilleure ville pour la circulation urbaine, c'est aussi Amsterdam; la meilleure ville sur la protection des jeunes, c'est Zurich. Et je pourrais faire la liste de tout ce que nous ne sommes pas.

On ne trouve pratiquement jamais une ville française comme numéro un, jamais d'ailleurs. Mais on a un potentiel extraordinaire de réussir cet équilibre entre ville et campagne un peu partout à travers le pays.

JACQUES PAQUIER – *Vous établissez une grille des priorités en 12 principes. Est-ce que vous pouvez nous en dire un mot ? Par quoi faut-il commencer ? Sur quoi faut-il accélérer ?*

JACQUES ATTALI – C'est difficile en dix minutes d'aborder tout cela, mais je dirais que le plus important, c'est d'abord une vision longue du passé et de l'avenir. Donc, **une ville doit penser son identité, qui elle est, connaître son passé et construire son identité sur cette histoire.** Par ailleurs, elle doit donner une priorité absolue à la défense de la démocratie locale, au renforcement de la démocratie locale et à la conception, avec la population, d'un plan qui intègre les enjeux écologiques, les enjeux sociaux, tous les enjeux de ce que j'appelle « l'économie de la vie ». Pour faire court, je résumerai ces 12 principes en disant qu'il faut que les villes basculent d'une société qui produit et consomme de l'économie de la mort – c'est-à-dire tout ce qui est lié à l'énergie fossile, à l'alimentation malsaine et à l'ensemble des drogues, qui représentent, dans la plupart de nos villes, 60 % du PIB – à l'économie de la vie – c'est-à-dire les énergies renouvelables, l'eau, l'alimentation saine, l'agriculture de proximité, l'éducation, la culture, la sécurité, la santé, qui représentent, dans la plupart des villes, moins de 40 % du PIB.

Donc, le grand mouvement, ça doit être ça. **Et le grand mouvement, c'est passer de villes d'économie de la mort à des villes d'économie de la vie.**

JACQUES PAQUIER – *Selon vous, quels sont les obstacles les plus importants ? Est-ce la cupidité des majors qui s'opposent, de peur de perdre 1 euro sur leurs intérêts acquis ?*

JACQUES ATTALI – Si on regarde à l'échelle globale, planétaire, oui. C'est le fait que l'économie de la mort est plus rentable que l'économie de la vie. Donc ça, ça changerait avec des réglementations, de la fiscalité. Ce sont tous les enjeux d'aujourd'hui. Mais ça changerait aussi grâce aux comportements des électeurs et des consommateurs. Si les consommateurs et les électeurs mettaient plus l'accent sur le fait de demander aux

“
**JE NE SUIS PAS
FAVORABLE À LA
VILLE DU QUART
D’HEURE DANS SA
VISION TOTALITAIRE
– UN MODÈLE
QUI DATE DU XII^E
SIÈCLE –, PARCE QU’IL
NE FAUT PAS QU’ON
S’ENFERME NON PLUS
COMPLÈTEMENT
DANS UN GHETTO
DONT ON NE SORT
PAS, ON A BESOIN
DE VOIR LE RESTE
DU MONDE.”**

Jacques Attali

élus « Qu'est-ce que vous faites pour développer l'économie de la vie ? », de demander à leur banquier « Qu'est-ce que vous faites pour que mon argent soit utilisé ainsi ? », de s'adresser aux partis politiques, ça changerait. Nous sommes tous responsables de cela. Et dans le domaine urbain, encore une fois, il y a des exemples partout, sur toutes les dimensions de l'économie de la vie, des villes qui sont à des années-lumière de toutes les villes françaises.

JACQUES PAQUIER – *Quelle pourrait être, selon vous, la morphologie idéale des villes ? Vous plébiscitez Anne Hidalgo, sans la citer. En fait, vous dites qu'il faut chasser la voiture des villes, la voiture individuelle, même électrique. J'étais surpris de lire ça.*

JACQUES ATTALI – Non, je ne plébiscite pas M^{me} Hidalgo, je ne la cite pas, d'ailleurs. Et il y a une critique assez sévère sur certaines dimensions de la gestion de Paris, même si Paris a été souvent injustement traité. Sur l'élimination des voitures dans les villes, c'est une évidence. D'ailleurs, il ne faut pas oublier que si Amsterdam a été la première ville à développer les voies cyclables dans le monde, la deuxième est une ville française : La Rochelle. Et c'est en France que ça a commencé sérieusement, même si ensuite on a perdu cet avantage. Mais il faut garder le souvenir d'un très grand maire qui était M. Crépeau à cette époque.

Paris est une merveille, on va le revoir encore à la fin de la semaine avec ce qui va se passer autour de ce bâtiment si iconique qu'est Notre-Dame de Paris. Mais Paris n'est pas la France, Paris n'est même pas l'Île-de-France. Et le grand danger, c'est de rester dans le modèle urbain comme dans le modèle étatique, centralisé. **Un pays équilibré, c'est un pays décentralisé, d'où l'importance de la démocratie locale, d'où l'importance de ne pas en rester à Paris comme entouré d'un désert français.** De ce point de vue, le Japon est un pays remarquable, qui a réussi à faire que Tokyo – qui représente aujourd'hui près de 70 % de la population – est une juxtaposition d'une trentaine de villes qui ont toutes leur identité et leur complétude.

Alors, je ne suis pas favorable à la ville du quart d'heure dans sa vision totalitaire – un modèle qui date du XII^e siècle –, parce qu'il ne faut pas qu'on s'enferme non plus complètement dans un ghetto dont on ne sort pas, on a besoin de voir le reste du monde. Mais avoir les services de proximité bien pensés – c'est d'ailleurs Le Corbusier qui avait, le premier, repris cette idée, qui date de 1850 –, c'est important. Et le modèle japonais, de ce point de vue, est très intéressant.





“ LES ÉCARTS DE RICHESSE SONT TELS QU’ILS SONT INSUPPORTABLES ET QU’ILS SE TRADUIRONT PAR DES VIOLENCES, SANS AUCUN DOUTE, SI ON NE SAIT PAS Y PRENDRE GARDE.”

Jacques Attali

JACQUES PAQUIER – *Vous anticipez la possibilité d’émeutes urbaines qui proviendraient des conditions de vie insupportables en banlieue et de gens qui s’en prendraient au centre-ville, du coup.*

JACQUES ATTALI – D’abord, ça aura lieu dans le Sud, dans les pays émergents. Vous n’aurez pas 500 millions d’habitants entre Lagos et Abidjan, ce n’est pas vrai, parce que c’est un triple mouvement : c’est la croissance démographique, c’est la migration rurale et c’est la migration internationale, donc il y a trois dimensions. Il faut voir que ce sont des villes qui ont parfois été multipliées par 10 ou par 20 ou par 30 ou par 40 en un siècle. Ce sont des évolutions sans aucune croissance de services publics, ce sont des villes qui deviennent nombreuses avant d’avoir la moindre perspective de services publics. Donc là, il y aura des mouvements. Et il y aura aussi des mouvements démographiques, les mouvements de migration vers le Nord viennent de l’incapacité à organiser la vie urbaine dans les pays du Sud.

La ville, c’est très cruel, il est très difficile d’y cacher l’écart de richesse. Ceux qui avaient réussi à le faire de façon correcte, de façon politiquement intelligente, ce sont les Hollandais au ^{xvii}e siècle qui avaient vraiment très bien caché la richesse des riches. Amsterdam était d’ailleurs une ville géniale dès sa fondation, au ^{xvi}e siècle, et jusqu’à aujourd’hui, puisque c’est quand même la ville leader dans un très grand nombre

de domaines. Mais sinon, les écarts de richesse sont tels qu’ils sont insupportables et se traduiront par des violences, sans aucun doute, si on ne sait pas y prendre garde. Surtout que les évolutions climatiques et les évolutions de l’économie de la mort font que, on le sait bien, les plus pauvres paieront plus cher toutes les tragédies qui viennent. Le climat, c’est un écart de 8 °C qui va arriver, ce sera intolérable.

JACQUES PAQUIER – *On raille parfois l’inculture écologique des élites françaises, la population semble souvent rétive également à changer. Pour vous, comment essayer d’accélérer cette prise de conscience ?*

JACQUES ATTALI – J’étais dans l’avion cette nuit : je rentre d’un pays que j’aime beaucoup, qui me fascine, l’Arabie saoudite. Il y a là-bas une vision à 2030. 2030, c’est demain matin maintenant, c’est une vision qui date de dix ans. **Je rêve de ce que notre pays se dote d’une vision à 2040 et que les maires des villes, les plus modestes ou les plus grandes, se dotent d’une vision**

“
**UNE VISION POUR
DEMAIN SOIR N'A
AUCUN SENS SI ELLE
NE S'INSCRIT PAS
DANS UNE VISION
POUR 2040.”**

Jacques Attali

**à 2040, même si – et c'est la grandeur de la démocratie –
pratiquement aucun élu n'a la moindre chance d'être là en 2040,
c'est tant mieux.**

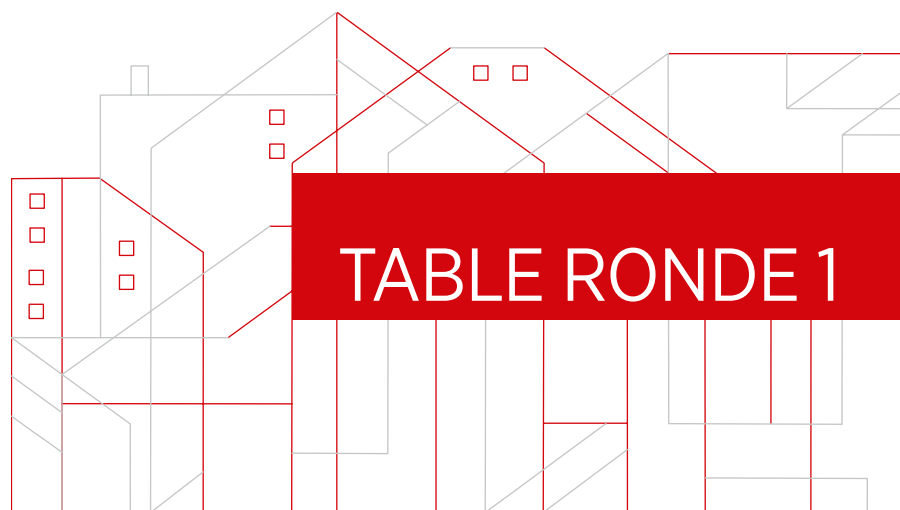
JACQUES PAQUIER – *On cherche une vision pour demain soir.*

JACQUES ATTALI – Une vision pour demain soir n'a aucun sens si elle ne s'inscrit pas dans une vision pour 2040. C'est quoi, la France de 2040 ? C'est quoi, Paris en 2040 ? C'est quoi, chacune de vos villes en 2040 ? Pour le penser, il faut que vous sachiez ce qu'était votre ville il y a un siècle, il y a deux siècles, il y a trois siècles. Est-ce que vos habitants – je parle aux élus, ici – savent l'histoire de la ville depuis le Moyen Âge ? C'est fascinant, l'histoire. Si on veut construire quelque chose qui ait du sens pour le long terme, il faut connaître cette histoire. **Pour moi, la priorité pour demain matin, c'est de penser 2040.** Je vous remercie.

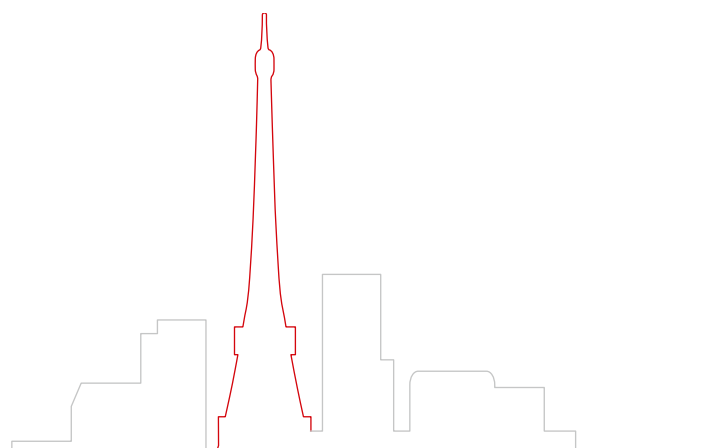
JACQUES PAQUIER – *Très bien, écoutez, je crois qu'on peut vous applaudir pour tout ça. Merci infiniment ! Et je laisse la place à la prochaine table ronde.*







“Comment amorcer une reprise vertueuse ?”



Animée par



EROL YOLAL

Directeur de la rédaction
de *News Tank Cities*.



DIANE GOUFFRANT

Journaliste et animatrice
d'événements.

Intervenants



BERTRAND BLANPAIN

Président du directoire d'Arkéa
Banque Entreprises & Institutionnels.

*« Nous essayons de prêter,
mais nous avons un contexte
réglementaire qui, en réalité,
nous empêche parfois
d'accompagner la demande. »*



Pour voir la vidéo
de la table ronde 1,
flashez ce QR code.

TABLE RONDE 1



LIONEL CAUSSE

Député des Landes.

« Aujourd'hui on parle beaucoup du nombre de logements vacants – en gros, 3 millions –, qui ne sont pas tous des logements disponibles. Entre les différentes études sérieuses, on a de 150 000 à 300 000 logements disponibles. »



EMMANUELLE COSSE

Présidente de l'USH.

« Rebâtir un cœur de ville dans des bâtis qui sont en fait en train de défigurer la ville parce qu'ils se délabrent complètement et où on ramène du logement, social ou privé, est très intéressant. Et pour moi, c'est une des pistes, particulièrement à un moment où les fonciers nus, notamment, vont être très difficiles à acquérir. »



AMEL GACQUERRE

Sénatrice du Pas-de-Calais (Hauts-de-France).

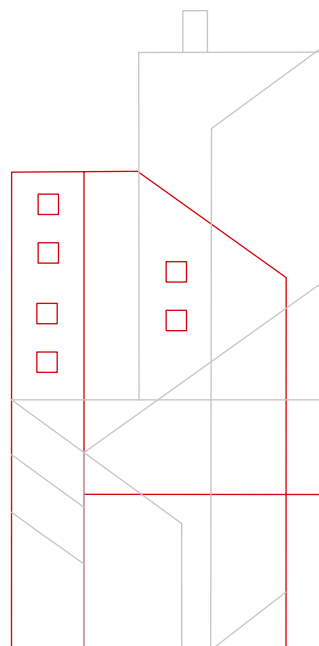
« Ce projet de création d'une banque de la rénovation doit être au cœur de cette reprise vertueuse. »



THIERRY LAJOIE

Directeur général délégué de Quartus.

« Je suis partisan, par exemple, de permettre aux collectivités locales de recorréler le développement de leur population future avec leur recette fiscale. »



DIANE GOUFFRANT

Bonjour à tous ! Bonjour à ceux qui sont dans la salle. Bonjour aussi à ceux qui nous regardent en distanciel sur les réseaux sociaux. Je suis heureuse d'animer les trois tables rondes de ce colloque avec Erol Yolal, directeur de la rédaction de News Tank Cities.

EROL YOLAL – Bonjour à tous, je suis heureux d'animer ce colloque avec Diane Gouffrant, journaliste et animatrice d'événements. Alors, au programme de la journée : trois tables rondes organisées par l'Établissement public foncier d'Île-de-France.

DIANE GOUFFRANT – « Comment amorcer une reprise vertueuse ? »

EROL YOLAL – « Un rebond est-il possible post-municipales ? »

DIANE GOUFFRANT – Enfin, « Comment produire des logements abordables ? »

EROL YOLAL – Voilà trois questions auxquelles nous allons tenter de répondre avec nos intervenants. Et sans plus attendre, pour lancer notre première table ronde, je cède la parole à ma collègue, Diane Gouffrant.

DIANE GOUFFRANT – « Comment amorcer une reprise vertueuse ? » C'est le sujet de notre première table ronde. Deux chiffres marquants en 2024 : baisse de 18,7 % des mises en chantier, baisse de 10,5 % des permis de construire. Dans ce contexte, la filière est confrontée à un triple défi.

EROL YOLAL – Un défi économique, avec la suppression du Pinel à la fin 2024 et des interrogations sur l'avenir du prêt à taux zéro. Pour certains promoteurs, notamment, le défi majeur sera de passer l'année 2025. Un défi social, au niveau de l'emploi mais également au niveau de la capacité de la filière à répondre aux besoins en logement, qui ne cessent de croître. Enfin, le troisième défi est écologique, avec la pers-

pective de bâtir la ville durable de 2050 et les réglementations qui l'accompagnent : la RE2020, la Stratégie nationale bas-carbone ou la prise en compte du ZAN, le zéro artificialisation nette.

DIANE GOUFFRANT – Et, Erol, la question n'est pas seulement de relancer la construction, mais aussi de le faire de manière vertueuse. Quelles politiques fiscales et budgétaires peuvent catalyser cette reprise ? Comment intégrer l'urgence climatique dans les stratégies de relance ? Comment faire pour que le nouveau cycle de production ne se fasse pas selon d'anciennes règles du jeu marquées, notamment, par des taux bas ?

EROL YOLAL – Pour cela, nous appelons à nous rejoindre tout de suite sur scène Amel Gacquerre, sénatrice du Pas-de-Calais, Lionel Causse, député des Landes, Bertrand Blanpain, Président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, et Thierry Lajoie, directeur général en charge des finances de Quartus.

DIANE GOUFFRANT – Je vais d'abord m'adresser à Amel Gacquerre. Bonjour. Vous êtes sénatrice, membre de la commission des affaires économiques du Sénat, spécialiste du logement, notamment. Vous travaillez en ce moment sur la création d'une banque de la rénovation. Selon vous, ce sujet doit-il être absolument au cœur d'une reprise vertueuse ? Et surtout, de quelle manière ?

AMEL GACQUERRE – Bonjour à tous. En tout cas, merci beaucoup pour cette invitation. Pour répondre concrètement à votre question : oui, **ce projet de création d'une banque de la rénovation doit être au cœur de cette reprise vertueuse**. Peut-être deux mots pour rappeler le cadre dans lequel ce projet a été annoncé. J'ai, le semestre dernier, présidé au Sénat une commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières, phénomène – que vous connaissez – massif aujourd'hui, dont on parle finalement assez peu. Il nous a semblé intéressant, justement, de nous pencher sur ce sujet et de comprendre les mécanismes qui font qu'une copropriété se fragilise et pourquoi, à partir du moment où elle se fragilise, elle entre dans un cercle qui est loin d'être vertueux, plutôt vicieux : généralement quand on y entre, on a du mal à en sortir.

Et puis on a mis le doigt, avec ma collègue Marianne Margaté, avec qui nous avons travaillé sur cette commission d'enquête, sur la difficulté pour les copropriétaires d'entretenir leur logement et leur bâtiment. Pourquoi ? Parce que, finalement, peu d'acteurs bancaires ou financiers – je ne dis pas qu'il n'y en a pas, mais il y en a peu – accompagnent ces copropriétaires fragiles. Dans le cadre de cette commission d'enquête, parmi 25 autres propositions qui portaient notamment aussi sur le fonctionnement des copropriétés, il y a eu celle de la création d'une banque de la rénovation.

Pourquoi était-ce important ? Parce que, je l'ai dit, on avait peu d'acteurs. Mais il était bon aussi de comprendre que, pour une copropriété, le financement de ce genre de travaux n'était pas simple non plus. Le mode de prise de décision pour de tels travaux dans des copropriétés est loin d'être simple, tout comme ceux du risque et des garanties.



Sur ce projet de création d'une banque de la rénovation, on a rencontré madame la ministre Létard, très engagée en tout cas sur la question. Il nous a semblé opportun de remettre sur la table ce projet, qui avait déjà été notamment évoqué à l'Assemblée nationale. Il avait également été évoqué par un acteur que vous connaissez, Procvivis. On nous a donc confié la mission d'y travailler très récemment. Nous venons tout juste de la démarrer, j'espère que nous pourrions la poursuivre.

En quoi consiste cette création de banque de la rénovation ? Je répondrai concrètement à votre question, qui est liée à cette reprise vertueuse. Nous venons de démarrer, mais nous avons en tête un objectif assez clair, c'est – et vous le savez – de répondre finalement à l'enjeu de rénovation énergétique qui se présente à nous aujourd'hui. Ici, nous le savons tous, **nous sommes face à un mur d'investissement énorme ; ce sont près de 20 millions de logements que nous devons rénover d'ici à 2050. Ce sont 8 milliards d'investissements par an d'ici à 2050.** Donc, il nous paraissait, encore une fois, important d'avoir un acteur qui puisse booster, massifier en tout cas ces rénovations.

Concrètement, l'objectif de cette banque de la rénovation – je n'irai peut-être pas sur les aspects techniques – était clair : développer des modes de financement de ces rénovations. Et, vous l'avez entendu, je ne parle pas que de rénovation énergétique, mais bien de rénovation. Pourquoi ? Parce qu'on peut envisager aussi l'adaptation des logements, et particulièrement, vous l'avez dit en introduction, en ayant en tête l'objectif de sobriété foncière dans lequel nous entrons, et dont on sait qu'on doit aller loin. Un autre objectif est de développer aussi des offres de financement pour les copropriétés, en raison de la complexité encore une fois de ces acteurs.

Autre objectif de cette banque de la rénovation : mettre en place un financement ou un préfinancement pour les copropriétés fragiles. C'est ce que nous avons identifié spécifiquement dans le cadre de la commission d'enquête. Et il nous semblait intéressant aussi de fixer comme objectif d'être présents pour ces copropriétés qui, aujourd'hui, ne trouvent pas forcément d'interlocuteur.

En quoi ce projet de banque de la rénovation doit avoir un rôle dans cette reprise vertueuse ?

Le premier élément de réponse, c'est la contribution au pouvoir d'achat des habitants, des citoyens, des Français. **À partir du moment où on développe de la rénovation énergétique**, on travaille sur la baisse de la facture énergétique, donc on contribue surtout à la baisse des factures payées par les Français. C'est le premier élément de réponse à votre question.

Le deuxième élément, évidemment, c'est la contribution à nos objectifs de décarbonation, à la baisse des émissions de gaz à effet de serre. Vous le savez, le bâtiment représente aujourd'hui 20 % des émissions de gaz à effet de serre, notamment liées au chauffage des logements résidentiels. Donc, ça aussi, c'est un élément fort qui peut y contribuer.

Un autre intérêt dans cette reprise vertueuse est d'agir sur le mal-logement. J'évoquais cette offre que nous devons faire pour les



copropriétés fragiles. Clairement, il s'agit de nous positionner pour accompagner ces copropriétés/copropriétaires qui aujourd'hui sont seuls face à ce cercle vicieux. Et ces copropriétés fragiles sont souvent le nid de marchands de sommeil ou d'acteurs qui, généralement, ne veulent pas forcément du bien aux propriétaires en place.

Voilà en quoi ce projet de banque de la rénovation est intéressant et peut vraiment agir dans cette reprise vertueuse. En tout cas, voilà mes premiers éléments de réponse.

EROL YOLAL – *Merci, Amel Gacquerre. Alors, Lionel Causse, vous êtes député des Landes. Jusque très récemment, vous étiez également Président du Conseil national de l'habitat (CNH). À ce titre, vous avez participé à divers groupes de travail sur la relance du logement. Selon vous, quelles seraient les mesures prioritaires à prendre pour permettre une reprise vertueuse, notamment pour mobiliser les gisements existants ? On a entendu les exigences de respect de la sobriété foncière. Quelles seraient, selon vous, les solutions ?*

LIONEL CAUSSE – Bonjour à tous. Le sujet est vaste et complexe. Si j'avais eu deux heures, on aurait pu aborder tous les points, mais je vais essayer de donner déjà des orientations, des indications qu'on a pu travailler avec tous les acteurs du CNH. Je pense, tout d'abord, qu'il faut donner une ligne, une voie, un chemin ; ça, c'est le politique qui doit le faire. Si on ne sait pas clairement où l'on va et ce que l'on veut faire en tant qu'élus, forcément, derrière, tous les acteurs vont se retrouver au mieux perdus, mais souvent à l'arrêt.

Donc, **si nous étions en capacité aujourd'hui de donner cette trajectoire et de redonner confiance aux acteurs du logement, ça serait déjà une excellente chose.** Parce qu'on voit bien que, depuis quelques années, chaque année malheureusement la situation s'aggrave, avec des acteurs qui disparaissent ou qui s'interrogent de plus en plus. Et le contexte actuel peut aussi apporter son lot d'inquiétudes à la situation et au logement.

Aujourd'hui, s'il y a bien quelque chose qui est essentiel pour les Français, c'est le logement. **Les Français sont très attachés à tous les enjeux de santé, d'éducation, d'environnement, de sécurité, de travail, et c'est le logement qui fait le lien entre tout cela.** Chaque fois que l'on aborde ce sujet, on apporte des réponses aux

Françaises et aux Français. J'ai la vision d'un élu : j'ai été maire, je suis maintenant député, et je me suis toujours investi sur le sujet du logement. En effet, il y a des attentes légitimes et très fortes de la part des Françaises et des Français. Ce sont ceux qui sont les plus en difficulté aujourd'hui dans notre société qui n'arrivent pas à trouver les réponses pour avoir un logement – un lieu où on peut passer pas loin de la moitié de sa vie, s'épanouir, s'émanciper, créer une famille, se sentir protégé et participer aux enjeux qui sont importants. La rénovation et la sobriété foncière sont les deux enjeux qui sortent depuis quelques années.

On y travaille depuis déjà les lois Grenelle, depuis de nombreuses lois, mais qui ont été renforcées dans la loi Climat et Résilience. Il y a une trajectoire et un calendrier. Une trajectoire que l'on doit construire collectivement et qui va demander aux acteurs de se mobiliser, mais aussi aux élus de légiférer le moment venu. Et quelle est cette trajectoire ? Le travail qui est fait par ma collègue est très important, car il nous faudra des bâtiments bas carbone en 2050, c'est un engagement, et, quelque part, c'est aussi une obligation.

Et la trajectoire sur la sobriété foncière, c'est de dire que, en 2050, il faudra avoir une approche différente concernant les sols. Aujourd'hui, on a une approche très technique des sols, mais pas forcément une approche qualitative. Et on n'en mesure pas toujours l'impact sur les enjeux environnementaux, agricoles ou même forestiers. C'est pourquoi on a commencé à travailler sur cet axe-là. Par conséquent, il ne faut pas faiblir sur ces sujets : il en va, bien sûr, de notre avenir.

Pour avoir participé, comme certains ici, il y a deux ou trois semaines, au grand forum urbain d'ONU-Habitat qui s'est tenu en Égypte, au Caire, j'ai pu constater que la France, sur son modèle de logements abordables, mais aussi sur les sujets de sobriété foncière, est un peu un exemple. **Nous sommes le seul pays au monde à avoir légiféré aujourd'hui sur la sobriété foncière, et cela intéresse les autres. Ils veulent savoir comment on a fait, comment on avance, comment on construit justement la ville de demain,** cette ville qui nous permettra, bien sûr, de répondre aux enjeux des Françaises et des Français, mais qui nous permettra aussi de respecter tout notre environnement au sens large, et Dieu sait qu'on en a besoin.



“
**NOUS SOMMES LE
SEUL PAYS AU MONDE
À AVOIR LÉGIFÉRÉ
AUJOURD'HUI SUR LA
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE,
ET CELA INTÉRESSE
LES AUTRES.”**

Lionel Causse

EROL YOLAL – *Au-delà de ça, d'ailleurs, je crois que vous travaillez sur une proposition de loi concernant la mobilisation des logements vacants.*

LIONEL CAUSSE – De nombreux travaux sont en cours, notamment au CNH. Je n'en suis plus membre ni Président, mais j'espère et je souhaite que les groupes de travail puissent se poursuivre, parce qu'il y a des enjeux importants – dont un sur la sobriété foncière, d'ailleurs, qui a mobilisé des acteurs du logement au sens large. Je travaillais donc avec des parlementaires, de façon transpartisane, et avec des associations, sur les enjeux des logements vacants. Parce que, en effet, aujourd'hui on parle beaucoup du nombre de logements vacants – en gros, 3 millions –, qui ne sont pas tous des logements disponibles. Entre les différentes études sérieuses, on a de 150 000 à 300 000 logements disponibles, pour lesquels on doit trouver un modèle. Parce qu'une fois qu'on enlève les logements qui sont à la vente et ceux en cours de succession, les logements insalubres ou en ruine, les logements qui sont dans la diagonale du vide, etc., au final, effectivement, la proportion de logements disponibles diminue.

Mais il n'empêche que, dans une période où tout est important, chaque logement est important. Parce que, à chaque fois qu'on remet un logement ou qu'on en crée un – c'est ce que je disais quand j'étais maire à chaque fois que j'apportais une réponse à une famille –, c'est une famille qui demain pourra se développer et se sentir bien dans sa ville, dans sa cité. **Donc, même 150 000, même 300 000 logements ne vont pas être récupérés du jour au lendemain, mais c'est un volume suffisamment important pour s'y intéresser.** On collabore avec d'autres députés, on va voir aussi nos collègues sénateurs parce que je pense que ça serait bien qu'on travaille sur les deux chambres et puis avec de nombreuses associations, en particulier parisiennes et nationales, sur cette thématique.

DIANE GOUFFRANT – *Une reprise vertueuse, ça passe aussi évidemment par les prix, par le pouvoir d'achat des Français. Emmanuelle Cosse, vous êtes Présidente de l'USH. Alors que les municipales se profilent, comment faire pour produire enfin du logement abordable ? Et, singulièrement, comment est-ce qu'on peut mieux encadrer les prix du foncier ?*

EMMANUELLE COSSE – Merci pour la question, le tout en cinq minutes. Ce n'est pas juste à l'approche des municipales, c'est une question tout court de savoir comment on va obtenir des prix du foncier plus normaux que ce qu'on connaît. C'est une question difficile, parce que, en réalité, on est en crise depuis plusieurs années. Thierry me contredira si nécessaire, mais je ne crois pas qu'un seul propriétaire foncier se dise « Allez, je vais vous faire une offre, je vais baisser les prix », je dirais même plutôt qu'il attendra que les prix remontent.

Donc j'ai l'impression peut-être de me répéter, et d'autres avant moi l'ont dit, **mais nous avons besoin maintenant d'une régulation des prix du foncier au long cours, certainement en lien avec les réflexions qu'ont portées beaucoup de maires.** Thierry Repentin avait travaillé, durant les débats du Conseil national de la refondation (CNR), sur la question de la formation du prix du foncier dans les municipalités, et notamment de leur lien, leur corrélation,



avec l'ensemble des services publics proposés et des améliorations apportées par une municipalité à un espace global. Comme il n'y a pas d'encadrement, les terrains privés – ou même publics – bénéficient de cette création de valeur ajoutée nouvelle.

Et n'ayez pas de doute dans mes propos, les propriétaires fonciers sont privés comme publics, puisqu'il n'y a pas que les propriétaires privés qui profitent de la spéculation immobilière – l'État en premier lieu, les collectivités en second.

Donc, aujourd'hui, il y a un débat qu'on avait un peu ouvert avec Thierry Repentin quand il était sénateur, sur tout le travail sur la décote des fonciers publics, une période qui a été objectivement fermée pour des raisons budgétaires, et aussi pour dogmatisme. Ce sont quand même des choix qui ont permis de faire de très belles opérations immobilières, utiles à la société, notamment des opérations que l'on a vues à Paris, comme l'Îlot Saint-Germain ou la Caserne de Reuilly, mais je pense aussi à Rennes et à d'autres endroits.

Aujourd'hui, nous devons remettre cette question dans la discussion. Pourquoi ? Parce que tout ce qui a été pensé il y a maintenant plus de vingt ans lors de la création et l'augmentation des établissements publics fonciers, avait déjà cet objectif-là : pas encadrer, mais réguler une partie du portage foncier. Nous voyons bien que le modèle des EPF, que je continue à défendre parce que je le trouve extrêmement efficace, très vertueux – et je ne comprends toujours pas que des élus puissent se passer du service d'un EPF, je le dis au passage –, n'est pas suffisant. En réalité, il n'est pas suffisant parce que, malgré tout, ces portages fonciers se font sur un marché qui n'est pas encadré et qui pose question. Donc, voilà, il y a des sujets sur la taxation, la fiscalité et la valeur foncière.

Mais tout cela, je pourrais vous le développer pendant dix minutes. **Le problème, c'est de disposer d'une majorité parlementaire. On va dire les choses franchement, c'est extrêmement difficile de remettre à plat les questions de la fiscalité foncière et, en général, la fiscalité de l'ensemble de l'activité du logement et de l'immobilier.**

Pour vous raconter une anecdote, quand j'ai fait ma passation de pouvoir en 2017 avec Richard Ferrand, je pensais qu'il resterait

longtemps ministre du Logement, j'ai été démentie rapidement. Je lui avais dit une seule chose sur les transmissions : « Tu as devant toi cinq ans, c'est une chance, lance tout de suite les états généraux de la fiscalité immobilière et du logement, parce qu'il faut qu'on remette tout à plat, on en a besoin. Nous avons la question des zonages, nous avons la question de la fiscalité foncière, nous avons le sujet sur les opérations immobilières, etc. » Il m'avait dit : « Tu as raison, c'est une super idée. » Ça n'a pas beaucoup prospéré, mais c'est ça aujourd'hui, je pense, une de nos difficultés.

Ensuite, ce sont des sujets que j'avais défendus dans les discussions parlementaires, mais qui sont aussi assez complexes. À un moment, il faut essayer de réguler tout ce qui est lié à l'intérêt général et pour lequel l'État intervient soit par de la subvention, soit par des taux de TVA réduits.

Quand on produit du logement social, quand on produit certains services publics, quand on met en œuvre la résorption d'habitats insalubres ou quand on sauve des copropriétés d'une dégradation très forte, on agit pour l'intérêt général. On pourrait peut-être se dire que ces missions-là, qu'on peut qualifier en tant que telles, pourraient bénéficier d'un régime ad hoc qui éviterait d'être dans ce régime assez classique de l'offre et de la demande.

Il y a eu des travaux qui ont été portés. **J'ai noté que, en 2023, au CNR, pour la première fois, vraiment, la majorité des personnes qui sont intervenues exigeaient une régulation du foncier.** Pour ma part, c'était la première fois que je l'entendais de manière aussi massive. Je sais qu'un certain nombre de personnes, et notamment Gilles Bouvelot, avaient réfléchi à ces questions-là, donc je pense que nous avons bien avancé. Le problème, c'est qu'aujourd'hui, on va dire les choses franchement, on est sympa de parler de reprise vertueuse ; je suis pourtant assez optimiste dans la vie, mais on est loin de la reprise vertueuse, on en est très loin. Je pense que la situation va s'aggraver. Je ne parle pas pour le logement social, parce que, paradoxalement, même si en Île-de-France ce qui se passe est catastrophique, à l'échelle nationale on résiste un peu plus que d'autres secteurs, mais nous sommes très loin de la reprise vertueuse. Et moi, je vais vous dire, le sujet aujourd'hui est : sur qui pouvons-nous compter l'année prochaine et dans les trois prochaines années ? C'est ma question : est-ce qu'on peut compter sur les collectivités locales ? C'est une question que je pose parce que, en fait, les signaux qui nous sont envoyés sur le budget 2025 nous disent que non, en tout cas pour le logement social. Nous sommes en train de perdre un nombre de crédits plus important que ce qu'on a perdu avec l'État, donc je suis extrêmement inquiète.

Est-ce qu'on peut compter sur la volonté de bâtir là où elle existait déjà ou est-ce que ça va s'effondrer entre 2025 et 2027 ? Pour schématiser : avant les municipales, on ne fait rien, et puis après, on ne fait rien non plus. Je ne le crois pas, parce que je connais beaucoup d'élus locaux qui sont extrêmement engagés dans leur collectivité et qui veulent avancer, mais la vraie question est là : **est-ce que tout le monde se mobilise pour que nous ne soyons pas dans l'effondrement ?** En Île-de-France, sur le logement social, c'est quand même une des pires années, il me semble, pour les agréments. C'est absolument dramatique, ce qui est en train de se passer ; la production privée n'est pas meilleure !

“
IL N'Y A PAS QUE LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS QUI PROFITENT DE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE – L'ÉTAT EN PREMIER LIEU, LES COLLECTIVITÉS EN SECOND.”

Emmanuelle Cosse



La dernière chose dont je voulais vous parler au sujet du foncier, qui se produit depuis plusieurs années et que les politiques publiques nous ont poussés à faire, c'est évidemment le ZAN, mais surtout « Action cœur de ville », « Petites villes de demain » ou le travail réalisé notamment par l'EPF sur le portage de lots d'habitat privé. Nous développons tous beaucoup d'opérations sur des dents creuses ou des structures déjà bâties à restructurer lourdement. C'est plus intéressant en termes de finalité du produit, plus technique et cher, certes, mais c'est beaucoup plus vertueux à terme. Et la question que je me pose aujourd'hui est : comment est-ce qu'on essaie de massifier ces interventions-là ?

Cela signifie qu'il existe des montages financiers peut-être un peu différents, des bailleurs comme des promoteurs, et des équipes un peu différentes, car, en réalité, ce n'est pas le même travail. Néanmoins, je trouve que rebâtir un cœur de ville dans des bâtis qui sont en fait en train de défigurer la ville parce qu'ils se délabrent complètement et où on ramène du logement, social ou privé, est très intéressant. Et pour moi, c'est une des pistes, particulièrement à un moment où les fonciers nus, notamment, vont être très difficiles à acquérir.

EROL YOLAL – *Merci, Emmanuelle Cosse. Alors, Bertrand Blanpain, vous êtes Président du directoire d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. Vous avez notamment la lourde tâche de financer une bonne partie du secteur immobilier. Alors, où en est-on ? Peut-être un état des lieux ? Et puis, surtout, quelles sont, selon vous, les perspectives ? On voit une baisse des taux en 2025. Est-ce une bonne nouvelle ?*

“
**EST-CE QUE TOUT
LE MONDE SE
MOBILISE POUR
QUE NOUS NE
SOYONS PAS DANS
L'EFFONDREMENT ?”**

Emmanuelle Cosse

BERTRAND BLANPAIN – Les perspectives financières sont sur une tendance de baisse des taux, clairement. La question, c'est : à quel rythme ? Ce qu'il faut peut-être rappeler, c'est que nous avons connu une période de taux anormalement bas qui était exceptionnelle, que nous n'avions jamais connue. Quand j'ai fait mes études d'économie, on n'avait jamais envisagé que les taux puissent être négatifs. Donc, il faut se remettre aussi

dans ce contexte, nous avons connu une période exceptionnelle, je ne sais pas si elle se reproduira, mais elle était vraiment exceptionnelle. Parce que, assez souvent, **on nous parle de cette période de taux quasiment nuls comme une sorte de référence ; or, ce n'est pas une référence, c'est une anomalie économique et historique.** Je prends mon côté un peu économiste et financier, nous avons connu ensuite une hausse des taux qui a été exceptionnelle dans son timing. En six mois, sur deux hausses de taux, on s'est pris 300 points de base,

ce qui n'était jamais arrivé non plus. **Il faut voir la violence de cette hausse qui nous a fait passer, sur les taux proposés à la clientèle, plutôt aux alentours de 5.** Et c'est vrai que nous sommes passés de 1 à 5, et cette violence, vous l'avez subie. Les banques et les compagnies d'assurances l'ont subie aussi. Une évolution du taux vraiment très importante, en termes de choc. Donc, deux chocs, des taux quasiment négatifs et 300 points de base en six mois, en deux fois : 150 en mars, 150 en octobre. Une BCE qui a essayé de réduire l'inflation – c'est sa mission – avec une hausse des taux courts très importante.

Depuis le début 2024, la BCE commence à détendre les taux. Donc, on a eu deux baisses de 0,25, et on s'attend à une baisse de 0,50 sur le mois de décembre, ça veut dire que les taux courts

ont commencé à baisser. À côté de cela, les taux longs baissent moins vite en raison d'anticipations défavorables. Donc l'économie n'est pas très forte dans la zone euro, on a une croissance, proche de zéro, et les perspectives pour les investisseurs ne sont pas très positives. Et **on a plutôt des taux longs qui ne baissent pas trop parce que les investisseurs ne veulent pas placer leur argent sur la longue durée.**

Je peux vous dire que, actuellement, sur ces marchés, pour aller se financer entre 4 et au-dessus, il n'y a pas de marché. Il n'y a pas de marché parce que nous sommes en fin d'année, et souvent les investisseurs ont fini leur programme. Par conséquent, c'est une raison calendaire normale. Il y a un second élément, qui est l'instabilité en France – vous l'avez perçue –, et **prêter à long terme à l'État français, aux institutions en France n'est pas pour l'instant ce que les investisseurs ont envie de faire.**

Donc, depuis cette instabilité, si on va sur les spreads, le refinancement de titres, on est sur un spread de 0,90 euro par rapport à l'Allemagne, d'où une hausse de 0,90 euro qui s'est faite alors que la BCE a baissé de 0,50 euro. Donc, quand on parle de baisse en tendance, oui, il y a des chocs inframensuels ou mensuels qui font que les taux, finalement, ne baissent pas si fortement que ça. C'est un contexte qu'il faut connaître.

Il y a un deuxième contexte aussi pour les banques, et je tiens à le préciser parce que, souvent, on entend dire que les banques ne prêtent pas, pas suffisamment, etc. C'est peut-être vrai, je pense que c'est faux. Globalement, je vais vous donner un élément, il n'y avait pas de crise, on sortait du Covid, tout se passait relativement bien, et puis le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a pris deux mesures. La première, c'est qu'on ne peut plus prêter au-dessus de vingt-cinq ans, les banques ne peuvent plus prêter au-dessus de vingt-cinq ans au niveau des acquéreurs. La seconde, c'est qu'on ne peut pas prêter à plus de 35 % d'endettement.

Vous pouvez considérer que ce critère est assez normal dans le secteur bancaire – en général, c'est un tiers, donc 33 %-35 % –, mais les banquiers, qui sont quand même un peu intelligents, regardent si vous avez un reste à vivre. Si vous avez des revenus modestes, peut-être qu'à 35 %, il ne vous reste pas grand-chose pour vivre et on ne va pas vous envoyer dans le mur en vous prêtant. En revanche, si vous avez des revenus relativement importants, avec 35 % d'endettement, il peut vous rester pour vivre pour l'année, je veux dire, 500, 600, 700, 1 million pour vivre. On n'a pas le droit de prêter au-dessus de 35 %. Et on a eu des contrôles de l'ACPR, avec des menaces d'amendes parce qu'on ne respectait pas ces règles-là.

Donc, le sujet réglementaire vient également empêcher les banques de faire leur boulot. C'est-à-dire que notre boulot, c'est d'aller chercher votre argent, placé chez nous, et de vous proposer des taux très sympathiques. Vous voulez aussi qu'on vous rende votre argent, parce que cela, on l'oublie, si vous êtes client et que vous venez récupérer votre argent, on dit : « Attendez, on a pris des risques, on vous rend 90 », alors que vous aviez mis 100. Alors que notre rôle, c'est de vous rendre les 100 %. C'est le deuxième sujet.

Ainsi, **nous essayons de prêter, mais nous avons un contexte réglementaire qui, en réalité, nous empêche parfois d'accompagner la demande.** Parce que la crise de l'immobilier dans laquelle nous sommes est à la fois une crise de la demande et une crise de l'offre : c'est bien la complexité de cette crise, nous sommes sur les deux côtés. Donc, on espère, en tendance, que les taux vont baisser, ce qui est plutôt positif.

Alors, que voyons-nous, en termes de perspective économique sur le marché de l'immobilier, sur le logement ?

Sur la partie privée, il y a des opérations, les banques accompagnent les professionnels de l'immobilier. En général, nous faisons cela depuis les années 1990. Il faut se rappeler que la crise de 1991 était une crise violente. Et depuis 1991-1992, les banques ont à peu près les mêmes règles pour accompagner les opérations. Donc, nous avons des apports en fonds propres, des taux de commercialisation, etc. qui ont rendu possible une certaine stabilité sur les trente dernières années sur le marché de l'immobilier.

Nous continuons d'accompagner nos clients sur des opérations de promotion. Il y en a moins qu'avant, certaines s'écoulent moins vite. Il faut dire aussi qu'il y a trois-quatre ans, elles s'écoulaient à la vitesse grand V ; lorsque nous faisons une ouverture de crédit, elle n'était même pas tirée tellement ça allait vite. Par conséquent, il faut revenir sur des cycles où les opérations se commercialisent peut-être un peu moins vite, mais on a peu d'opérations. Les opérations fonctionnent plutôt bien dans les villes, surtout les villes moyennes.

Les opérations menées dans les capitales régionales sont plus complexes pour une question de prix du foncier. Emmanuelle Cosse citait Rennes. À Rennes, si vous sortez une opération à plus de 5 000 euros, elle est plantée ! Donc, sur les métropoles régionales, les prix du foncier et de sortie des opérations sont trop élevés. Dans les villes moyennes, les opérations sont de plus petite taille et elles se commercialisent relativement vite. Nous accompagnons ces opérations, mais nous accompagnons aussi les promoteurs dans des situations difficiles sur le corporate, notamment.

Par conséquent, je pense que les banques qui sont sur l'immobilier, nos confrères, ont fait ce qu'il faut pour accompagner les promoteurs, et en particulier ceux qui tombent à cause de sujets de trésorerie ou de fonds propres.

DIANE GOUFFRANT – *Merci, Bertrand Blanpain, on revient vous voir tout à l'heure. Thierry Lajoie, vous êtes directeur général délégué de Quartus. Vous avez été du côté de la décision politique pendant des années. Aujourd'hui, vous êtes du côté de la décision économique, vous avez donc un regard à 360 degrés sur le secteur, si on peut dire. On se pose la question du logement abordable depuis des années, encore une question très facile qu'on va vous poser : que faut-il changer ?*

THIERRY LAJOIE – Bonjour à toutes et à tous. Ce que viennent de nous dire Amel, Lionel, Bertrand, Emmanuelle, et qui est très juste et très pertinent, nous montre à quel point la reprise vertueuse ne peut être vue que de manière multifactorielle. C'est

le premier élément qu'il faut qu'on se mette en tête. S'il n'y avait qu'une solution et une seule, s'il n'y avait qu'un problème et un seul, s'il y avait un miracle possible, d'abord il n'y aurait pas besoin de nous pour le régler, nous serions plus tranquilles, ensuite, ce serait déjà fait, et ce serait heureux.

Alors, si l'on prend les différents facteurs les uns après les autres de manière synthétique – et pardon, le plus grand de nos échecs, d'une certaine manière, est d'avoir parfois, d'une année à l'autre, le besoin de nous répéter un peu –, qu'est-ce que j'en dirais ? **D'abord, évidemment, la reprise ne peut être une reprise et ne peut être que vertueuse si on construit plus.**

Dans un marché aujourd'hui de pénurie, où les gens manquent de logement – qu'il s'agisse de l'accession comme de la location, et qu'il s'agisse du privé comme je parle du social –, on a besoin de plus de logements. Alors, oui, d'accord, pas n'importe où, pas partout, pas que des logements neufs, des logements nouveaux, des logements transformés, de la recomposition et de la régénération urbaine, pas n'importe comment, j'y reviendrai. Mais enfin, si ce diagnostic devait être partagé, il n'y a qu'une solution d'abord pour y répondre, c'est la volonté politique.

Après, il y a un certain nombre d'enjeux forts, comme la libération ou la densification du foncier existant, notamment exigé par le zéro artificialisation nette, par ailleurs. Mais **il est évident que nous manquons aujourd'hui, je le dis, je l'affirme, de volontés politiques. Je le mets au pluriel, car ce n'est pas seulement une affaire centrale, c'est également une affaire locale**, Emmanuelle Cosse en parlait tout à l'heure. Il nous faut d'abord construire plus, mais la crise doit également demander à chacun de nous de balayer devant sa porte, il nous faut aussi construire mieux. Construire mieux, c'est évidemment plusieurs choses : c'est penser à la qualité de ce que nous construisons, à l'habitabilité, j'allais dire « à l'identité », à l'architecture, à l'esthétique urbaine – pardon d'y revenir tout le temps, parce que chez Quartus, avec Emmanuel Launiau, nous y sommes très attachés –, ça signifie, bien sûr, qu'il faut répondre aux aspirations et aux possibilités des gens.

Je continue de m'étonner de ces collectivités trop nombreuses, je le regrette, qui ne demandent que la construction de nouveaux grands logements familiaux. Au cours des dernières années, en France, nous connaissons le nombre d'occupants par logement qui dépasse deux personnes. Depuis l'année dernière, c'est 2,08 personnes par logement en France. Donc, s'il vous plaît, **prenons conscience de la demande des Français, de la demande et des attentes de nos concitoyens, des possibilités et des aspirations qui sont les leurs. La qualité, c'est la réponse à leurs attentes, construire mieux.**

Construire moins cher, c'est évidemment très important, mais construire moins cher, aucun de nous – et je ne parle pas que des promoteurs, des aménageurs ou des bailleurs – ne le peut seul. Construire moins cher, ça veut dire essentiellement deux choses. Ça veut dire construire en situation, et la situation demande bien souvent que le foncier soit davantage maîtrisé, Emmanuelle Cosse en a brillamment parlé, comme d'habitude. Je suis confus de dire que **nous devons mettre en place**, parce que sinon nous n'y



arriverons pas, **des mécanismes plus pertinents, antispéculatifs, anti-enchérissement** – les EPF sont déjà là pour cela, et heureusement –, des mécanismes d'encadrement du foncier sans doute, et ce sont des métiers dits « libéraux » qui le demandent aujourd'hui. Des dispositifs permettant aux collectivités de reprendre la main sur le destin de leur territoire.

Mais enfin, **aujourd'hui, il est tellement difficile pour une collectivité de prendre une décision de construire, c'en est invraisemblable, les moyens lui manquent.** On ne peut pas faire le reproche aux élus simplement d'avoir des hésitations à construire, l'enjeu est bien plus considérable. **Je suis partisan, par exemple, de permettre aux collectivités locales de recréer le développement de leur population future avec leur recette fiscale**, les années passant de taxes d'habitation en dotation globale de fonctionnement relativement décorrélée, et ça n'est pas normal. De la même manière, je suis pour le renforcement du droit de préemption, qui ne peut pas être qu'une menace : il doit être un outil public de régulation dans les collectivités, et surtout en zone tendue, mais pas que.

Bref, il faut trouver les moyens de construire moins cher à travers le foncier, et puis évidemment aussi à travers le règlement, à travers la norme. À un moment donné, quelles que soient les bonnes intentions – et Dieu sait que j'en ai connu –, quand les règlements sont à ce point empilés, et parfois contradictoires, entre les règles d'urbanisme, les règles de construction, les règles d'habitat relevant de niveaux de compétences différents, de textes différents et qui se contredisent eux-mêmes, ça ne va plus. **Qu'est-ce que c'est que cette histoire de RE2020, dont l'objectif est extrêmement salubre, qui nous conduit à des ossatures bois que les pompiers viennent ensuite nous demander d'encapsuler pour des raisons de sécurité ? On marche sur la tête**, et ça, évidemment, ça ne va plus.

Construire mieux, construire plus, construire moins cher. Financer mieux, c'est important pour nous, chez Quartus, parce que nous sommes les enfants naturels de la BPCE via Natixis et Naxicap,

“
**PENSER À LA QUALITÉ
DE CE QUE NOUS
CONSTRUISONS,
À L'HABITABILITÉ,
J'ALLAIS DIRE
À L'IDENTITÉ,
À L'ARCHITECTURE,
À L'ESTHÉTIQUE
URBAINE.”**

Thierry Lajoie

nous sommes attachés à ce sujet. J'entends souvent mon ami Olivier Colonna d'Istria, le Président du directoire de SOCFIM et président de l'IFPIMM, parler d'outils nouveaux pour financer, outils qui existent à l'étranger et qu'on ne pratique pas, que la banque ne pratique pas encore en France. Une partie du prêt reporté in fine, par exemple, correspondant au prix du foncier quand on acquiert. Une partie de crédit dont le remboursement serait non pas variable mais progressif, parce qu'on sait que le long de la vie, en tout cas chacun peut l'espérer, sur des durées de vingt ou vingt-cinq ans, on a plus de chances d'avoir un revenu qui augmente qu'un revenu qui diminue. Et puis, les modes non pas seulement de financement, mais d'acquisition aussi. **Je suis très étonné que, en France, il ait fallu attendre à ce point longtemps pour sortir de cette simple dichotomie entre le logement libre et le logement locatif social.** Heureusement, les formes se multiplient aujourd'hui : le locatif intermédiaire, le bail réel solidaire, les formules de démembrement, bientôt, je l'espère, les mécanismes de propriété à vie ou de propriété progressive, d'autres mécanismes encore qui le permettront.

Enfin, et c'est mon dernier point, mieux vivre. Parce que si nous ne sommes pas tous attentifs à ce que la ville continue d'apporter plus d'avantages que d'inconvénients à l'ensemble des habitants, à l'ensemble des citoyens, si nous ne sommes pas fondamentalement attentifs à ce point, alors **le risque est celui non seulement de la bombe sociale de la pénurie de logements, mais aussi de la crise sociale vis-à-vis de la ville, du rejet de la ville elle-même, et là, ce serait très difficile.**

EROL YOLAL – *Merci, Thierry Lajoie, pour ce vaste panorama. Amel Gacquerre, vous avez publié, avec vos collègues sénatrices Dominique Estrosi-Sassone et Viviane Artigalas, un rapport – vous en parlez – de mission d'information sur la crise du logement au printemps 2024. Parmi les propositions, il y avait l'allongement du DPE, d'ailleurs il y a la PPL Marchive-Echaniz, on se demande ce qu'elle va devenir par la suite. En outre, vous prôniez l'établissement d'un statut du bailleur privé, proposition qui était également évoquée pendant le CNR dont on parlait tout à l'heure et reprise il y a quelques jours par Valérie Létard au congrès des maires. En quoi ce statut du bailleur privé permettrait-il d'accompagner une reprise vertueuse ?*

AMEL GACQUERRE – Alors, deux mots peut-être sur cette mission d'information dont vous avez dressé le contour, qui a été menée de manière transpartisane. C'était vraiment une volonté, à ce moment-là, du Président Larcher, de nous demander d'émettre des propositions concrètes face au manque de prise de conscience des politiques depuis ces dernières années sur la gravité de la situation, l'importance du logement, et donc la nécessité d'agir. L'approche qu'on a voulue dans cette mission d'information, qui a été extrêmement dense et dont on parle d'ailleurs assez souvent, a été très pragmatique, avec des propositions sur trois temps, des propositions d'urgence qui devaient porter, et ça a été dit à plusieurs reprises dans vos propos, sur un élément fort et différenciant de cette crise par rapport aux autres, à savoir la demande.

Donc, en effet, une vraie crise liée à la demande, à la solvabilité des demandeurs, qui a été assez chahutée avec cette explosion en très peu de temps du taux d'intérêt – quand même assez anormalement bas, effectivement on était complètement d'accord sur cette analyse-là. Donc, quelques propositions sur l'accompagnement de la demande avec le prêt à taux zéro, et **nous étions d'ailleurs assez ravis d'entendre madame la ministre porter une de ces premières propositions.** J'espère qu'on pourra aller au bout, en tout cas, de cette proposition, parce qu'elle a été très bien accueillie, elle est bienvenue.

Deuxième type de propositions : plutôt des propositions à moyen terme sur l'offre de logement, avec, ça a été dit, toute une série de propositions sur la simplification, l'allègement des réglementations et des normes. J'en profite, j'ouvre la parenthèse pour, comme vous, parler de façon très libre. Moi qui ne suis au Sénat finalement que depuis trois ans, je vois aujourd'hui ce réflexe qu'on peut avoir de légiférer sur tout et parfois, je ne vais pas dire « n'importe quoi », ce n'est pas bien, mais un petit peu sur tout, et de **mettre de la réglementation dans les lois un peu à outrance. Donc, il faut justement dire « stop ». Parce que l'impact, ce sont des temps longs, et puis forcément de l'argent, et des coûts supplémentaires.**

Le troisième grand plan de propositions que nous avons fait élaborer portait sur les besoins du marché du logement, une vision stable, claire et à long terme sur ce qu'on veut, la façon d'habiter finalement en France aujourd'hui et surtout demain. Parmi toutes ces propositions, vous m'interpellez sur celle de la création du statut du bailleur privé, qui avait d'ailleurs été évoquée voici quelque temps avec un objectif clair : la relance de la production de logements sur le parc privé via l'investisseur particulier.

On a parlé du dispositif Pinel, qui agissait dans ce sens-là. Vous le savez tous aujourd'hui, ce dispositif va s'éteindre. Pour ce statut du bailleur privé, il s'agit d'abord de professionnaliser le bailleur privé, de lui donner envie d'investir à nouveau dans la pierre. Pourquoi ? Parce que nous savons aujourd'hui que cet investisseur privé est encore à 30 % celui qui produit du logement. Et on ne



doit surtout pas l'opposer à la production de logement social, je sais très bien qu'ici nous en sommes tous convaincus. Pourquoi ? Parce que chacun a sa place dans ce fameux parcours résidentiel dans lequel on doit agir finalement à chaque étape.

Par conséquent, **ce statut du bailleur privé est d'autant plus important aujourd'hui que celui qui investit dans la pierre est surfiscalisé, est surtaxé avec sa taxe foncière, avec l'impôt sur la fortune immobilière.** Donc, il y a un vrai sujet sur cette question. Et l'idée, en tout cas pour nous, c'est vraiment de pouvoir avancer et, encore une fois, de faire en sorte que chacun puisse contribuer socialement en étant bailleur privé, en avançant sur cette question.

En quoi ce statut du bailleur privé peut-il contribuer à cette reprise vertueuse que nous appelons tous de nos vœux ? Je viens de le dire, c'est déjà d'inscrire ce bailleur privé dans un engagement social, c'est de contribuer, encore une fois, à produire ou à contribuer à produire du logement sur un parc extrêmement tendu aujourd'hui, mais en échange d'avantages fiscaux, c'est de pouvoir mettre sur le marché des logements dont le prix serait plafonné évidemment.

Le deuxième objectif – ou le deuxième intérêt, en tout cas – de ce statut du bailleur privé est de mettre sur le marché des logements abordables. Vous l'avez dit à plusieurs reprises, il s'agit quand même d'un de nos enjeux forts. Et puis, l'intérêt de ce statut du bailleur privé est de répondre à des objectifs sociaux, mais aussi à des objectifs environnementaux, **parce que, forcément, les bailleurs privés seraient obligés de répondre à l'objectif de lutte contre la précarité, par exemple énergétique, par le respect notamment du DPE.**

DIANE GOUFFRANT – *Merci, madame la sénatrice. Il nous reste quelques minutes avant la fin de cette table ronde, on va faire un dernier tour de table assez rapidement. Lionel Causse, on vient d'en parler, certains assouplissements en matière de ZAN ou de DPO ont été annoncés par le gouvernement malgré l'instabilité gouvernementale. Ces mesures*



“**POUR AVOIR ESSAYÉ DE PORTER QUELQUES ÉVOLUTIONS DU HCSF, JE PEUX VOUS DIRE QUE C'EST COMPLIQUÉ.**”

Lionel Causse

resteront peut-être dans l'air du temps. Qu'en pensez-vous ? Et comment peut-on faire pour maintenir le caractère vertueux d'une reprise au niveau écologique ? Ce qui, évidemment, représente un coût.

LIONEL CAUSSE – Je voulais revenir sur un ou deux petits points. D'abord, sur le foncier qui a été évoqué. C'est le nerf de la guerre, et je partage ce qui a été dit, c'est essentiel. On est dans une salle où il y a beaucoup d'élus locaux, si j'ai bien compris, de professionnels. Pour avoir été maire avant, j'ai beaucoup utilisé l'EPF de mon département, mais je voudrais dire aussi que l'urbanisme, la planification territoriale concernent au premier chef des élus locaux et des maires. Donc, il y a des solutions, il y a aussi des possibilités, alors certes techniques, nous pouvons faire des emplacements réservés, nous pouvons faire des ZAC, nous pouvons faire énormément de choses, et qu'il serait bien de le rappeler, au-delà des difficultés peut-être législatives qu'on peut avoir sur l'objet d'État. Il y a aussi une responsabilité locale, et il existe des outils – pour l'avoir vu sur mon territoire – qui sont souvent sous-utilisés.

Sur les finances, il y a de l'ingénierie financière et de l'innovation, j'en vois quasiment toutes les semaines, il y a beaucoup de choses. **La difficulté – et il faut qu'on travaille avec le secteur bancaire, ce que j'essaie de faire –, c'est qu'il y a des solutions qu'il faut arriver à massifier.** Beaucoup de choses peuvent être mises en place, il en existe aussi dans la législation française et au sein des banques, mais on a du mal aujourd'hui à les généraliser, alors que ça pourrait débloquer certaines situations. Et il est vrai que – ça a été évoqué par Bertrand Blanpain –, pour avoir essayé de porter quelques évolutions du HCSF, je peux vous dire que c'est compliqué, même quand on veut y mettre un petit peu plus de transparence et savoir ce qui se passe à l'intérieur.

Pour revenir sur le sujet du DPE, on a une PPL qui arrive normalement ce soir à l'Assemblée nationale. Elle est censée répondre à cette date butoir du 1^{er} janvier 2025 sur les logements qui sont classés G, qui ne pourraient donc plus se retrouver à la location, pas sur la propriété. Il nous faut arriver à répondre de façon pragmatique et simple. Je crois que ce qui est demandé par les professionnels, par les propriétaires, c'est aussi que l'on soit simple dans les décisions que nous allons prendre. Donc, souhaitons que le débat qui se tiendra ce soir – il a déjà eu lieu la semaine dernière en commission – et se déroulera, j'espère, très vite au Sénat pour que nous soyons au rendez-vous du 1^{er} janvier, permettra d'arriver à des solutions pour accompagner.

Parce qu'il faut que nous arrivions, d'un côté, à atteindre nos objectifs de 2050 et, de l'autre, à avancer dans la rénovation énergétique. On en a tous besoin, y compris celles et ceux qui vivent déjà dans les logements. Mais derrière, **il est hors de question de sortir des logements locatifs de la location.** Donc, il faut qu'on fasse vraiment le tri entre la bonne volonté et ceux qui veulent continuer à faire de la location de passoires thermiques de façon excessive. C'est tout l'enjeu du débat que l'on aura.

Et rapidement, on parlait de volonté, puisque vous avez évoqué le statut du bailleur privé, ce n'est qu'une question de volonté. Le Sénat y a travaillé, le CNH a remis un rapport il y a un an, le CNR y a travaillé, tout est sur la table, il n'y a plus qu'à appuyer



sur le bouton. **Ne repartons pas encore sur une année de mission ou de travail, le ministre n'est pas encore arrivé, mais tout est sur la table.** Donc, il y avait un ministre qui disait « Action, action, action », moi je dis « Produire, produire, produire pour avoir du résultat, résultat, résultat. »

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup, Lionel Causse.*

EROL YOLAL – *Emmanuelle Cosse, dans ces conditions, la RE2020 version 2028, évoquée par plusieurs intervenants, se profile avec des interrogations, notamment sur cette question des coûts supplémentaires engendrés. On voit bien l'équation entre la nécessité d'y aller et, en même temps, la mise en œuvre qui génère quand même un certain nombre de contraintes. Comment les bailleurs sociaux absorbent-ils ces nouvelles exigences réglementaires ? Et comment faire pour les accompagner en ce sens ? Quels sont leurs besoins ?*

EMMANUELLE COSSE – Alors, on ne l'absorbe pas, point. C'est pour cela que j'ai demandé que le seuil 28 soit retardé. Ce n'est pas du tout par opposition, mais **cette réglementation a été pensée trop vite, elle est trop dure. Et, le pire, je le dis là devant des élus locaux, c'est que certaines collectivités nous demandent d'anticiper le seuil 28 en 2025.** Et ça, c'est dingue ! C'est dingue non pas parce qu'on ne peut pas le faire, ça l'est parce que, en fait, cette réglementation est basée sur des calculs de données de durée de vie, de cycle de vie des matériaux utilisés pour le bâtiment, et elle n'est pas mûre, cette réglementation.

Si on faisait tout en 2025, déjà on serait content, la réalité est là. Donc, on a demandé des évolutions. De ce point de vue-là, les parlementaires nous ont beaucoup écoutés et soutenus, notamment au Sénat. Même dans une période d'instabilité politique, avoir une initiative conjointe députés-sénateurs plus ministère sur un travail en chambre de simplification pour une relance, c'est quelque chose qu'on est capable de faire.

À l'USH, nous avons produit 60 pages de données de simplification sur la partie HLM, nous maîtrisons parfaitement la question, et je pense que, aujourd'hui, il y a vraiment quelque chose à faire. Je veux juste ajouter une chose, parce que l'expérience m'a quand même

appris que c'est très long de créer les conditions d'un marché qui fonctionne bien et dans lequel on produit – et on l'a connu, parce que 2016, 2017, 2018, ce n'est pas si loin. Par contre, très rapidement, on peut tout faire foirer. Et c'est ce qui s'est passé récemment. En moins d'un an, il y a eu des choix politiques qui ont été faits et qui ont effondré les choses.

Dans la période très bizarre qu'on est en train de vivre politiquement, je veux quand même dire à Valérie Létard que je n'ai jamais aussi bien travaillé avec quelqu'un en deux mois que depuis trois ans, depuis 2022. Et c'est très important, parce qu'il ne faut pas qu'on la perde. On a quelqu'un qui a remis à l'agenda global des politiques la question du logement, de la relance, qui a soutenu les acteurs, qui les a écoutés tous, sans juger nos partis pris, qui cherche des solutions extrêmement pragmatiques. Et je pense que ça, quel que soit ce qui va se passer aujourd'hui, demain, dans les mois qui viennent, pour nous, le perdre, ce serait l'échec, le pire.

C'est pourquoi je veux le dire ici, que tout le monde ait aussi conscience du fait que nous n'en sommes pas là par hasard. **Ce n'est pas juste le marché qui a décidé que ça allait foirer, ce sont des choix politiques qui ont été faits, nous en payons le prix.** Enfin, je vous en conjure, parce qu'aujourd'hui il y a beaucoup d'élus locaux, je vous le dis : **arrêtez de nous demander de ne pas déposer des permis de construire en 2025.** Je le dis très sincèrement et gentiment, et je le dis au nom des bailleurs sociaux – j'en vois un certain nombre parmi vous –, ce n'est pas le dépôt de nos permis qui vont changer la physionomie des élections locales. Je connais le suffrage universel, j'ai perdu beaucoup d'élections, donc je sais ce que c'est.

Nous faire retarder nos permis, ça veut dire que ce sont des programmes qui vont encore prendre deux ou trois ans dans la vue et qui seront plus chers parce que le report est la cause de l'explosion des prix. Au contraire, finissons les dossiers 2024, si on peut, accélérons sur 2025. Comme cela, vous aurez, quand vous serez réélus en mars 2026, des projets qui vont très vite sortir. Vraiment, à l'échelle francilienne, il y a là un enjeu très important, la production de logements sociaux s'est effondrée de manière dingue. Sur la partie privée, ce n'est pas mieux, il y a beaucoup d'opérations qui sont financées, qui doivent sortir. **Ne nous lâchez pas maintenant. Parce qu'alors là, sincèrement, je ne sais pas comment on ferait et comment on se relèverait de ça.**

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup, Emmanuelle Cosse. Je suis désolée, nous devons passer à la suite du programme. Merci, Amel Gacquerre. Merci également, Lionel Causse. Merci, Bertrand Blanpain, pardon, on n'a pas pu vous donner le mot de la fin, ni à vous, M. Thierry Lajoie.*



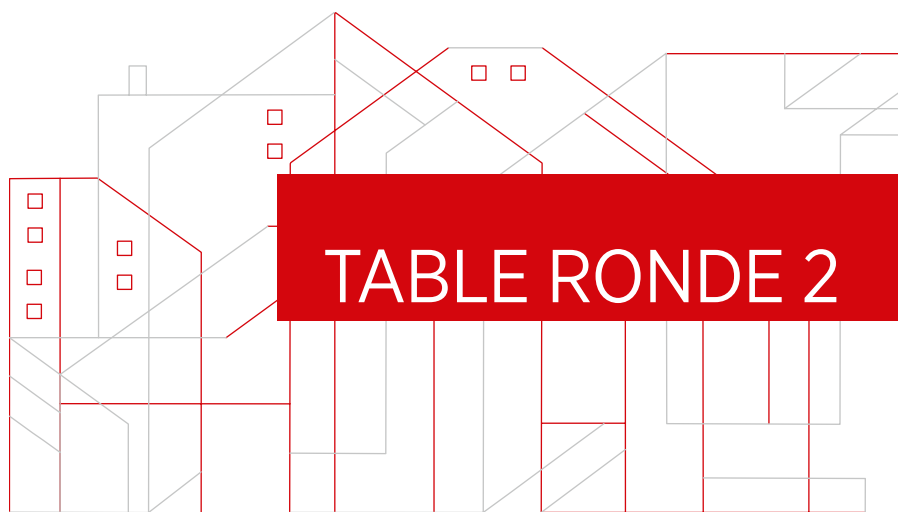
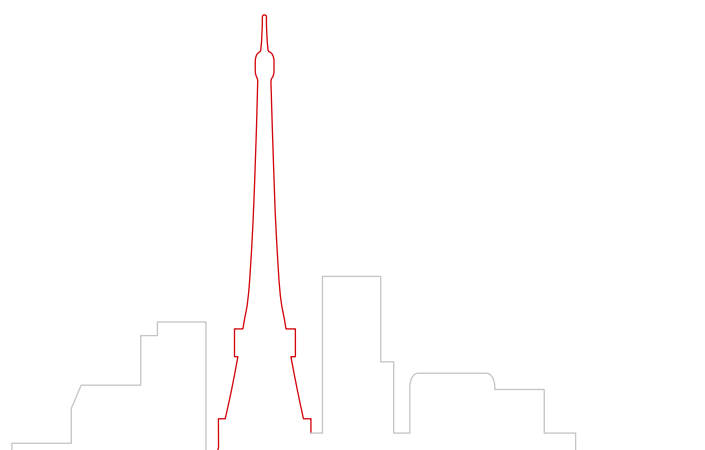


TABLE RONDE 2

“Un rebond est-il possible post- municipales ?”



Animée par

TABLE-ROUNDE UN REBOND POST-MUNICIPALES

Hélène DE COMAR

Stéphane RAFFA

Philippe LAURENT

Gaylord LE CHEQ

Gilles BOUVELO



EROL YOLAL

Directeur de la rédaction
de News Tank Cities.



DIANE GOUFFRANT

Journaliste et animatrice
d'événements.

Journalistes : Erol YOLAL, News tank & Diane GOUFFRANT, journaliste

Intervenants



**HÉLÈNE DE
COMARMOND**

Maire de Cachan.

« C'est vraiment un objectif
politique, très fort – de pouvoir
préserver une ville populaire
qui accueille aussi des
habitants dans des situations
sociales modestes. »



Pour voir la vidéo
de la table ronde 2,
flashez ce QR code.

TABLE RONDE 2



STÉPHANE RAFFALLI

Maire de Ris-Orangis.

« Avec 5 millions de m² de bureaux vides en Île-de-France, il y a un sujet. Et souvent, d'ailleurs, ces bureaux sont situés à des endroits où il y a des aménités de transport, d'universités, etc., qui sont plutôt intéressantes et qui pourraient servir à autre chose. »



PHILIPPE LAURENT

Maire de Sceaux
et Vice-Président de l'AMF.

« Nous sommes ici quatre élus, et, en fait, nous sommes globalement d'accord sur à peu près tout, à la fois sur le constat et peut-être aussi sur des pistes de solutions ainsi que sur le rôle du pouvoir central. »



GAYLORD LE CHÉQUER

Premier adjoint à la ville
de Montreuil, en charge
de l'urbanisme.

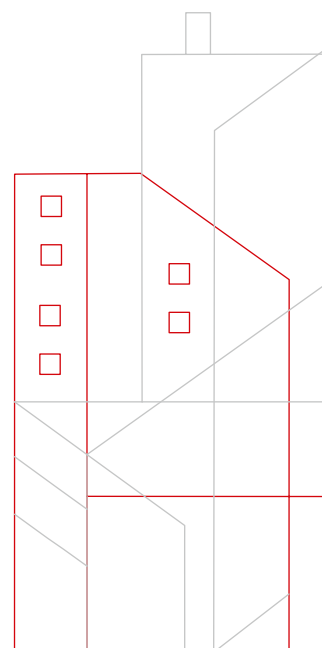
« Nous sommes dans une logique plutôt du gagnant-gagnant. Chacun est dans son rôle : le promoteur doit réaliser des opérations, doit pouvoir rémunérer ses équipiers ; la collectivité doit répondre aux enjeux sur lesquels nous sommes élus et qui sont conformes à un objectif de territoire. »



GILLES BOUVELOT

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

« Aujourd'hui, la démocratie locale sur les projets ne se fait pas six mois avant. Le « si je gagne, j'arrête tout » est fini. »



DIANE GOUFFRANT

Voilà tout de suite le thème de notre table ronde numéro 2 : « Un rebond est-il possible post-municipales ? »

EROL YOLAL – En Île-de-France, selon une étude récente de la DRIEAT, en 2023 la production de logements a été inférieure de 20 % à l'objectif annuel fixé de 70 000 logements par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement adopté au niveau de la région. Cette étude montre également des disparités entre, d'une part, la métropole du Grand Paris, qui a encore des efforts à faire en matière de production, et, d'autre part, les EPCI, les intercommunalités hors unités urbaines de Paris, qui, elles, ont dépassé leurs objectifs. Les raisons de la baisse de production de logements sont multiples : coût croissant des matériaux, taux de crédit élevé, prix du foncier et incertitudes économiques.

DIANE GOUFFRANT – Les maires, en première ligne, disposent de prérogatives cruciales en matière d'urbanisme. À travers les plans locaux d'urbanisme, les PLU, les concertations publiques et leur rôle de maître d'ouvrage indirect, ils sont des acteurs incontournables de la relance. Pourtant, ces prérogatives s'accompagnent de responsabilités politiques, notamment dans un contexte de fortes attentes citoyennes autour des questions de construction, de densification et de sobriété foncière.

EROL YOLAL – Alors, comment les maires peuvent-ils concilier sobriété foncière et production de logements ? Quelles solutions concrètes pour répondre à la double crise du logement et du prix du foncier, singulièrement en Île-de-France ? De quels outils ou de quelles simplifications les maires ont-ils besoin pour bâtir la ville durable ?

DIANE GOUFFRANT – Pour en discuter, nous appelons à nous rejoindre Philippe Laurent, maire de Sceaux et Vice-Président de l'Association des maires de France et des présidents

d'intercommunalité, Hélène de Comarmond, maire de Cachan, Gaylord Le Chéquer, premier adjoint de la ville de Montreuil, en Seine-Saint-Denis, chargé de l'urbanisme, Président de la Fédération des entreprises publiques locales d'Île-de-France, Stéphane Raffalli, maire de Ris-Orangis, Vice-Président en charge de l'aménagement, des grands projets, de l'habitat et du logement de Grand Paris Sud. Enfin, nous rejoindra dans un instant Gilles Bouvelot, le directeur général de l'EPF Île-de-France.

Philippe Laurent, bonjour, merci d'être avec nous. Alors, quel est l'impact des élections municipales sur le cycle de la construction ? On le sait, les maires délivrent de moins en moins de permis de construire, on en a un peu parlé lors de la table ronde précédente. Est-ce que cela pourrait empirer en 2026 ?

PHILIPPE LAURENT – D'abord, merci de votre invitation, bonjour à toutes et à tous. Alors, naturellement, je ne veux pas forcément parler au nom de tous les maires, il y en a ici sur ce plateau et probablement aussi dans la salle, et puis également qui nous regardent. D'une manière générale, les années qui précèdent les élections municipales, et même l'année qui les suit, ne sont pas forcément de bonnes années pour la production de logements. Cela est dû au cycle municipal et au fait qu'il y a dans notre pays un changement d'attitude vis-à-vis de la construction depuis une vingtaine d'années à peu près.

Ce n'est pas forcément vrai partout, mais ça l'est dans beaucoup de villes et dans beaucoup de zones denses. Lorsqu'on construisait du logement il y a trente ans, les habitants disaient déjà, en gros : « C'est bien, la ville se développe, on va avoir de nouveaux services, c'est parfait, merci, monsieur le maire. » Aujourd'hui, c'est totalement l'inverse. Et c'est un état d'esprit dont je souhaite que tout le monde soit bien conscient. Aujourd'hui, face soit à une réalité, soit parfois à une crainte de la diminution du niveau de services publics, les habitants nous disent : « Monsieur le maire, écoutez, on est déjà assez nombreux ; les services publics, ça ne marche plus très bien ; si on accueille de nouveaux habitants, il va falloir construire des écoles, des crèches, ça va coûter cher, les impôts vont augmenter, la taxe foncière, etc. Donc, s'il vous plaît, essayez de modérer tout ça. »

Déjà, le premier sujet qui me paraît vraiment important, c'est un problème sociétal. Et je dois dire que, de ce point de vue, le discours général que nous entendons ne va pas non plus soutenir forcément les maires qui essayent de dire : « Oui, d'accord, mais on a quand même un vrai sujet, il y a des familles qui attendent des logements, etc. » Et là, je parle du logement privé comme du logement social.

Le deuxième sujet, lorsqu'on est maire, et surtout lorsqu'on l'est depuis un certain temps, ce qui est mon cas, c'est une équation économique différente. Dans le passé, la construction de logements permettait d'accueillir des familles, nécessitait des investissements publics supplémentaires, mais il y avait des recettes qui arrivaient. Aujourd'hui, c'est moins le cas, il n'y a plus la taxe d'habitation. Et contrairement à ce qui est raconté partout, souvent

“
**CONTRAIREMENT
À CE QUI EST RACONTÉ
PARTOUT, SOUVENT
IL N'Y A PAS UNE
COMPENSATION
TOTALE DE LA
DISPARITION DE LA
TAXE D'HABITATION,
NOTAMMENT
LORSQUE LE NOMBRE
DE LOGEMENTS
AUGMENTE.”**

Philippe Laurent





il n'y a pas une compensation totale de la disparition de la taxe d'habitation, notamment lorsque le nombre de logements augmente. Concernant la taxe foncière, alors qu'avant ça n'était qu'une possibilité, **il y a une exonération partielle dans les premières années, donc il faut attendre un certain temps avant que le logement puisse justement produire de la taxe foncière.** Là, je parle pour les logements en accession. Pour le logement social, vous le savez, il y a une exonération de quinze ans au minimum, qui est certes compensée avec, tout récemment, le rapport Rebsamen, mais ça n'est pas total.

Donc si vous voulez, construire du logement, accueillir des familles sans avoir les moyens de financer le développement des services publics qui doivent aller avec, c'est quand même un sujet. Autant vous dire qu'entre le discours général et cette équation économique, il n'y a pas une appétence considérable, en tout cas pas une incitation considérable pour construire et pour donner l'autorisation de construire du logement.

Je dis quand même que les permis de construire sont donnés en fonction du plan local d'urbanisme, et que si le projet correspond au PLU, ce qui est généralement le cas, même s'il y a eu des discussions avant, notamment avec les promoteurs, le maire est quand même tenu de donner un permis à un moment donné. Alors, il peut y avoir des manœuvres dilatoires, de demandes des pièces complémentaires, tout le monde connaît cela. Mais, à un moment donné, on est quand même obligé d'y passer. Donc, **il n'y a pas un refus spécifique de donner des permis de construire, mais simplement une interrogation très forte, que l'on pouvait décrypter comme une non-mobilisation totale pour accélérer la délivrance des permis de construire.**

EROL YOLAL – *Philippe Laurent, vous êtes également, on l'a dit tout à l'heure, maire de Sceaux, une ville dite « en zone tendue ». Ce matin, on a beaucoup évoqué le prix du foncier, dont la hausse est particulièrement aiguë en zone tendue, et*

ça part du prix total, entre 20 %-30 %, parfois certains disent même jusqu'à 50 %. Comment faire pour aider les maires à encadrer ces prix du foncier ?

PHILIPPE LAURENT – L'encadrement des prix du foncier n'est pas encore pour aujourd'hui, j'ai l'impression, compte tenu de l'ambiance générale. Pour un maire, pour une équipe municipale, la maîtrise du foncier de sa commune est devenue absolument essentielle. À Sceaux, on a eu cette prescience il y a longtemps. Je le dis d'autant plus volontiers que lorsqu'on a lancé cette politique de maîtrise foncière, je n'étais pas maire, j'étais adjoint, donc c'est mon prédécesseur qui a eu aussi cette prescience. Et nous avons essayé de travailler le plus possible avec, notamment, en ce qui concerne le logement social, des baux à construction; cela signifie permettre évidemment la construction de logements sociaux, mais en conservant à long terme cette maîtrise du foncier. **Le bail à construction est un outil que je trouve extrêmement intéressant. Il nous a déjà permis d'éviter des transformations qui auraient été certainement à l'œuvre si la ville n'avait pas eu la maîtrise du foncier.**

Cette politique est importante. Nous avons été aidés – et nous le sommes toujours – très largement par l'action d'un organisme comme l'EPFIF. L'EPFIF est extrêmement précieux, je le dis sans flagornerie, puisque son directeur général est là. Du temps de l'EPF 92, avant que tout le monde se retrouve, Sceaux a d'ailleurs été la première ville à signer une convention avec lui lorsqu'il s'est mis en place, et je m'en réjouis.

Donc, cette façon-là de maîtriser le foncier est vraiment importante, au-delà de la mise en place d'un système juridique contraignant sur l'encadrement du prix du foncier. Maintenant, il faut voir comment cela peut se faire dans un pays où, je le souligne, le droit de propriété est quand même le droit majeur, culturellement et idéologiquement.

“
**CONSTRUIRE DU
LOGEMENT, ACCUEILLIR
DES FAMILLES SANS
AVOIR LES MOYENS
DE FINANCER LE
DÉVELOPPEMENT DES
SERVICES PUBLICS QUI
DOIVENT ALLER AVEC,
C'EST QUAND MÊME
UN SUJET.”**

Philippe Laurent

On nous invite à réfléchir à la façon dont le droit de propriété est parfois abordé dans des pays qui font montre d'une civilisation aussi élevée que la nôtre, aussi développée que la nôtre, notamment dans les pays du Nord, où il n'y a pas tout à fait le même rapport à la propriété. C'est un sujet très intéressant, vraiment politique au sens profond du terme – pas politicien, politique. Ce sujet que nous devrions évidemment, nous, maires, mettre sur la table, est dangereux parce que nos concitoyens, et donc nos habitants, pourraient réagir de manière assez vive si on commençait à l'évoquer.

Il y a probablement des promoteurs dans cette salle. Pas de souci, mais je veux dire quand même que, parfois, le fait de vouloir absolument faire telle et telle opération les conduit à surenchérir les uns sur les autres. C'est une très mauvaise habitude, parce que cela aboutit vraiment à des rentes de situation. Il m'est arrivé à plusieurs reprises, comme certainement d'autres maires, de voir arriver des projets, inacceptables sur le plan de l'insertion urbaine. Même s'ils respectaient formellement les PLU en termes de hauteur, de densité, etc., ils n'étaient pas acceptables sur le plan de l'insertion. Évidemment, j'ai alors été accusé par les vendeurs de terrains, de pavillons essentiellement, d'avoir ruiné ces braves gens obligés de baisser le prix de vente de leur

maison auprès des promoteurs, qui disaient : « La mairie refuse, vous comprenez, mon cher monsieur, je ne peux pas vous payer autant que prévu. » Donc, tout le monde a déjà assisté à cela.

Il y a là une attitude de la profession qui ne me semble pas totalement correspondre à l'intérêt général, je le dis très clairement.

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup, M. Laurent. Hélène de Comarmond, vous êtes maire de Cachan, vous êtes à l'initiative du Campus Cachan. C'est un concept particulier qui est né en 2020 lorsque l'École normale supérieure a quitté votre territoire, laissant derrière elle une énorme enclave de 23 hectares. Vous avez eu alors l'idée de ce projet pour transformer ce site en un quartier intégré à la ville tout en conservant sa vocation étudiante. Comment avez-vous réussi à renouveler ce lieu qui était quand même assez conséquent ? Et, surtout, à quelles conditions cela a-t-il été possible ?*

HÉLÈNE DE COMARMOND – D'abord, merci pour votre invitation. Effectivement, Cachan a été confronté au départ de l'École normale supérieure, ce qui n'était pas forcément une bonne nouvelle, puisqu'elle représentait quand même l'identité de la ville et qu'elle était là depuis 1956. Alors, ce n'était pas 24 hectares mais 11 hectares qui ont réellement été remis en jeu, qui étaient vraiment au cœur et au centre de la ville de Cachan. Ce foncier appartenait à l'État, qui avait comme projet de le vendre pour financer, notamment, l'implantation de l'École normale supérieure sur le plateau de Saclay. Et la ville s'est interposée. En réalité, c'est Jean-Yves Le Bouillonnet, le maire à l'époque, – j'étais sa première adjointe –, qui s'est interposé pour dire : « Non, ça ne va pas se faire comme ça parce que nous faisons la ville. »

J'ai beaucoup apprécié ce que disait Jacques Attali tout à l'heure : il faut préserver l'identité des villes. Et l'identité de Cachan, c'est d'être une ville étudiante, une ville universitaire depuis très

longtemps. Par exemple, un des premiers maires de Cachan, Léon Eyrolles, a fondé l'École spéciale des travaux publics qui est sur la ville.

Donc, la ville s'est interposée en disant : « On va racheter le foncier. » Ça a été une discussion extrêmement compliquée avec l'État, puisque vous imaginez bien que, sur 11 hectares, on fait beaucoup de logements, et que, par contre, dans un projet où on fait revenir des écoles de l'enseignement supérieur et où on construit un peu de logements, on n'est pas tout à fait dans les mêmes échelles.

Donc, vraiment, l'objectif est de conserver cette vocation. Je suis maire d'une ville qui construit, qui essaye de le faire. On y viendra peut-être tout à l'heure, mais ce n'est pas toujours si simple, et je rejoins tout à fait les propos de Philippe Laurent en la matière. Et puis aussi ce qui a été évoqué, sur le fait que nous, on subit les crises, on subit la crise actuellement de l'immobilier, ce qui fait que les projets ont beaucoup de mal à sortir. **Même quand on est un maire qui a signé des permis de construire ou qui est favorable à leur signature, on subit la crise actuelle de l'immobilier, qui ne facilite sérieusement pas les choses, notamment dans une année où, effectivement, on vit traditionnellement un petit ralentissement de tout ça compte tenu des échéances électorales.**

Pour la ville de Cachan, ça a été aussi de créer des logements au sein de ce site et de réaliser un campus complètement ouvert, d'en faire un quartier de la ville en répondant aussi aux enjeux de production de logements avec de la mixité sociale, grâce à de l'accession sociale, des baux réels solidaires, des logements intermédiaires. Et puis également d'avoir une approche de ce campus qui prenne en compte le besoin de mutation de la ville. Parce que **nous avons vu avec la crise du Covid que, aujourd'hui, on devait densifier, construire la ville sur la ville, mais aussi être en capacité d'offrir une ville respirable, désirable.**

Donc, sur ce site de 11 hectares, il a été décidé de faire un grand parc dans lequel il y a les écoles et il y aura des logements, avec des exigences environnementales extrêmement importantes. C'est d'ailleurs pourquoi nous avons été retenus dans l'appel à projets sur les démonstrateurs de la ville durable pour porter un certain nombre des projets qu'on a sur le site.

EROL YOLAL – *Merci, Hélène de Comarmond. Gaylord Le Chéquer, vous êtes premier adjoint à la ville de Montreuil, vous avez notamment la charge de l'urbanisme. Montreuil a une forte proportion de logements sociaux, plus la pression d'être un peu de l'ami parisien pas très loin en termes de démographie. Comment faites-vous, dans ce contexte-là, pour continuer de produire du logement abordable ? Et comment faites-vous pour maîtriser les prix ?*

GAYLORD LE CHÉQUER – D'abord, merci beaucoup pour votre invitation. Ça me permet, sur la base de votre question, de réagir tout de suite à l'interpellation d'Emmanuelle Cosse, qui était juste, sur la nécessité pour les élus locaux de ne pas ajouter des freins à un phénomène lié, notamment, à la crise que nous pouvons connaître. Je crois – en tout cas, c'est **l'expérience que**



nous avons à Montreuil et globalement sur le territoire d'Est Ensemble – que, dans la majorité des cas, les élus locaux ne sont pas des empêcheurs. Philippe l'a dit il y a quelques instants : d'abord, on a nos plans locaux d'urbanisme. Et quand, en 2018, on élabore notre plan local d'urbanisme pour Montreuil, il nous permet de nous projeter sur les dix années à venir, sur la façon dont on conçoit l'aménagement de notre territoire, sa maîtrise, son développement. Il nous permet aussi d'accompagner ce mouvement que vous évoquez – une attractivité forte, une dynamique aussi liée au fait qu'il reste du logement abordable sur notre territoire. Donc, une partie de la population, notamment parisienne, cherche à venir sur notre territoire ; dans le même temps, nous élaborons notre plan local de l'habitat (PLH) intercommunal, qui fixe un certain nombre d'objectifs.

Ce sont des objectifs qui nous permettent – en tout cas, c'est le discours que je porte systématiquement avec les opérateurs qui viennent nous rencontrer à Montreuil –, de **sortir de la logique du « one shot » ou de la « dent creuse » pour nous inscrire dans une dynamique de territoire avec une prospective de production de logements soutenable pour la collectivité**. Nous devons ainsi prendre en compte notre capacité derrière à fournir les équipements, les services publics, à adapter nos espaces publics, à répondre aux besoins de services de la population, c'est notre rôle en tant qu'élus locaux. Et puis, les élus sont tout à fait conscients des métiers qui sont en jeu quand ils reçoivent des promoteurs. **Nous sommes dans une logique plutôt du gagnant-gagnant. Chacun est dans son rôle : le promoteur doit réaliser des opérations, doit pouvoir rémunérer ses équipiers ; la collectivité doit répondre aux enjeux sur lesquels nous sommes élus et qui sont conformes à un objectif de territoire.**

Concernant le PLU – le PLH intercommunal, chez nous, à Montreuil –, on était fortement en difficulté quand on est arrivé en 2014, parce qu'on avait un rythme de production de plus d'un millier de logements par an sur certaines années, insoutenable du point de vue de la collectivité. On était en retard sur les équipements scolaires, on était en retard sur les espaces verts, on était en retard sur les équipements publics. Il y avait donc une pression politique légitime de la part des habitants, qui nous interpellaient en disant : « La ville se transforme trop vite. »

Actuellement, on est sur un rythme d'environ 570 logements par an, c'est le PLH qui le dit. Et quand on regarde la prospective, on est dans cette épure-là. On dit souvent qu'à Montreuil nous sommes interventionnistes, c'est vrai, on l'assume, mais avec cette relation de transparence qui dit, en gros : « Ne viens pas me parler de ta dent creuse ou de ton opportunité sur le petit bout de machin ou le pavillon de Mme Unetelle sur lequel tu rêves de faire, mais inscris-toi dans cette démarche qui est celle de la construction de la ville pour demain. »

Et parmi les leviers que nous essayons d'utiliser, il y a évidemment, cher Gilles, notre partenariat avec l'Établissement public foncier. À notre arrivée il portait sur des zones de tension, aujourd'hui il couvre quasiment la totalité de la ville de Montreuil, car avec l'arrivée du tramway et du métro, deux infrastructures de transport lourd, tout le secteur du bas Montreuil est aussi en forte tension. Donc, cet outil de la maîtrise foncière est évidemment un élément essentiel.



“
**NOUS SOMMES FACE
À UNE RÉALITÉ
D'ÉVOLUTION ET
DE CHANGEMENT
CLIMATIQUE QUI NOUS
OBLIGE À AVOIR
UN AUTRE MODÈLE
DE CONCEPTION
DE LA VILLE.”**

Gaylord Le Chéquer

Et aujourd'hui, on va plus loin – on touche du doigt ce que disait Philippe à l'instant sur ce droit constitutionnel à la propriété – en prévenant : « Attention, **nous sommes face à une réalité d'évolution et de changement climatique qui nous oblige à avoir un autre modèle de conception de la ville.** » Donc, on ne

peut plus concevoir une opération sous le seul angle de sa rentabilité par rapport à un foncier et à un immeuble qui fera 5 ou 7 étages pour arriver à un équilibre. Nous sommes obligés d'y intégrer – c'est vrai pour le logement privé comme sur le logement public – des orientations, des obligations en matière de préservation pleine terre, de préservation d'îlots de fraîcheur, ou, au contraire, de restitution d'îlots de fraîcheur.

Et j'ai été très sensible au discours du Président de l'EPF, ainsi qu'à celui de Gilles récemment, sur cette notion, y compris sur la manière dont l'EPF peut nous accompagner, nous, les collectivités, sur cet objectif de restitution de pleine terre dans les opérations pour aller à une renaturation de nos territoires.

EROL YOLAL – *Et ça, on y reviendra peut-être aussi tout à l'heure dans une deuxième question.*

DIANE GOUFFRANT – *Stéphane Raffalli, merci d'être avec nous. Vous êtes maire de Ris-Orangis, Vice-Président en charge de l'aménagement, des grands projets, de l'habitat et du logement de Grand Paris Sud. Alors, une question un peu plus générale, mais qui peut-être touche vos problématiques : quels sont les principaux défis à relever pour permettre une reprise qui éviterait de retomber dans les travers de ces dernières années ?*

STÉPHANE RAFFALLI – Je voudrais insister sur les propos introductifs de Gaylord et sur le titre de cette table ronde qui a un sous-entendu presque accusateur vis-à-vis des élus locaux. Ce n'est pas parce que Jacques Attali s'est exprimé juste avant nous, mais je pense qu'il **ne faut surtout pas avoir des discours remettant en cause le principe de décentralisation. Les élus locaux, quand ils font bien leur métier, quand ils assument leurs responsabilités, ils sont en contact direct avec l'expression citoyenne,**



avec la demande sociale, avec les forces telluriques de leur territoire. Et il est bon d'avoir cette courroie de transmission pour réaliser, je dirais, la ville idéale. Donc, l'idée qu'on puisse penser que les permis de construire sont indexés aux logiques électoralistes, je pense que c'est un faux sujet, les problèmes sont beaucoup plus profonds, et l'ensemble des expressions de ce matin le démontrent.

Alors, moi, j'ai une petite particularité par rapport aux trois maires qui se sont exprimés. Je suis élu de la seconde couronne parisienne, et je pense que quand on analyse les phénomènes de métropolisation sur les quarante dernières années, on voit bien qu'il y a de vraies différences. L'Île-de-France est une région très ségréguée, avec des territoires extrêmement riches, d'autres extrêmement pauvres, parfois avec une spécialisation sociale inquiétante qui génère des résurgences pouvant être violentes. On pense évidemment au mouvement des Gilets jaunes, on pense évidemment aux émeutes urbaines ; le territoire dont je suis élu a subi ces phénomènes. Donc, je pense qu'il faut être très attentif à ces sujets.

Les sols ont fait l'objet de rentes et de spéculations excessives. C'est cela le vrai sujet, celui de savoir comment les puissances publiques reviennent coordonnées dans un nouvel alliage à inventer. Et il faut arrêter le débat entre Jacobins et Girondins, l'État a des responsabilités, la puissance publique locale en a d'autres. À Ris-Orangis et sur l'agglomération Grand Paris Sud, la demande sociale du logement est très présente, ce sont 22 000 demandes

enregistrées de logements sociaux ; à Ris-Orangis, ce sont 6 000 demandes pour une ville de 30 000 habitants. Donc, il y a des familles, des visages, des vies que nous connaissons bien. Et si, sur ces territoires de seconde couronne, on est très rétif à respecter les « porter à connaissance de l'État », ce sont 2 450 logements par an que l'État nous demande de produire pour les six prochaines années sur 23 communes, sur un territoire de 360 000 habitants, c'est beaucoup.

Nous étions plutôt les bons élèves dans les années passées, mais aujourd'hui, quelles que soient d'ailleurs les cultures politiques et territoriales, on est sur deux villes nouvelles, mais il y a aussi des villes décentralisées. On sait d'ores et déjà que nous ne produirons pas les logements qui nous sont demandés. Pourquoi ? Parce que ce qui fait la valeur d'un logement, ce n'est pas forcément le toit que l'on crée pour une famille. Évidemment, on répond à une demande sociale, mais c'est ce qui se passe autour, c'est l'ensemble des aménités qui font une ville heureuse. Bien sûr, quand votre territoire compte une université de second rang délivrant des diplômes qui ne sont pas forcément très reconnus face à la concurrence d'universités parisiennes extrêmement fortes, **quand vous avez des lignes de transport qui dysfonctionnent de façon permanente, récurrente depuis très longtemps, je pense qu'il y a un sujet de retour de l'État dans les politiques d'aménagement du territoire.**

“
**LA PLAIE, C'EST
LE MOUVEMENT
PENDULAIRE, C'EST LE
QUOTIDIEN DU TRAJET
DOMICILE-TRAVAIL,
AVEC DES HEURES
PASSÉES SOIT SUR
DES AUTOROUTES
ET LA FRANCILIENNE
EMBOISÉES, SOIT DANS
LES TRANSPORTS QUI
DYSFUNCTIONNENT.”**

Stéphane Raffalli

Les maires remettent des médailles du travail, tout le monde fait ça, au nom de l'État, et ce sont des moments très importants

parce qu'ils concernent des gens que, souvent, vous ne voyez pas. Ils travaillent, donc il y a le mouvement pendulaire, ils vivent peu la ville. Et dans ces moments-là, je suis frappé par le fait que les habitants ont tous la même expression à Ris-Orangis. Ils nous disent qu'ils adorent leur métier, quel que soit le métier, il y a plein de métiers exercés, mais **la plaie, c'est le mouvement pendulaire, c'est le quotidien du trajet domicile-travail, avec des heures passées soit sur des autoroutes et la Francilienne embolisées, soit dans les transports qui dysfonctionnent.**

D'ailleurs, j'ai regardé avant de venir, je n'avais plus cette date en tête, le dernier ministère de l'Aménagement du territoire qui rassemblait le logement, le transport, la question de la cohésion des territoires, c'est celui de Pierre Méhaignerie en 1986, ça fait presque quarante ans. La DATAR, c'est 2014, ça fait dix ans qu'elle a disparu. Nous serions bien inspirés de reprendre cette réflexion, à la fois pour l'Île-de-France et pour la province; les phénomènes de métropolisation qu'on décrit ici sont sans doute exacerbés par la concentration de richesses dans l'hypercentre de la métropole évidente, académique, universitaire, scientifique, politique, économique, bien sûr.

Donc, nous, nous avons beaucoup de mal en seconde couronne. Et là aussi, Jacques Attali – je pense qu'il faudrait relire le rapport de 2008 sur la libération de la croissance – nous proposait le concept d'écopolis, c'est-à-dire de choisir des endroits dans la métropole pour pousser très fort, de façon très radicale avec les puissances publiques et les acteurs privés dans un pays colbertiste. **Il faut retrouver cette alliance entre le privé et le public, pour créer la ville de demain, mais avec l'ensemble des aménités.** D'ailleurs, la géographie des villes nouvelles comme Cergy-Pontoise, Sénart, Saint-Quentin-en-Yvelines ou Évry pourrait être le périmètre, puisque ce sont des villes de la périphérie où il y a des difficultés, peut-être plus qu'ailleurs. On pourrait intégrer Saint-Denis et Nanterre dans la première couronne, pour une sorte de relance de la fabrique de la ville, évidemment en respectant les principes de décentralisation, mais aussi d'écologie qui est en surplomb de tout. Bien sûr, la question du ZAN est déterminante.

EROL YOLAL – *Merci beaucoup, Stéphane Raffalli. Cette question de l'aménagement du territoire est au cœur de la question du logement, y compris pour les villes de grande couronne, de seconde couronne, mais aussi pour l'ensemble des maires. Gilles Bouvelot, on a entendu les maires nous dire qu'ils ne font pas leur politique du logement au regard des échéances électorales, en particulier de 2026. Alors d'abord, est-ce vrai ? Et puis, surtout, comment faire pour continuer de les accompagner dans cette reprise ?*

GILLES BOUVELOT – Effectivement, je confirme. À l'EPF Île-de-France, nous avons un indicateur assez avancé : ce sont les conventions passées avec les collectivités, que nous amendons, prolongeons, etc. D'ailleurs, on en a avec les quatre collectivités ici représentées. Notre rythme de contractualisation ne change pas. C'est quand même un premier indicateur : à l'approche des élections, il ne change pas. Les projets concernés sortiront évidemment en 2026, et après il faut le temps de la maturation. Donc, ça me paraît significatif. Alors, certes, les élus qui contractualisent avec l'EPF Île-de-France sont aussi ceux qui ont des

projets; ceux qui n'en ont pas ne font pas appel à nous. Mais, il y a toujours autant de maires qui font appel à nous. En général, ce sont toujours les mêmes, d'ailleurs.

Ce que l'on voit dans notre métier de régulateur et d'anticipateur, ça a été rappelé, c'est que le gisement foncier, lui, change assez considérablement. Alors, on n'attaque plus les terres agricoles depuis longtemps – le ZAN est déjà entré en vigueur, au moins pour nous en Île-de-France. En revanche, sur des terrains urbains, outre les 80 % de terrains déjà bâtis, les terrains nus ne sont pas forcément vides, et sur une partie d'entre eux, d'ailleurs, ce ne sont pas des biens qu'il faut démolir pour construire autre chose, mais des biens qu'on va réhabiliter. La transformation immobilière, on en parlera dans une prochaine table ronde, représente à peu près 30 %.

En outre, s'il y a moins d'opérations d'aménagement « tabula rasa », il reste des grands tènements, comme à Cachan. C'est de plus en plus diffus, et de plus en plus complexe, mais, finalement, l'équation économique de ces sujets-là n'est pas tout à fait la même que l'extension urbaine, indépendamment de la situation de crise actuelle, qui rend les choses encore plus complexes. Mais **l'avantage de ces projets, c'est qu'ils sont nettement plus acceptables politiquement au sens de la ville, parce que, pour revenir à ce qui a été dit, on respecte finalement l'identité de la ville sur ces projets, qui sont donc d'autant plus acceptés.**

Bien sûr, tout le monde planifie en anticipant le cycle municipal. Mais ce que je vois, ce n'est pas simplement pour les élus qui sont là, ils sont élus, réélus, ils sont matures, ce n'est pas la question, pourquoi ? D'abord parce qu'ils planifient. Moi j'ai travaillé auprès d'un ministre il y a une vingtaine d'années, qui était par ailleurs maire de Chambéry. Il m'a dit : « Il faut au moins dix ans pour pouvoir commencer à transformer sa ville », une ville moyenne. Là, il faut au moins deux mandats. Donc, il faut planifier.



Par ailleurs, et Jacques Attali le disait, on ne peut rien faire sans démocratie. **Aujourd'hui, la démocratie locale sur les projets ne se fait pas six mois avant. Le « si je gagne, j'arrête tout » est fini.** Par conséquent, la pression fait évidemment partie des débats – je ne suis pas élu –, mais pour les élections, elle est bien anticipée.

En revanche, la vraie question, Philippe l'a dit, c'est celle des moyens des collectivités pour accompagner les projets, à la fois sur l'investissement et sur le fonctionnement de la ville. Et aussi, je crois que, pour que ce soit acceptable, on le voit aujourd'hui, il faut mettre de la nature en ville. Un humoriste a dit : « On devrait construire les villes à la campagne car l'air y est plus pur », et puis Jacques Attali le soulignait, le rêve, c'est la ville-campagne. Aujourd'hui les urbains ont besoin de nature en ville. D'ailleurs, c'est même un élément essentiel de la ville. Tous les projets que l'on engage nécessitent de trouver un nouvel équilibre, qui ne facilite pas leur construction, mais dans le cas du campus de Cachan, c'est un bel exemple. Il s'agit d'un grand tènement, il en reste quelques-uns. Donc, je considère que c'est un faux débat, on trouvera certainement une ou deux communes ou quelques petites communes où un maire s'est fait élire parce qu'il a dit : « J'arrête tout. » J'ai des exemples. Deux ans après, on lit dans le journal municipal : « Chose promise, chose due, zéro permis de construire. » Et puis, au bout de trois ans, il se fait interpellé par ses concitoyens : « Mais on a des gamins, quand même ! », et il repart. Je pourrais citer deux cas, je ne donnerai pas les noms parce que c'est marginal.

DIANE GOUFFRANT – *Merci, Gilles Bouvelot. Hélène de Comarmond, on le rappelle, maire de Cachan, vous l'avez évoqué tout à l'heure lors de votre première intervention, vous participez à la mixité sociale. Comment peut-on aider les maires à produire davantage de mixité sociale à travers les politiques de logement qui sont mises en œuvre ? Est-ce que vous, en tant que maire, vous pensez avoir les outils nécessaires ?*

HÉLÈNE DE COMARMOND – D'abord, je voudrais rebondir et aller dans le sens de mes collègues sur le rôle des maires, pour dire que c'est vraiment un faux débat. J'ai même envie de dire



“
**FAIRE EN SORTE
QU'IL N'Y AIT PAS
DE FRACTURE
SOCIALE DANS
LA VILLE,
CE QUI N'EST
PAS ÉVIDENT.”**

Hélène de Comarmond

que **si on construit encore dans la métropole ou même dans la deuxième couronne, c'est parce que les maires sont là. Ils portent des projets urbains, ils portent la fabrique de la ville, ils portent les enjeux climatiques, et ils sont, à l'égard des citoyens, les seuls interlocuteurs en la matière.** Donc, par rapport à ce que disait Philippe tout à l'heure sur la réticence de certains habitants à ce que l'on continue à construire, ce sont les maires qui assument cette tâche, justement, de convaincre qu'il faut continuer dans des formes qui sont évidemment acceptables et qui vont dans le sens du projet de ville que nous portons. Il est important de le dire, parce que s'il n'y avait pas les maires et ces acteurs publics, je pense qu'on serait dans une tout autre situation aujourd'hui.

Il me semble que tous les acteurs publics ne vont pas dans ce sens-là, mais je vais revenir sur la question de la mixité au sein des villes. Je considère que le sujet est crucial, particulièrement dans les villes comme la mienne, qui sont des villes populaires, où il y a 40 % de logements sociaux et où, aujourd'hui, le prix du foncier est une question. On peut même parler de spéculation foncière lorsqu'une commune située à 3 kilomètres de Paris ou un territoire qui est limitrophe de la capitale fait l'objet d'un phénomène de gentrification très important. **Nous devons garantir, nous, les maires – et, pour moi, c'est vraiment un objectif politique, très fort – de pouvoir préserver une ville populaire qui accueille aussi des habitants dans des situations sociales modestes, mais également d'être en capacité de créer du lien et de faire en sorte qu'il n'y ait pas de fracture sociale dans la ville, ce qui n'est pas évident.**

Enfin, la question de la mixité sociale doit effectivement pouvoir être accompagnée. Alors, les maires ont des outils, des moyens pour agir, portant un certain nombre de projets, ça a été dit par mes collègues, ça a été dit par Philippe. Déjà, on a le PLU, ce qui permet d'inscrire des choses. Et beaucoup d'entre nous ont mis en place des chartes, qui n'ont pas une valeur juridique très forte mais qui, avec les promoteurs et les habitants, permettent de définir des orientations, notamment en matière de production de logements et de logements à prix abordable.

Nous avons les moyens d'intervenir sur le foncier. Et là, je salue moi aussi l'EPFIF, qui nous accompagne et sans qui nous serions bien dans l'incapacité de mener ces interventions. Nous le faisons seuls à Cachan pendant des années, et puis nous nous sommes bien rendu compte que nos limites financières ne nous permettaient pas de le poursuivre. S'appuyer sur du portage foncier est, bien sûr, extrêmement précieux pour nous. Nous avons des projets que l'on porte sur ce foncier maîtrisé. Pour autant, il n'est pas facile aujourd'hui de produire du logement et du logement social.

Et je veux vraiment insister sur un point : **je considère que l'État nous a lâchés en la matière. L'aide à la pierre s'est effondrée, les organismes HLM ont été ponctionnés de manière phénoménale ; ils sont dans une situation financière extrêmement critique et difficile.** Les APL ont été baissées, ce qui fragilise l'accès au logement des populations. Nous sommes en réelle difficulté pour porter les projets à bon escient sans qu'il y ait de participation de la ville, et donc des habitants, puisque les opérations ne sont pas nécessairement équilibrées. C'est un sujet qu'on aborde



régulièrement avec l'EPFIF, dès lors que l'on veut porter justement une mixité sociale et être en capacité de produire des logements à prix abordable.

EROL YOLAL – *Merci, Hélène de Comarmond. Cette question de l'équilibre, Gaylord Le Chéquer, on l'a un peu évoquée aujourd'hui. Vous avez commencé à parler de l'arrivée du tramway à Montreuil, ça pose la question de savoir comment on fait, dans les nouvelles équations, pour à la fois construire la ville durable et produire du logement. Comment faites-vous pour résoudre cette équation ?*

GAYLORD LE CHÉQUER – Gilles l'a dit, je considère que ça nécessite de la part des élus de prendre le temps de l'élaboration de leur projet, et je pense que cela doit se faire, évidemment, de manière concertée avec les habitants. **La notion de l'acceptabilité de la construction de la ville ou de la reconstruction de la ville sur elle-même est un sujet important. Pour revenir sur ce fameux débat, le principal frein à la construction de logements est d'abord que celle-ci est totalement inacceptable pour les habitants, et les recours nous font perdre parfois des années et des années.** Le principal risque, il est là.

Le rôle des élus est d'être les facilitateurs par le dialogue, car nous avons aussi une vision et un projet. Et vous parlez effectivement de l'arrivée du tramway, c'est ce qui nous a animés tout de suite pour la ville de Montreuil et le territoire d'Est Ensemble. Je pilote une étude sur l'aménagement aux abords du tramway qui passe à Montreuil, Romainville, Noisy-le-Sec, c'est le prolongement du T1. Deux logiques s'affrontent, celle du laisser-faire. Et en gros, vous avez, si on parle des délais immédiats, à peu près 7 hectares à aménager. Je ne vais pas me faire des amis, je suis désolé, mais le modèle que nous ne voulons pas dans le territoire, c'est ce qui s'est fait porte de Choisy avec l'arrivée du tramway. Vous voyez ?

C'est une grande avenue avec, de part et d'autre, pardon, la muraille de Chine, vous voyez ? C'est cette espèce de grand couloir tout le long duquel on a rasé tous les pavillons et qui ne per-

met pas, du coup, à la fois de respecter l'identité des territoires, je crois, et de recoudre la ville sur elle-même. Cette infrastructure, c'est la déconstruction d'une bretelle d'autoroute qui était une vraie balafre dans notre territoire, qui coupait la ville de Montreuil en deux. Si on poursuivait dans ce modèle-là, nous nous retrouverions avec une nouvelle fracture venant s'ajouter au reste, plus la topographie de ce qu'on appelle le haut et le bas Montreuil.

Si je me projette, cette étude urbaine représente potentiellement un millier de logements, à cheval essentiellement sur Romainville et sur Montreuil. Mais l'on est dans un territoire avec moins de 3 m² d'espace vert par habitant. Comment est-ce que j'intègre cette donnée-là dans la façon de concevoir un projet ?

Donc, on pose sur la table une ambition forte en disant : « D'abord, on plante, ensuite, on construit. » Alors, évidemment, on passe pour des dingues, tout le monde rigole en disant : « Vous n'y arriverez jamais. » Moi, je voudrais prendre un exemple. Quand l'État a dit « Nous avons un problème avec le logement insalubre en France », il s'est doté d'outils, avec notamment l'ANAH, qui a permis d'avoir un dispositif d'accompagnement pérenne, avec un fonds à disposition dans le cadre de programmes de résorption de l'habitat indigne, qui permet à des collectivités d'engager des projets en ayant un partage de l'équilibre financier de l'opération ; ça ne repose pas uniquement sur les villes.

J'ai un exemple très concret à Montreuil, dans la ZAC de la Fraternité, où d'ailleurs l'EPF nous accompagne. L'ANAH participe à l'équilibre de cette ZAC et donc nous permet d'avoir une soutenabilité financière pour la collectivité. Nous faisons face à cet enjeu de renaturation du territoire où je peux à la fois construire, produire du logement et produire du logement public. **La reprise du marché ne pourra pas se faire sans un investissement très fort sur le logement public. L'ordre des architectes a récemment fait une communication sur le sujet, et j'abonde à 100 %, c'est un des leviers pour le redémarrage.**

“ LE RÔLE DES ÉLUS EST D'ÊTRE LES FACILITATEURS PAR LE DIALOGUE, CAR NOUS AVONS AUSSI UNE VISION ET UN PROJET. ”

Gaylord Le Chéquer

Donc, la maîtrise du foncier est indispensable, le fléchage des opérateurs du logement public l'est aussi, ainsi que l'objectif de renaturation qui crée un déficit sur le projet global. Au total, nous avons 20 hectares à aménager, en intégrant d'autres fonciers. J'ai 60 % d'espace public/espace vert/renaturation, 40 % de bâtis. Automatiquement, avant même le démarrage de l'opération, je suis donc en déséquilibre – on l'évalue à peu près à 30 millions d'euros avant de démarrer.

On voit bien que, dans des zones denses, dans des zones sur lesquelles on est en carence en matière d'espace vert et de soutenabilité du point de vue du changement climatique et de la qualité de vie des habitants, il faut trouver un modèle. Ça ne reposera pas sur les promoteurs seuls, il faut être clair, et ça ne pourra pas reposer sur les collectivités seules, même si elles ont la volonté politique. Il est donc important de se doter de ces outils. Et je salue le travail qui est en cours, parce que j'ai lu avec attention les déclarations du Président et du directeur général de l'EPF Île-de-France. Je vois la trajectoire en dix ans de cet établissement, qui nous disait alors : « Moi, je viens chez toi, mais j'achète, après je revends la charge foncière, je construis. »



Aujourd'hui, l'EPIF est vraiment dans cette dimension du travail sur le projet, avec cette ambition – tu l'as utilisée, Gilles, cette expression qui est, de mon point de vue, très importante – d'une « ville résiliente ». **Et la ville résiliente, elle a une dimension sociale et une dimension environnementale.**

EROL YOLAL – *Merci, Gaylord Le Chéquer. Alors Philippe Laurent, comme vous devrez nous quitter plus tôt, peut-être un petit mot sur cette question de la limitation financière qui revient dans les discussions. Comment faire pour aider les maires sur ce sujet ? Est-ce qu'il faut rétablir la taxe d'habitation ?*

PHILIPPE LAURENT – Vaste débat. D'abord, je souhaiterais souligner l'évolution des esprits. **Nous sommes ici quatre élus, et, en fait, nous sommes globalement d'accord sur à peu près tout, à la fois sur le constat et peut-être aussi sur des pistes de solutions ainsi que sur le rôle du pouvoir central.** Je préfère parler du « pouvoir central » que de l'État, parce que je me considère aussi comme un acteur de l'État. Nous sommes tous ici, les élus locaux, acteurs de l'État, c'est comme ça que ça fonctionne en France. Dans d'autres pays, ce n'est pas le cas, il n'y a pas de préfet, il n'y a pas tout ça, mais pour nous, c'est comme ça.

Par conséquent, **je considère que le pouvoir central a abandonné. Le pouvoir politique national et puis la haute administration ont abandonné toute idée de maîtriser le cours des choses.** Nous le voyons là, c'est clair, mais c'est dans le fil du temps, le cours des choses, et puis on gère la prochaine feuille de route à présenter à Bruxelles, en gros. Et il n'y a plus aucune vision prospective – ce qui n'est pas le cas pour les élus. Pour faire bouger et évoluer la ville, il

faut en effet des années et des années, il faut plusieurs mandats. D'ailleurs, ce sont souvent les maires qui ont la longévité la plus grande. Cela signifie quand même que cela correspond à une nécessité absolue, en tout cas ressentie comme telle par les populations.

Je me souviens qu'il y avait une discussion avec Gilles Bouvelot, il y a quelques mois ou deux-trois ans, sur la valeur de l'espace vert. Comment l'exprimer ? Comment la mesurer ? Et puis, qui paie en réalité, puisqu'on est dans un domaine où il s'agit d'un intérêt général supérieur finalement, tout le monde maintenant en est convaincu ? Donc, c'est un axe intéressant. Il faut qu'on y réfléchisse, c'est vraiment un sujet absolument majeur.

Hélène l'a dit aussi, on revient toujours au pouvoir central, on revient toujours à la conception nationale des choses. On parle souvent : « Il faut décentraliser. Est-ce qu'il faut décentraliser la politique du logement ? » Mais, enfin, **la politique du logement, c'est plein de choses. Ce n'est pas uniquement les permis de construire, c'est la fiscalité du logement, c'est la TVA sur le logement, sur les travaux, c'est l'impôt foncier, c'est l'impôt sur la fortune immobilière, c'est la manière de traiter les investisseurs privés individuels** qui disent : « Tiens, on va acheter [comme ça se passait dans le passé] un logement, et puis ça va nous rapporter un loyer. » Mais aujourd'hui, l'investissement individuel dans un logement locatif n'est plus encouragé du tout.

Qui aujourd'hui investit dans le logement, y compris privé ? Qui investit ? Il n'y a plus d'incitation fiscale, en tout cas, le système fiscal ne permet plus, en réalité, d'être certain de procurer un minimum de rendement à celui qui va investir, y compris d'ailleurs pour les institutionnels. On doit avoir une vraie réflexion sur ce sujet. Et ce ne sont pas les maires qui peuvent porter ça, c'est la représentation nationale, ce sont les gouvernements qui peuvent le porter. **Donc, nous nous attendons d'abord à une vraie politique du logement, avec une prise en compte de toutes ses dimensions.** Et je rejoins évidemment ce qui a été dit par mes collègues sur la responsabilité supposée des maires.

En tout cas, dans ce pays, qu'est-ce qui fonctionne le mieux ? Ce sont les collectivités locales, particulièrement les mairies, et c'est sur elles qu'on « tape » le plus. Ça suffit !

DIANE GOUFFRANT – *Merci, Philippe Laurent. Il nous reste quelques minutes pour conclure. Je vous donne la parole, Stéphane Raffalli. Est-ce que vous voulez ajouter quelque chose ?*

STÉPHANE RAFFALLI – Il faut peut-être insister sur ce qu'a dit Philippe Laurent au sujet de la valeur du foncier qui n'est pas urbanisé, qui n'est pas constructible, parce que la question écologique est en surplomb de tout, quel que soit le degré de planification, que l'on soit à la rédaction du SDRIF, à celle des SCOT ou à celle des PLU. Évidemment, **la question de la protection de nos sols et de la valorisation pour leur valeur écologique a beaucoup d'importance**, c'est la loi Climat et Résilience avec le zéro artificialisation nette. Et ce sujet ne fait que commencer. Alors, on l'a pris peut-être de la mauvaise façon, **puisque la loi Climat et Résilience fixe des seuils, donc fixe une espèce de camisole, un carcan, une limite. C'est sans doute le pire des moyens d'aborder la question écologique.**

À Ris-Orangis, et sur l'agglomération Grand Paris Sud, on a fait un petit pas de côté. Alors, on a de la chance : comme l'Île-de-France bénéficie de mesures dérogatoires, les seuils ne sont pas aussi durs à respecter qu'en province. Mais nous sommes allés voir de plus près la qualité des sols, c'est-à-dire, de façon tridimensionnelle : quelle était la multifonctionnalité de nos sols ?

À partir de là, nous avons établi une stratégie nous permettant de ne pas nous tromper. Un sol anthropisé, très abîmé, ne peut servir d'assiette à un projet urbain. Et puis vous avez des sols qui recèlent une vraie fonctionnalité hydrique, agronomique, de captage de CO₂ ou de biodiversité, et à ce moment-là, il faut y faire attention.

C'est vrai qu'une civilisation qui accapare des sols dont elle dépend, cela reste compliqué. Pourtant, c'est très vrai pour les villes nouvelles, où nous avons urbanisé sur des terres extrêmement fertiles, à grande valeur, comme la terre de Brie. Sur Grand Paris Sud Sénart, qui est un territoire de 22 000 hectares, on a urbanisé 6 000 hectares en quarante ans, c'est dire la frénésie. C'était l'époque des modernes, il fallait absolument être moderne. Bref, ce temps est révolu.

Et c'est ça qui est très compliqué. La question écologique est en surplomb de tout et fait trembler tous les acteurs de la fabrique de la ville. Donc, les pistes qui ont été évoquées ce matin me paraissent intéressantes. Lionel Causse parlait tout à l'heure de

“
**UNE CIVILISATION
QUI ACCAPARE DES
SOLS DONT ELLE
DÉPEND, CELA RESTE
COMPLIQUÉ.”**

Stéphane Raffalli

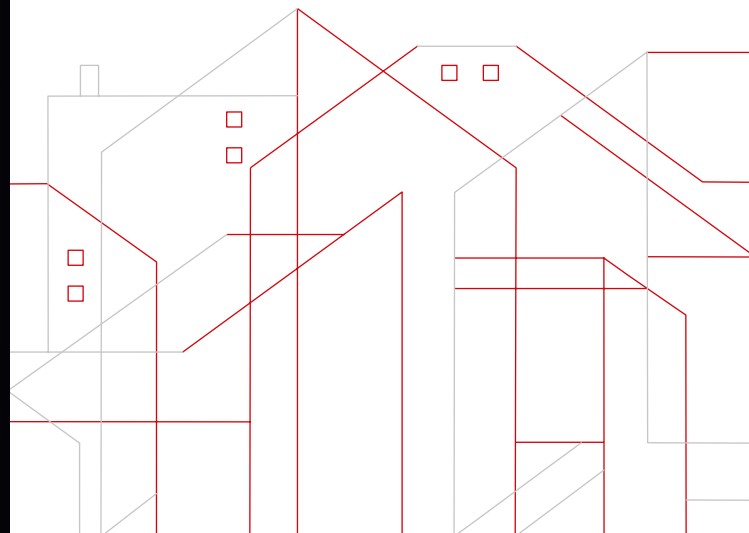
la vacance, c'est un gisement considérable. Comment la mobilise-t-on ? Comment travaille-t-on sur la question de la sous-occupation avec les bailleurs sociaux ? Il y a peut-être un chantier à ouvrir. En Île-de-France, 28 % des logements sont sous-occupés. Un retraité dont les enfants ont délogé depuis très longtemps, dont le conjoint est décédé, qui se retrouve dans un 4-5 pièces, on voit bien l'intérêt d'adapter la composition familiale à la qualité, à la surface du logement. Là aussi, il y a un gisement.

Et puis, il y en a un autre auquel il faut penser – et là, ça devient très politique –, c'est le gisement des bureaux vides.

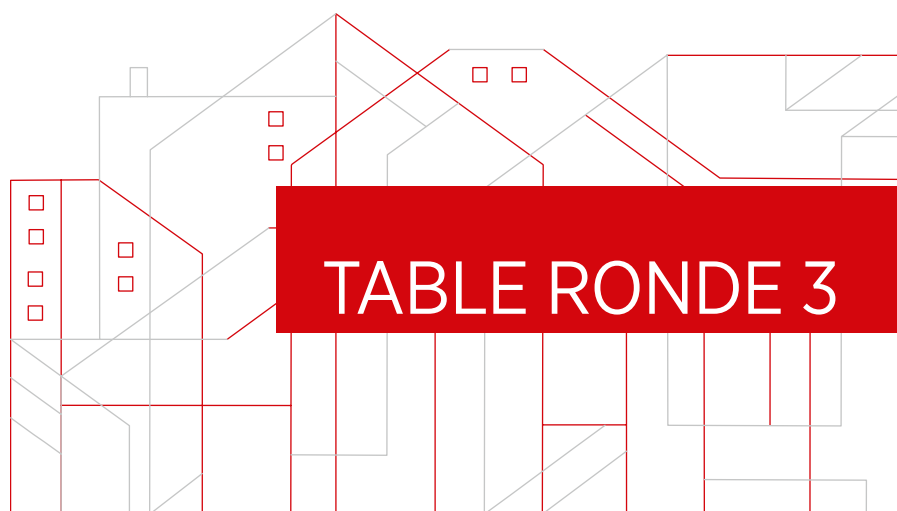
DIANE GOUFRANT – *On en parlera lors de la troisième table ronde.*

STÉPHANE RAFFALLI – Avec 5 millions de m² de bureaux vides en Île-de-France, il y a un sujet. Et souvent, d'ailleurs, ces bureaux sont situés à des endroits où il y a des aménités de transport, d'universités, etc., qui sont plutôt intéressantes et qui pourraient servir à autre chose. Voilà ce que je voulais dire en conclusion.

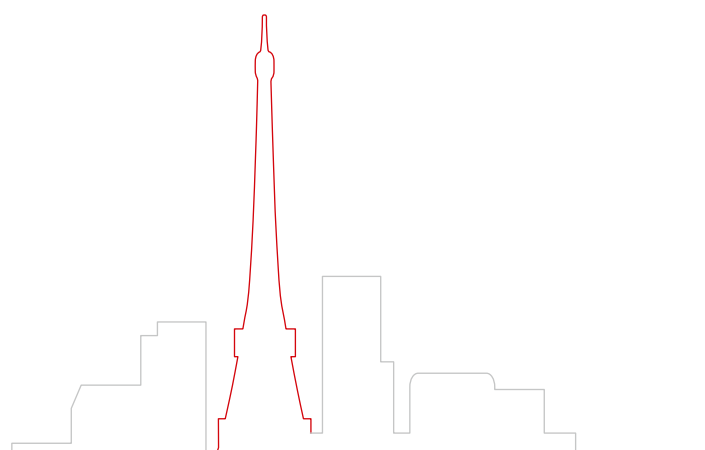
EROL YOLAL – *Une transition toute trouvée vers la troisième table ronde. Désolé pour le timing, mais on est toujours un peu tributaire de ce temps. Merci beaucoup !*







“Comment produire des logements abordables ?”



Animée par



EROL YOLAL

Directeur de la rédaction
de *News Tank Cities*.



DIANE GOUFFRANT

Journaliste et animatrice
d'événements.

Intervenants



ANDRÉ YCHÉ

Consultant et essayiste.

*« Nous devons agir prioritairement,
dans le cadre d'une ambition
nationale qui consiste à
reconfigurer nos villes, pour
améliorer à la fois la productivité
de notre économie – point
important, on peut y revenir –
et la qualité de vie
des citoyens évidemment. »*



Pour voir la vidéo
de la table ronde 3,
flashez ce QR code.

TABLE RONDE 3



KATELLE LE GUILLOU

Directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière au sein du groupe Action Logement Immobilier.

« Nous avons un enjeu collectif, celui de réduire le coût de la transformation pour mieux la réussir et rendre peut-être demain tout transformable. »



YANN DOUBLIER

Directeur général de Brownfields.

« Pour éviter que tout le monde se passe le relais et essaie de gagner sa vie à chaque fois, nous avons décidé d'intégrer totalement la chaîne, disons, de l'acquisition foncière à l'aménagement, à la promotion immobilière, et parfois même à la détention sur le long terme d'actifs immobiliers, ce qui permet d'éviter des frais de commercialisation. »



SHARON ELBAZ

Président de Nexity Héritage.

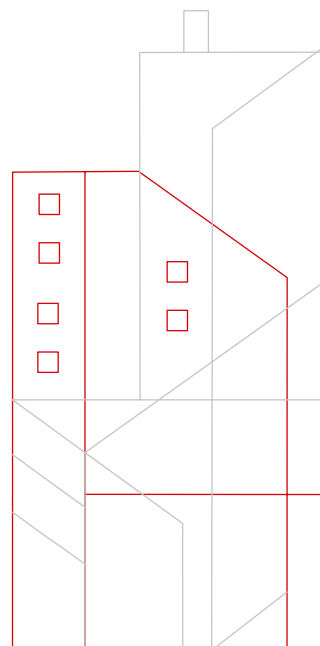
« La réalité est hybride, elle est beaucoup plus dans l'utilisation de tous les leviers qu'on a évoqués pour rendre possible cette transformation que tout le monde juge inéluctable, pour des raisons écologiques d'urgence climatique, mais aussi pour des raisons d'obsolescence d'usage. »



CÉCILE HAGMANN

Directrice générale de La Coop Foncière.

« Le BRS, lui, capte, fixe les logements sans durée limitée dans des produits d'accession sociale à la propriété, avec des publics cibles, avec des plafonds de prix de vente, des plafonds de ressources et un encadrement de la spéculation. »



DIANE GOUFFRANT

Comment produire du logement abordable ? Une équation a priori difficile avec un foncier et des matériaux encore trop chers. Pourtant, de nombreuses propositions existent : construire sur des friches industrielles, sur des parkings délaissés, transformer des bureaux en logements dans des quartiers innovants.

EROL YOLAL – Des solutions qui, pour la plupart, coûtent assez cher au départ. Mais vous allez voir, nos invités vont nous expliquer comment, au final, ils parviennent à produire du logement abordable tout en mixant les usages, en développant aussi le bail réel solidaire (BRS), qui permet d'acheter moins cher son logement tout en participant à limiter la spirale haussière à la revente.

DIANE GOUFFRANT – Je vous demande d'accueillir, pour notre troisième table ronde, André Yché, consultant et essayiste, Katelle Le Guillou, directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière au sein du groupe Action Logement Immobilier, Yann Doublier, directeur général de Brownfields, Sharon Elbaz, Président de Nexity Héritage, et Cécile Hagmann, directrice générale de La Coop Foncière. Bonjour à tous !

EROL YOLAL – Bienvenue. Alors, André Yché, je vais commencer par vous. Vous étiez Président du directoire de SNI, devenue CDC Habitat, bailleur associé de la Caisse des Dépôts. Et surtout, vous êtes l'auteur d'un rapport récent dont l'objectif était d'apporter des réponses, une des réponses, à la crise actuelle du logement à savoir la transformation des actifs immobiliers obsolètes en logements. Pour revenir sur les principaux enseignements de ce rapport : si on devait opérer cette transformation, comment s'y prendrait-on ?

ANDRÉ YCHÉ – Effectivement, je pense que, pour aborder notre sujet, il y a peut-être deux idées essentielles en amont qu'il faut conserver à l'esprit. Premièrement, **les réponses aux problèmes considérables auxquels nous nous trouvons confrontés ne pourront pas, à l'avenir, reposer principalement sur un système de subventions publiques.** Deuxièmement, les décennies que nous avons connues depuis la guerre où, finalement, l'économie immobilière reposait quand même largement sur la construction neuve – c'est-à-dire en fait sur l'artificialisation des sols, sur le développement de nouveaux immeubles –, c'est assez largement derrière nous. Pour l'avenir, **la colonne vertébrale de l'économie immobilière reposera principalement sur ce qu'est l'objet de mon rapport, c'est-à-dire la transformation des actifs immobiliers.**

Les éléments de la crise aujourd'hui sont là, il faut bien les mesurer, non seulement dans leur définition quantitative, mais aussi dans leur portée, dans leur signification. Les chiffres sont bien connus : 5 millions de m² de bureaux vacants. Quand on parle avec les notaires, ils disent que d'ici à trois ou quatre ans, ce sera

plutôt 8 millions, peut-être même plus. On a 1200 grandes surfaces en France, il y en a au moins un quart à reconfigurer. Et on sait que, aujourd'hui, entre Carrefour, Auchan, il y a déjà une partie relativement limitée de cet enjeu qui est mise en évidence.

De son côté, l'État central – aurait dit Philippe Laurent – a décidé de désaffecter 5 millions de m² de bureaux qui lui appartiennent, notamment toutes les grandes cités administratives dans les métropoles régionales. Et puis, enfin, il y a la partie immergée de l'iceberg : qui est une multitude de zones d'activité, de zones commerciales, etc., un peu partout, qui sont obsolètes et ont perdu une partie des locomotives qui les tiraient, parce qu'on n'a plus besoin aujourd'hui, pour vendre du mobilier Ikea, d'avoir les surfaces d'exposition qu'on avait il y a trente ans. Voilà où nous en sommes.

Ce matin ont été évoqués des éléments d'une crise conjoncturelle – les taux d'intérêt, le coût des matériaux, etc. Ils existent, bien sûr, mais, ce n'est pas l'essentiel. L'essentiel, c'est une crise structurelle qui tient au fait que notre modèle métropolitain, tel qu'il est issu globalement de la Charte d'Athènes et de la Charte de Venise qui l'a complétée, **ce modèle métropolitain, qui à la fois est monocentré et repose sur la spécialisation spatiale, est derrière nous.**

C'est un changement qui a été mis en évidence à l'occasion des confinements sanitaires. Pourquoi ? Parce que les gens, aujourd'hui, ne veulent pas passer des heures et des heures dans des transports collectifs pour faire de la commutation permanente, et parce que, finalement, il faut penser une mixité d'usages à la fois au niveau des grands bâtiments, des tours, et au niveau d'îlots, de quartiers.

Aujourd'hui, il faut prendre en compte cette crise structurelle qui est alimentée aussi par des ruptures technologiques liées au digital ; celui-ci rend possible, par exemple, le commerce électro-





nique, le travail à distance. Un économiste dirait que c'est un cycle de Kondratiev. Il faut le prendre en compte. Et pour cela, aujourd'hui, tout repose sur l'économie de la transformation des actifs immobiliers. De ce point de vue, nous nous heurtons à deux difficultés : d'une part, la valorisation de ces actifs encore très excessivement élevée, d'autre part, le processus de décision, de transformation.

Par exemple, en Angleterre, la décision a été prise, pendant dix ans, de limiter les autorisations administratives sur la transformation des actifs existants aux déclarations préalables de travaux sans permis de construire. Il faut bien prendre en compte le fait que, bien sûr, lorsqu'il s'agit d'artificialiser les sols, lorsqu'il s'agit de produire de nouvelles constructions, il faut peser le pour et le contre, il faut trouver un équilibre, etc. Là, on ne se trouve pas tout à fait dans la même situation, on se trouve face à des actifs existants très importants – aujourd'hui, au minimum de l'ordre de 50 milliards d'euros, et demain, probablement trois fois plus. **Si nous n'y prenons pas garde, nous allons nous retrouver avec la nécessité, la perspective de mettre en place une ANRU 3, une ANRU 4, une ANRU 5, pour faire face à une multitude de friches urbaines qui seront parfois des friches verticales, mais qui comporteront les mêmes caractéristiques.**

Donc, il va falloir accélérer les processus de décision. Et il va falloir trouver les voies et moyens, d'une part, de ramener la valeur des actifs à des niveaux qui permettent de faire ce que je disais – c'est-à-dire créer de la valeur –, et d'autre part, d'accélérer les processus et de contraindre les processus d'arbitrage locaux. Ce sont les points fondamentaux qui reviennent, finalement, à prendre en considération aujourd'hui que les actifs – c'est-à-dire la valeur des stocks, y compris celle des actifs obsolètes – sont survalorisés dans les bilans. Aujourd'hui, c'est la survalorisation de ces actifs, y compris le terrain constructible non utilisé, non employé, qui constitue le premier obstacle à la régénération des flux de transactions et des flux d'investissements.

“
**LA COLONNE
VERTÉBRALE
DE L'ÉCONOMIE
IMMOBILIÈRE
REPOSERA
PRINCIPALEMENT
SUR CE QU'EST
L'OBJET DE MON
RAPPORT, C'EST-À-DIRE
LA TRANSFORMATION
DES ACTIFS
IMMOBILIERS.”**

André Yché

C'est dans ce sens-là, me semble-t-il, que nous devons agir prioritairement, dans le cadre d'une ambition nationale qui consiste à reconfigurer nos villes, pour améliorer à la fois la productivité de notre économie – point important, on peut y revenir – et la qualité de vie des citoyens évidemment.

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup, André Yché. Alors, Katelle Le Guillou, vous êtes directrice générale de la Foncière de Transformation Immobilière. Vous dirigez une structure qui produit du logement à majorité abordable. Vous êtes aussi spécialisée dans le portage d'opérations de transformation de bureaux en logements. On vient d'évoquer le potentiel de bureaux vides, mais est-ce que tous les bureaux sont vraiment transformables ? Et selon quels critères, d'après vous ?*

KATELLE LE GUILLOU – Réussir la transformation, c'est généralement la convergence de plusieurs intérêts, la convergence, donc, des propriétaires de bureaux, qu'ils soient investisseurs sur des parcs marchands ou propriétaires occupants sur du parc non marchand, mais également de l'État. C'est la convergence d'intérêts aussi avec les collectivités, puisqu'on les a entendus lors des tables rondes précédentes, il faut qu'ils soient en accord avec les opérateurs sur la programmation et le calendrier de l'opération. Il faut que l'actif s'y prête, donc l'implantation d'abord, puis les caractéristiques techniques que M. Yché évoquait, la capacité à transformer sans être trop invasif.

Parce qu'il va falloir, **pour trouver un intérêt avec l'ensemble des partenaires, convenir d'un équilibre économique pour chacun, un équilibre économique pour les collectivités, notamment par rapport à toute la fiscalité qu'ils ont pu évoquer, par rapport aux propriétaires privés**, sans abandon de la valeur que M. Yché évoquait. Et puis, un bilan d'opérations pour des promoteurs qui nous entourent, notamment aussi des bailleurs sociaux. Pour cela, il nous faudra travailler beaucoup en transparence. Et c'est vrai que nous sommes en train d'effacer les frontières, comme vous le disiez, de cet immeuble entre tertiaire et résidentiel pour mieux tous se comprendre et réussir les transformations.

Aujourd'hui, les transformations qui fonctionnent bien sont généralement sur des actifs obsolètes. Comme le disait M. Yché, il y a en Île-de-France 5,2 millions de m² vacants. Sur ces 5,2 millions, par exemple, seulement 1,2 million sont des actifs de plus de 1000 m² qui sont vacants depuis deux ans. Donc, il nous faut, pour réussir les transformations, bien cibler les actifs, bien les connaître. C'est ce qu'on fait avec le Consortium des bureaux, La Place de l'immobilier et Link City. Il faut bien connaître les actifs et leur nature technique (poteaux-poutres, nature de la façade, position des circulations...), parce que nous allons devoir travailler la transformation et la réussir tous ensemble économiquement.

Aujourd'hui, le groupe Action Logement Immobilier, via la Foncière de Transformation Immobilière, apporte un avantage au-delà du portage foncier, que nous faisons très bien, notamment quand l'EPFIF nous aide – merci à l'EPFIF pour son invitation et nos collaborations –, on va démembrer, si vous voulez, l'opération pour la partie de logements abordables. C'est-à-dire que le portage foncier aura lieu, nous allons l'acheter au meilleur

prix évidemment que va décider l'investisseur, qui va permettre aux opérateurs d'intervenir. Et sur la partie privée accession bureaux/commerces, nous allons céder via des promesses. Sur la partie de logements abordables, nous allons mettre à bail les opérateurs dans le cadre d'un bail à construction d'une durée moyenne de cinquante-cinq ans.

Comme nos investissements vont représenter, par l'acquisition de l'actif, 30 % du prix de revient de la transformation, ça permettra aux bailleurs de ne pas supporter cela ou de le supporter sur le temps du bail pour une quote-part, et donc de **moins mobiliser les fonds propres ou les mobiliser pour des coûts de transformation qui, malheureusement, sont aujourd'hui encore plus élevés que ceux du neuf. En effet, nous avons un enjeu collectif, celui de réduire le coût de la transformation pour mieux la réussir et rendre peut-être demain tout transformable.** Parce que, c'est vrai, ce qui est facilement transformable, c'est un bâtiment tertiaire entre, je dirais, 5 000 m² et 20 000 m² : au-delà il va falloir le savoir-faire des aménageurs aussi, que nous ne sommes pas et dont nous avons besoin.

Nous savons traiter des bâtiments qui sont en poteaux-poutres plus facilement que ceux en prédalles, où nous sommes, à ce moment-là, plus invasifs. Et puis avec des épaisseurs de bâtiments qui sont supérieures à 16 mètres, 17 mètres, 18 mètres, l'intervention est difficile parce qu'il faut créer des éventrations pour apporter de la lumière et développer du logement abordable et durable. Et après, il y a tout le sujet des copropriétés.

EROL YOLAL – *Merci, Katelle Le Guillou. Donc, on voit un portage long finalement, qui permet de financer après une bonne identification des actifs. Yann Doublie, vous êtes directeur général de Brownfields. Votre société est un opérateur immobilier qui convertit des friches obsolètes en projets à vocation durable. Elle dépollue les friches, elle intervient dans leur réhabilitation et dans l'aménagement urbain. Mais la dépollution, on le sait, est une opération qui coûte cher et pèse sur les équilibres d'opérations. Comment faites-vous pour apporter un équilibre économique dans ces opérations ?*

YANN DOUBLIER – Nous nous concentrerons, très humblement, sur une partie de la production immobilière qui a pour origine les friches de toutes sortes, de toutes tailles et de toutes provenances. Bien souvent, ces friches présentent des pathologies environnementales. Et évidemment, **pour fabriquer du foncier, qui est quand même la matière première de notre travail, il faut déjà le remettre en état et le remettre en sécurité, à des coûts contenus.**

À sa création, il y a vingt ans, Brownfields avait une approche purement scientifique. Et on a gardé cette expertise scientifique, qui fait parfois défaut chez un certain nombre d'acteurs, pour remettre en état ces sites. Donc, on travaille en profondeur, on négocie avec l'État. Je rappelle que l'environnement, c'est l'apanage de l'État, nous devons discuter des destinations futures et, par l'approche scientifique, fabriquer à moindre coût un foncier qui sera demain constructible.

Nous sommes dans un environnement concurrentiel, et c'est l'approche scientifique qui permettra d'acheter, de convaincre le

propriétaire, mais en même temps de générer des charges foncières, du terrain à construire à moindre coût.

Deuxième sujet, le juridique : combien d'argent, combien de valeur un propriétaire est-il capable d'abandonner contre un transfert de sa responsabilité environnementale ? Je vous rappelle que la responsabilité environnementale, c'est trente ans. Ça veut dire que **tout industriel qui a eu une activité d'exploitation et qui a généré une forme de dégradation de son sol en est responsable même bien après la cession.** Donc, juridiquement, si vous avez, par l'approche scientifique – le premier point – sécurisé une remise en état, vous avez peut-être aussi la possibilité de valoriser le fait de reprendre la responsabilité environnementale et son suivi dans le temps. Et ça, ça vaut de l'argent, et ça se négocie auprès des industriels.

Donc ça, ça nous permet de créer du foncier abordable. Et ce faisant, depuis une décennie, nous avons sophistiqué un peu notre approche, parce que les friches qu'on a rencontrées ont été toujours plus complexes, plus difficiles ; les friches faciles ont été résorbées, puis petit à petit on arrive sur des sujets plus complexes.

Le troisième grand pilier de notre stratégie, ça a été d'intégrer la chaîne. Aujourd'hui, pour désintermédier, pour éviter que tout le monde se passe le relais et essaie de gagner sa vie à chaque fois, nous avons décidé d'intégrer totalement la chaîne, disons, de l'acquisition foncière à l'aménagement, à la promotion immobilière, et parfois même à la détention sur le long terme d'actifs immobiliers, ce qui permet d'éviter des frais de commercialisation.

Et c'est ainsi que, aujourd'hui, on arrive à fabriquer 2 000 logements, que nous sommes suivis par des investisseurs institutionnels pour majorité publics qui nous donnent des objectifs, on en parlait tout à l'heure, de prix de vente, avec 40 % de logements sociaux et abordables au minimum sur nos opérations. Et l'on peut dire aussi, car c'est un des objectifs qui nous sont donnés,



que nous fabriquons ces 2000 logements et que **nous sommes un opérateur à artificialisation négative. Chaque année, quand bien même nous réalisons beaucoup de mètres carrés de béton, nous rendons à la nature une dizaine d'hectares non construits.**

On n'a pas beaucoup de mérite, à la base, nous ne nous concentrons que sur des sites très artificialisés, mais on s'oblige à réaliser en moyenne à peu près 50 % d'espaces naturels sur nos opérations.

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup, Yann Doublier. Avec vous maintenant, Sharon Elbaz, Président de Nexity Héritage. Vous êtes dans la régénération urbaine au sens large, qui, elle aussi, coûte assez cher. Pour autant, selon Véronique Bédague, la patronne de Nexity, la régénération urbaine est l'avenir de la promotion urbaine. Est-ce que vous pouvez nous expliquer pourquoi ?*

SHARON ELBAZ – Je ne pense pas qu'elle ait formulé que la régénération urbaine est l'avenir de la promotion, il faut rester très humble et très pragmatique. La régénération urbaine est un axe stratégique sur lequel Nexity s'est projeté. Alors, qu'est-ce que c'est ? Parce qu'on parle de régénération urbaine, on parle de rénovation énergétique, on parle de réhabilitation. La régénération urbaine, au sens où, nous, on l'entend et où il faut l'entendre, c'est tous les métiers de réhabilitation, de transformation de bureaux en logements, d'actifs obsolètes en ce que vous voulez, en logements, voire en hôtels, etc. C'est aussi, et on l'oublie souvent, la revalorisation des friches.

La régénération urbaine, ce dont vient de parler Yann, c'est la transformation de l'existant, que ce soit du bâti obsolète, de la friche, etc. Donc, à ce titre, on considère que c'est effectivement, pour deux raisons essentielles, **l'avenir de la promotion au sens où on n'aura pas d'autre choix que de le faire.** Comment arrive-t-on à trouver un modèle économique qui remplace une partie de ce qui existait en neuf et qui, en promotion classique, était déjà éprouvé ? C'est l'enjeu pour Nexity et pour l'ensemble des acteurs.

Chez Nexity, en considérant qu'il fallait se concentrer sur cette régénération urbaine, qui représentera demain entre 10 % et 20 % de la production, nous nous sommes dit que nous allions créer un pôle, une marque Nexity Héritage dédiée à cette régénération urbaine, qui va essayer d'entraîner l'ensemble de la production de Nexity.

Ce n'est pas seulement cantonner la régénération urbaine à une marque, mais faire cristalliser, incarner et entraîner l'ensemble de la production. Concrètement, 3 anciennes filiales de Nexity s'y consacrent. La première est une filiale historique créée il y a quelques années, qui s'est concentrée sur ce qui existe déjà. C'est ce qu'on appelle « la niche fiscale ». Il y a quelques acteurs, les pure players qui existent, qui font de 2000 à 3000 logements en France. Pour l'instant, c'est une niche immobilière qui ne remplacera pas ce qu'on attend, c'est de la restauration patrimoniale, du Malraux, du monument historique, etc., et d'autres leviers fiscaux qui sont souvent indispensables pour transformer notamment en régions.



Il y a un deuxième métier sur lequel on s'est positionné, avec l'ancienne filiale de Paris qui faisait du neuf, puis en raison de la baisse de production, s'est concentrée sur la transformation d'actifs obsolètes sur toute la France. Donc, on a un deuxième métier. Et les actifs, ça peut être des bureaux, avec toutes les problématiques dont on a parlé. En Île-de-France, en région, les problèmes ne se posent pas de la même manière. Et il y a aussi beaucoup de bâtiments administratifs. **André parlait des grandes cités administratives – on a répondu à celle de Lille, à celle de Lyon. C'est-à-dire que même si l'État nous cédait le bien gratuitement, on ne trouve pas de modèle économique aujourd'hui, et les concours ont été infructueux.**

Il y a donc beaucoup de travail. Parce que là où on se retrouve tous, c'est que leur transformation est un impératif. Donc, l'État réfléchit aussi à créer sa foncière pour pouvoir occuper lui-même, s'il y a toujours des besoins. Ça veut dire que l'obsolescence n'est toujours pas avérée sur le sujet.

La troisième filiale, que Yann connaît bien, mais aussi le directeur de l'EPF, c'est Apollonia, qui très tôt a fait du renouvellement urbain. Au final, on était déjà dans cette logique de régénération urbaine dans des quartiers dits « prioritaires de la ville », on est à l'échelle urbaine.

Et pourquoi on a réuni ces trois filiales dans ce pôle Nexity Héritage ? **Parce qu'il faut être très pragmatique et se rendre compte que l'avenir est à l'hybridation. On crée de la mixité d'usage,** puisque c'est le but de la transformation, en lien avec les collectivités locales. On les a écoutées, on travaille avec elles pour transformer un usage, sinon la ville se nécrose. Si la réhabilitation devient la règle, on travaille avec les villes pour se positionner sur les usages de demain. Par exemple, je vois, à Paris, tous les parkings aériens, de cœur de ville qui ne trouvent plus leur usage avec la voiture, on y crée du logement social. Il faut trouver des mécanismes assez complexes pour concevoir un modèle économique de démembrement. Et ça fonctionne ! On a, à la place d'un parking obsolète, des logements sociaux.

Nous travaillons beaucoup avec la Foncière de Transformation Immobilière, et nous ne pourrions pas lister tous les projets qui sont à la fois à l'étude et lancés. Donc on essaie de créer ce modèle hybride. Aujourd'hui, **on réfléchit à la transformation des grands moulins de Nancy ; on a une partie patrimoniale, on essaie de classer l'immeuble. C'est du monument historique, donc il y a des leviers fiscaux qui nous aident et sans lesquels la transformation ne serait pas possible.**

Mais il y a une part de neuf, et on crée aussi du logement abordable. La réhabilitation, la régénération ne vont pas remplacer le neuf. J'ai participé à des colloques où on m'a dit : « Le neuf est mort, vive la réhab ! » Tout ça, c'est de la com. **La réalité est hybride, elle est beaucoup plus dans l'utilisation de tous les leviers qu'on a évoqués pour rendre possible cette transformation que tout le monde juge inéluctable, pour des raisons écologiques d'urgence climatique, mais aussi pour des raisons d'obsolescence d'usage. Pour ces deux raisons, on avance à marche forcée, et il nous incombe à tous, ce n'est pas évident, de trouver le modèle économique qui nous permette de relever ce défi.**

EROL YOLAL – *On reviendra d'ailleurs sur cette question du modèle économique. Merci, Sharon Elbaz. Alors, Cécile Hagmann, vous êtes directrice générale de La Coop Foncière, un organisme de foncier solidaire (OFS) sous forme de coopérative. On a évoqué la transformation de bureaux en logements, on a évoqué la régénération des friches, mais, parmi les pistes de travail, il y a le développement du bail réel solidaire (BRS). Cet outil, qui désormais n'est plus nouveau, s'étend au bail réel d'activité, à un champ qui s'étend constamment, loi après loi, et distingue la propriété du foncier et du bâti. Dans ce contexte, quel pourrait être l'avantage de ce BRS pour produire des logements abordables ?*

CÉCILE HAGMANN – Je vais commencer par une petite note méthodologique ; après que Katelle nous a parlé de démembrement, je vais, moi aussi, aborder le sujet. On ne parle pas de dissociation de propriété entre le foncier et le bâti, ce qui me permet de faire un tout petit erratum par rapport à l'article du *Parisien* d'aujourd'hui. Le BRS, ce n'est pas un OFS propriétaire du foncier avec un ménage propriétaire du bâti. Le BRS, c'est un OFS propriétaire d'un foncier, donc du bâti qui est construit dessus, mais qui a cédé les droits réels immobiliers, donc les droits de propriété, à un ménage sur le foncier et sur le bâti. Le BRS, ce n'est plus nouveau, mais ça reste le petit dernier. Il commence à prendre de l'essor, à être réel et concret, puisqu'on livre les premiers logements, les premières reventes de BRS. Donc, le produit – ce type de produit-là, en tout cas – existe maintenant sur le marché français.

Le BRS est un produit d'accession à la propriété. Il vient répondre à un public qui est assez similaire à celui qui pourrait être ciblé par le logement locatif intermédiaire (LLI). Pour autant, je pense que ce sont des types d'offres de logements qui répondent vraiment à des besoins extrêmement différents. Le LLI est un super produit pour faciliter la mobilité des cadres, mais pour s'inscrire durablement, **le BRS, précisément parce qu'il est un produit d'accession sociale, permet l'installation dans le temps long sur des territoires.**



Le LLI répond à cette notion expliquée par M. Yché d'actifs et d'évolution de la valeur avec une première phase qui est une phase locative et qui met tout de suite en regard une seconde phase qui sera la remise sur le marché de ces actifs immobiliers. Le BRS, lui, capte, fixe les logements sans durée limitée dans des produits d'accession sociale à la propriété, avec des publics cibles, avec des plafonds de prix de vente, des plafonds de ressources et un encadrement de la spéculation.

“
LE BRS, C'EST UN PRODUIT D'ACCESSION SOCIALE, DONC C'EST UN PRODUIT D'INSTALLATION DANS LE TEMPS LONG SUR DES TERRITOIRES.”

Cécile Hagmann

EROL YOLAL – *Merci, Cécile Hagmann. André Yché, vous dites notamment que, pour éviter une nouvelle crise, repartir sur de bonnes bases, il faut repenser toute l'économie immobilière. On parlait de la valeur des actifs immobiliers, qui n'est pas en fait leur valeur économique réelle finalement, si je prends des termes assez simples. Comment faire pour rebâtir cette valeur ? Et sur quel principe ?*

ANDRÉ YCHÉ – Il faut quand même bien mesurer l'enjeu. L'enjeu, c'est de sortir d'une perspective strictement immobilière. Parce que, en réalité, les problèmes que nous évoquons étant basiquement des problèmes à la fois de constitution de patrimoine et d'aménagement du cadre métropolitain, c'est un enjeu de performance de l'ensemble de l'économie. Quand on regarde ce que sont les facteurs de la performance dans une économie industrielle, je ne vais pas faire trop de théories économiques, mais on considère que ce sont généralement le progrès technique et la formation des salariés. Sauf que cela correspond à une phase où l'économie était essentiellement industrielle, celle des années 1960.

Aujourd'hui, nous sommes dans des économies tertiaisées. Et pour être très concret, il est clair qu'un juriste, une experte financière, etc., qui se présente à son travail après avoir passé une heure et demie dans les transports en commun n'a pas la même performance, évidemment, que si elle pouvait travailler dans de meilleures conditions.

Par ailleurs, quand on regarde les grands cycles, les grandes opérations de transformation urbaine – disons, depuis deux cents ans –, trois exemples viennent évidemment à l'esprit. Le premier, ce sont les grands travaux d'Hausmann, la transformation de Paris. Le deuxième exemple, c'est la reconstruction après la Seconde Guerre mondiale. Et le troisième exemple, ce sont les villes nouvelles dont on a parlé au cours d'une des tables rondes en disant que, peut-être, ça pourrait être une manière de repenser l'avenir des métropoles. Finalement, les villes nouvelles, qui ne sont pas si nouvelles, ne sont pas forcément mortes.

Je rappelle qu'Hausmann, dans le périmètre de Paris, qui, à l'époque, représentait 40 % de ce qu'il est devenu aujourd'hui par rattachement de communes – mais, enfin, il y avait alors 30 000 immeubles dans Paris –, a démolé 18 000 immeubles et en a reconstruit 30 000 à la place. Bref, dans tous ces cas-là, vous avez un cycle qui est pratiquement immuable. Première étape : destruction de valeur des actifs à transformer. Deuxième étape : reconfiguration foncière, remembrement foncier. C'est un peu ce qui s'est fait, d'ailleurs, dans le champ agricole dans les années 1960 à travers les SAFER avec la réorganisation de la propriété foncière en milieu rural. Troisième étape : densification. Quatrième étape : recréation de valeur. Et le cycle est clos par un redémarrage de l'économie. Donc, notre problème, c'est de savoir comment, effectivement, on met en place les procédures qui permettent d'en sortir. Et on retombe sur cette problématique de l'économie immobilière.

A été évoquée en diverses occasions, notamment par Philippe Laurent, la problématique du droit de propriété. Il est vrai que le droit de propriété, quand on le considère comme un droit individuel – la propriété de notre résidence, d'un bien de famille, etc. –, est un élément évidemment de sûreté et d'ordre public. La propriété des actifs économiques, elle, n'est pas exactement de même nature. Je ne le dis pas à la légère, parce que j'ai quand même regardé de près ce sujet avec le Conseil d'État. **La propriété des biens économiques est justifiée par leur finalité, qui est de produire des richesses.** Dans les actifs économiques, au passage, il y a le foncier constructible, qui n'est pas utilisé mais qui est conservé dans un but purement spéculatif. Si ces actifs économiques ne produisent pas de richesses de façon durable, voire définitive, honnêtement, cela pose quand même un petit problème. Et dans une économie libérale de marché – si tant est que nous soyons encore dans une économie libérale de marché quand on connaît le taux des prélèvements obligatoires, mais enfin passons – la seule manière d'agir dans ce domaine-là, c'est la fiscalité, il n'y a pas d'autre solution.

Puisque dans certains cas, de façon définitive, **il n'y a plus de création de richesses, il est normal d'instituer un mécanisme incitatif pour ramener la valeur des actifs à un niveau qui permette, à Katelle ou à d'autres, de faire des opérations de transformation dans de meilleures conditions.**

Pourquoi aujourd'hui a-t-on ce problème-là devant nous ? Ce n'est pas du tout le fruit du hasard, c'est la conséquence d'un mécanisme qui était parfaitement prévisible, qui a fonctionné comme on aurait pu le prévoir. Prenons le cas de la France. Des années de politique monétaire accommodante, c'est-à-dire de

création de monnaie avec des taux d'intérêt très faibles et avec, corrélativement lorsque la situation s'est tendue, l'explosion des dettes souveraines : 1200 milliards d'euros. Comment tout ça est-il concrètement géré ? Les banques centrales, que ce soit la BCE, ou les banques nationales affiliées à la BCE, ont embarqué dans leur bilan les titres d'État. Et en contrepartie des titres d'État qui ont été embarqués dans le bilan des banques centrales, on a distribué de la monnaie, des liquidités.

Ces liquidités sont bien allées quelque part, elles sont allées dans la consommation – alors de la consommation un peu artificielle, puisqu'il n'y a pas d'amélioration réelle du pouvoir d'achat sans gain de productivité. Or, la productivité de l'économie nationale s'est cassé la figure de manière historique depuis la guerre de plus de 5 %. Ces liquidités sont allées en Bourse, qui n'a pas des résultats, des performances extraordinaires, mais qui résiste. Elles sont allées dans l'immobilier, tout simplement. Ce qui fait que, aujourd'hui – et c'est ce que vous disiez en posant votre question – il y a une valeur des actifs qui est plutôt liée à une politique monétaire accommodante qu'à leur valeur économique réelle révélée par leur taux de rendement interne, puisque certains sont totalement inutilisés.

Leur taux de rendement interne, non seulement il est nul, mais même il est négatif. Prenez un immeuble, disons, de 25 000 m², tertiaire, inoccupé, ce sont, en gros, 2 millions d'euros, même peut-être un peu plus, de charges à la fois fiscales et de maintenance chaque année. Donc, il va falloir faire atterrir l'ensemble de ces réalités. **Et une nouvelle économie immobilière, c'est une nouvelle économie qui, d'abord, va prendre en considération ces facteurs-là, à savoir : quelle est la réelle utilité ? Quelle est la réelle création de richesse ?** Dans « création de

“
**L'ENJEU, C'EST
DE SORTIR D'UNE
PERSPECTIVE
STRICTEMENT
IMMOBILIÈRE.”**

André Yché



richesse », j'inclus d'ailleurs au passage, bien sûr, l'utilité sociale au sens large. Si on a des actifs dédiés à l'économie sociale et solidaire, il y a une utilité sociale, mais ils ne doivent pas rester inutilisés durablement.

Et puis, il faut adapter évidemment l'urbanisme, **adapter le Code de la construction et de l'habitation parce qu'il faut y rapprocher les dispositions sur le résidentiel de celles sur le tertiaire, pour arriver à faire des ensembles multifonctionnels, multiusages, ce qui est l'avenir.** Parce que Katelle disait qu'il y a des cas où on ne peut pas transformer, il n'a jamais été question de transformer tout le tertiaire en résidentiel. Et il faut faire des usages mixtes grâce à des flex offices, tout ce qu'on peut faire pour effectivement retrouver cette utilité.

À terme, ces idées-là qui imposeront, me semble-t-il, une évolution plus ou moins structurelle, en tout cas inscrite dans le rapprochement des différentes catégories d'acteurs. On voit apparaître des éléments d'une sortie de crise – qui ne se fera pas en un clin d'œil –, qui permettront de sortir d'une grande illusion qui consisterait à penser que l'économie immobilière d'après sera la même que celle d'avant. On ne reviendra pas en arrière, et on ne reproduira pas le modèle que les gens de ma génération ont connu pendant pas mal de décennies.

DIANE GOUFFRANT – *Merci, André Yché, pour ces nouveaux principes d'économie immobilière. Katelle Le Guillou, on reparle avec vous du potentiel de reconversion de bureaux en logements. Aujourd'hui, c'est sans doute sous-exploité. Comment pourrait-on passer à la vitesse supérieure ? Et surtout, avec qui ? Parce que ça ne peut pas se faire seul.*

“
**LES OPÉRATEURS
DE L'IMMOBILIER
TERTIAIRES ET
DE L'IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL
VONT DEVOIR
SE PARLER.”**

Katelle Le Guillou



KATELLE LE GUILLOU – Ensemble, évidemment. Les compétences sont ici réunies, dans la salle et puis sur scène. Il est vrai qu'il faudra massifier la transformation d'actifs obsolètes en programmes à dominante résidentielle et de services, parce que, sur un territoire, nous avons besoin de services, de commerces, d'emplois, de logements. Il va falloir penser cette multiplicité des usages à l'échelle d'une friche ou peut-être même à l'échelle d'un bâtiment quand celui-ci sera un peu grand. Tout ça, nous ne saurons le faire qu'ensemble. **Les opérateurs de l'immobilier tertiaire et de l'immobilier résidentiel vont devoir se parler. Il va falloir travailler avec plus de sobriété aussi, parce que, comme il y a moins d'argent, il va falloir trouver des solutions sobres, des solutions juridiques, comme disait Yann, il va falloir aussi savoir valoriser les espaces verts, comme cela a été dit lors des autres tables rondes, et préserver la qualité environnementale.**

Nous avons besoin des architectes qui repensent la transformation, qui soient formés pour ce faire. Nous avons besoin que les bureaux d'études se parlent.

Nous avons besoin de créer tous ensemble une filière de la transformation qui embrasse toutes les complexités que cela nécessite pour offrir une mixité programmatique qui ait du sens, un parcours résidentiel aidé par des montages comme les nôtres, sous forme de dissociations qui peuvent reporter un petit peu les valeurs le temps d'apprendre, avec une fiscalité aidante et avec des maîtrises d'ouvrage préservées, des compétences préservées, des opérateurs qui soient bailleurs sociaux, opérateurs de logements intermédiaires, promoteurs.

Nous avons vraiment besoin de compétences, parce qu'il nous faut travailler ensemble de façon transparente, avec de nouveaux modèles. **Nous avons beaucoup travaillé soit en maîtrise d'ouvrage, soit en VEFA ; maintenant nous allons travailler aussi en SCCV. Les investisseurs propriétaires vont vouloir recréer de la valeur et être dans les tours de table. Et nous devons faire de la place à chacun pour trouver un équilibre d'opération, offrir des solutions d'hébergement et préserver l'attractivité de nos territoires.**

EROL YOLAL – *Même question, finalement, à Yann Doublie et puis à Sharon Elbaz, celle autour de laquelle on tourne depuis ce matin : comment fait-on pour que des solutions – que vous êtes d'ailleurs, en tant qu'acteurs de terrain, chacun dans votre domaine respectif, en train de développer – puissent passer à une échelle supérieure ? On le sait, on parlait de la régénération urbaine tout à l'heure, qui reste pour l'instant une part dans l'activité immobilière encore minoritaire, même si on voit que la tendance est là. Pareil sur la question de la régénération des friches. Comment fait-on pour que cette reprise soit enfin vertueuse ?*

YANN DOUBLIER – Déjà, il y a une bonne nouvelle, c'est qu'on ne manque pas de matière première, de foncier. Pour ceux qui sont assez anciens dans ce métier, on a passé vingt ans à dire : « Mais il n'y a plus de foncier, il n'y a plus de terrain. Comment fait-on pour trouver du terrain ? » Là, aujourd'hui, on est en train de se dire que les bureaux, c'est de la matière première ; les centres commerciaux, c'est de la matière première ; les anciennes usines, c'est de la matière première. Ça fait beaucoup de matières premières.



EROL YOLAL – *Mais on entend aussi que ça coûte, tout ça.*

YANN DOUBLIER – Oui, mais quand ça coûte, c'est déjà l'étape d'après. Donc, on a de la matière première, et il s'agit de la digérer. Après, il faut laisser faire un petit peu le marché, comme disait M. Yché tout à l'heure, il y a un temps aussi d'atterrissage des propriétaires. Il y a des compétences à développer, Katelle le disait à l'instant. La restructuration, ce n'est pas du tout le même métier que le neuf, c'est un ingénieur qui vous parle. Et aujourd'hui, chez les promoteurs, il y a très peu de gens qui savent faire.

Troisième sujet, l'environnement. **Vous avez chez les opérateurs immobiliers une jambe qui est hypertrophiée, c'est la capacité et la compétence d'urbanisme, la capacité d'aller convaincre un élu de travailler sur un projet d'urbanisme, d'explorer un PLU, etc. Et vous avez une jambe qui est d'une maigreur absolue, c'est l'environnement.** Aujourd'hui, pour faire un projet, ce sont les deux sujets qu'il faut piloter de front : l'un avec les services déconcentrés dont on parlait tout à l'heure avec des maires, donc ça, c'est l'urbanisme ; mais l'autre côté, c'est l'environnement, c'est avec les services de l'État. Et vous ne sortez aucun projet d'une certaine envergure si vous n'avez pas les deux.

Cette problématique environnementale est récente, elle a, on va dire, dix ou quinze ans. Les promoteurs immobiliers ne se sont pas dotés de compétences très fortes ; ça commence à venir, mais ça prend du temps, parce que c'est complexe. Il y a même des opérateurs immobiliers qui ne veulent absolument pas prendre de responsabilité environnementale. On prend des responsabilités de construction, d'urbanisme, mais on ne veut pas prendre de responsabilité environnementale.

Depuis six ans, nous mettons à disposition une plateforme, un outil, et on essaie d'aider les opérateurs immobiliers, en hybridant nos compétences pour sortir toujours plus de projets. Les

“
**LORSQUE L'ON
TRAVAILLE SUR DE LA
FRICHE INDUSTRIELLE,
LE FAIT DE LA
TRANSFORMER NE
FAIT PAS DÉBAT,
C'EST UNE VERRUE
DANS UNE VILLE.”**

Yann Doublier

maires parlent « d'acceptabilité des projets » et « d'aménités ». Or, lorsque l'on travaille sur de la friche industrielle, le fait de la transformer ne fait pas débat, c'est une verrue dans une ville souvent, ce n'est pas une maison à la place de laquelle on fait un immeuble. Donc, on a une matière première qui, du point de vue de sa surface, de son importance, est souvent significative. On a une acceptabilité politique, donc il faut un savoir-faire pour la transformer.

Le dernier sujet, ce sont les capitaux, on en a peu parlé. Un opérateur immobilier fait appel aux banques. Je ne veux pas vous donner les ratios, mais on peut faire énormément avec très peu d'argent dans le modèle historique. Quand on travaille sur de l'existant, il faut mettre de l'argent sur la table, même s'il faut négocier au meilleur prix. Et il faut l'immobiliser, parce qu'il y a une décorrélation du temps entre le moment où on achète et celui où on a convaincu et on engage un projet avec une ville.

Si vous parlez de démultiplier, il va falloir que, à un moment donné, les acteurs privés transforment leur modèle pour être capables de répondre à cette demande et d'immobiliser leurs capitaux le temps de monter des projets.

EROL YOLAL – *La transition est toute trouvée. Là, cela concerne plutôt les gros-porteurs ; il y a Altarea, mais il y a Nexity. Sharon Elbaz, comment fait-on pour ce passage à l'échelle ?*

SHARON ELBAZ – Il y a plusieurs choses. Le premier point, c'est que la demande ne manque pas, on a la matière et on parlait d'acceptabilité ; tu as fait référence, Yann, à nos friches. A fortiori, pour un immeuble qui existe déjà, l'acceptabilité est plus grande. Les débats qu'on a aujourd'hui avec les collectivités, les maires qui étaient là précédemment, nous avons un projet dans chacune de ces villes. Le sujet qu'on peut avoir,

c'est : pour quels usages ? Transformer pour faire quoi ? Et là, effectivement, nous pouvons déterminer aussi, avec l'insertion urbaine, la soutenabilité économique de la transformation. Donc, la demande est exponentielle. Le vrai sujet, c'est toujours le même – et les équipes s'épuisent un peu –, c'est le modèle économique. Les propriétaires d'immeubles, notamment, passent beaucoup de temps à essayer de connaître la valeur vénale de leur immeuble, de nous demander des avis de valeur, etc., et sans pouvoir vendre. Tout cela, c'est une question d'arbitrage pour les fonds quand on parle d'immeubles tertiaires.

J'ai été sensible à ce que disait Katelle sur la montée en compétences. Et la création de Nexity Héritage consiste à réunir les spécialistes et toutes les compétences sur plusieurs segments de la régénération urbaine, et de sortir de la niche réhabilitation patrimoniale, fiscale, transformation ou friche, parce que, là, nous fabriquons du neuf, nous réhabilitons. Les métiers se rejoignent, ce sont des métiers de spécialistes.

La montée en compétences, l'expertise du point de vue urbain, était celle d'Apollonia qui, aujourd'hui, infuse sur des professionnels qui travaillaient plutôt à l'échelle de l'immeuble. Mais la mixité d'usages qu'on retrouvait à l'échelle urbaine, on la retrouve désormais – et c'est tout récent en France, parce qu'il y a un problème d'investisseur – à l'échelle du bâtiment. Aujourd'hui, on crée des socles commerciaux, on a du logement, on a une partie en coliving avec tout ce qu'on peut imaginer comme résidentiel, on ajoute un coworking, la mixité des usages à l'échelle d'un immeuble, et on peut avoir un investisseur intéressé par tous les produits, ce qui n'existait pas avant en France : les investisseurs achetaient du bureau, point, depuis quelques années.

“
**A FORTIORI, POUR
UN IMMEUBLE QUI
EXISTE DÉJÀ,
L'ACCEPTABILITÉ
EST PLUS GRANDE.”**

Sharon Elbaz

Donc, la montée en expertises est en cours, elle doit infuser, il faut que notre rôle soit effectivement d'avoir un effet d'entraînement sur l'ensemble de la production, avec des sujets qui commencent à arriver hors fiscalité. On a toujours le petit château à Albi qu'on transforme, on commence à avoir des problématiques à Lyon avec l'avenir de la Part-Dieu ; se posent les mêmes questions que celles concernant la Défense sur la mixité des usages, les quartiers tertiaires. Ça fait partie de toutes les réflexions sur une chose que ceux travaillant sur les grands projets connaissent bien, c'est-à-dire la ville sur la ville et toutes ces problématiques de transformation urbaine avec ces fonciers.

Pour conclure, par rapport à ce que disait Yann, l'écosystème ne s'arrête pas aux promoteurs. Nous sommes des généralistes. Et le propre d'un généraliste, c'est de s'adapter à cette demande. Les promoteurs se forment. Effectivement, il faut un peu de temps. Un grand groupe comme Nexity a les moyens en interne d'avoir formé des gens sur un peu tous les sujets, de les réunir, d'accélérer, etc. Il y aura un effet d'entraînement sur l'ensemble de la profession à partir du moment où cette demande se traduira par un modèle économique.

Aujourd'hui, nos collègues en régions font de la promotion classique, parce qu'il y a un modèle économique qui est connu, neuf, mais nous les faisons évoluer sur ces sujets pour trouver le modèle de la sortie. Tout ça est en train d'évoluer, les valeurs bougent. C'est donc tout l'écosystème qu'il faut construire, si on considère que le promoteur est l'acteur de ces transformations, qu'il est le généraliste qui effectivement travaille avec les aménageurs, les archis, etc. ;



il faut en amont travailler le modèle économique, donc la mobilisation des capitaux. On a acheté, chez Nexity, 100 % cash, on a quelques expériences. La crise est arrivée, on travaille aujourd'hui avec de nombreuses personnes en interne, en externe, sur la façon de mobiliser ces capitaux pour la transformation. Tous les modèles sont possibles. Et nous avons à peu près un modèle par projet.

Donc, chez Nexity, on monte en equity sur une partie, on fait venir d'autres gens, on travaille avec la FTI pour résoudre un problème qui s'est aggravé avec la crise économique, de frais financiers, de portage, de coût de l'argent et de capitaux mobilisés, qui n'existait pas dans la promotion classique de VEFA. Au passage, rappelons que c'est quand même une spécificité française, ailleurs cela n'existe pas, qui a permis à beaucoup de promoteurs de se développer.

Il faut que la transformation trouve un modèle et aille au bout globalement, c'est en aval qu'il faut travailler avec les exploitants. Pourquoi ? C'est fondamental, il y a de nouveaux acteurs qui ont leur propre modèle économique. Et aujourd'hui, si on veut travailler le coût, c'est en travaillant toute la chaîne. Nous avons des partenaires financiers qui nous accompagnent en amont, et nous avons des exploitants. Nous collaborons avec Urban Campus et certains partenaires sur la gestion, dont on connaît la notice. Et on essaie un peu de sortir de l'artisanat avec chaque projet sur mesure, pour diminuer le coût d'études de cette transformation.

Donc, ça concerne toute une chaîne. Je ne sais pas si ça correspondra à 10 %, 20 %, 30 % ou à la majorité de la production demain, ni à quelle échéance, mais on travaille dans ce sens-là.

DIANE GOUFFRANT – *Merci, Sharon Elbaz. Justement sur un autre maillon de la chaîne, il y a vous, Cécile Hagmann. Un peu plus de 2 000 ventes nettes de BRS en 2023 – 2 200, je crois –, c'est un marché en très forte progression. Mais vous l'avez dit tout à l'heure, c'est encore petit. Même question que pour vos confrères : comment peut-on faire plus ? Quelles sont les conditions idéales du déploiement du BRS ?*

CÉCILE HAGMANN – Le BRS est un petit marché, mais si on le rapporte à celui dédié aux personnes physiques qui veulent acheter leur logement en tant que propriétaire occupant, c'est un marché compris entre 15 % et 20 % de l'offre disponible. Nous avons la Caisse des Dépôts qui nous suit, nous avons des OFS qui existent, qui sont actifs, nous avons des opérateurs. Donc, nous avons un modèle économique.

Et ce modèle économique a le mérite de s'appuyer assez faiblement sur les finances publiques locales, avec une TVA à 5,5 %, des fonds d'épargne et des prêts de très long terme. Avec cette combinaison, nous produisons du BRS, et nous n'avons pas forcément besoin d'un soutien financier de la collectivité locale. Nous nous tournons vers les maires : ayez la volonté de produire du logement, car pour ce qui nous concerne, nous serons capables d'apporter des solutions en nous organisant par nous-mêmes.



La question de la volonté et celle de la continuité de la volonté sont des points essentiels. Il y a des lois qui bougent tout le temps sur le BRS. Je reviens de Nantes, où se déroulent les Journées de Foncier Solidaire France, un réseau qui réunit les OFS en France, auxquels s'adresse finalement l'appel du Président : « Stop, maintenant on a un cadre juridique, il est calé, on a un cadre financier, il est calé, laissez-nous avancer, laissez-nous travailler, parce que c'est nécessaire à la lisibilité, à l'acculturation. » Le BRS doit être connu, il doit être approprié. Donc, plus on le modifie, plus on le fait bouger, plus on rend complexe cette appropriation, dont on a besoin pour pouvoir asseoir une volonté politique de produire ces BRS.

Nous avons également aujourd'hui besoin d'un soutien des banques, car nous avons quand même une très grande difficulté à faire financer les ménages, cela reste un frein. Et pour que le BRS se développe, il faut assurer aux acquéreurs qui souhaiteraient vendre qu'ils pourront le faire, qu'il n'y aura pas de blocage, qu'il n'y aura pas de grain de sable dans la chaîne. Or, il y a quand même un très gros grain de sable : les banques et leur capacité à délivrer des prêts.

Donc, nous appelons, comme beaucoup ce matin, à desserrer l'étau, parce que c'est ce qui nous permet aussi à nous, OFS, de dire aux ménages : « Ne vous en faites pas, vous vous engagez dans un dispositif nouveau, mais sécurisé parce que vous avez un OFS qui est derrière et qui veille à ce que tout se passe bien pour vous. Et vous arriverez à le vendre, parce qu'on a tout un écosystème de partenaires qui nous accompagne. » Donc je considère que les vecteurs du développement sont là aujourd'hui.

EROL YOLAL – *Il est vrai que, vous le disiez, le BRS est un modèle économique, mais il peut y avoir des sous-modèles. Rennes Métropole, par exemple, a basculé toute sa*



production de PSLA en BRS, évidemment très subventionnée, très aidée, avec une redevance assez basse. D'autres modèles, peut-être en région francilienne, ont des redevances un peu plus hautes parce que, nécessairement, des équilibres économiques sont à trouver. À qui s'adresse en fait le BRS, selon les territoires ?

CÉCILE HAGMANN – Alors, on va parler de l'Île-de-France, parce que Rennes, c'est quand même presque une aterritorialité politique. Ils sont très particuliers, ils sont hyperperformants, mais ils sont à Rennes, nulle part ailleurs. Donc, ayons cette humilité de reconnaître qu'on ne saura pas faire comme eux, et c'est comme ça. En Île-de-France, on fait avec les moyens du bord. Et les moyens du bord, ce sont quelques collectivités territoriales qui ont les moyens ou beaucoup de volonté politique et qui ont une capacité à impulser. La ville de Paris et le département des Yvelines ont développé des OFS subventionnés, avec des modèles de redevances assez basses par rapport à la valeur des fonciers des territoires, et puis des prix de vente qui permettent de parvenir à l'équilibre avec une subvention de la collectivité locale.

Et puis, vous avez La Coop Foncière, notamment, qui a résolu cette conviction qu'on doit équilibrer notre modèle sans recourir à la subvention locale. D'ailleurs, l'Histoire nous donne raison, les collectivités ont des ressources qui sont instables, et quand les ressources ne sont pas stables, les modèles économiques de leurs outils ne sont pas sécurisés. On voit l'OFS des Yvelines, qui a quand même un repli de son activité parce que le département ne peut pas suivre à la hauteur de ce qu'il avait prévu.

Donc, nous, notre redevance est plus élevée, puisque c'est ce qui nous permet d'acheter les fonciers, mais on fait face à tous les aléas territoriaux. Et finalement, quand je vous disais tout à

l'heure que je n'attends pas des territoires qu'ils me donnent de l'argent, j'attends qu'ils aient une volonté d'agir. Cela permet aussi de répondre aux besoins de territoires qui ont la volonté, mais pas la capacité. On travaille avec les OFS territoriaux en très grande complémentarité. On parle beaucoup de cette complémentarité avec Simon Goudiard, de l'OFS des Yvelines, parce qu'on la fait vivre en ce moment sur le territoire des Yvelines, qui a besoin de La Coop Foncière en renfort.

À qui nous adresserons-nous, finalement ? À des publics qui ont des ressources, non pas des ménages modestes, mais à des publics qui ont une capacité à recourir à l'emprunt, qui ont une capacité à emprunter, qui ont envie de s'installer sur des territoires, qui s'engagent à être propriétaires occupants et qui se disent que la valeur de leur actif, c'est leur valeur d'usage. En fait, on déplace la valeur sur l'usage en disant : « Ce qu'on vous vend, messieurs, mesdames, c'est la capacité à vous loger aujourd'hui sur le territoire que vous voulez occuper, dans le logement qui répond à vos besoins familiaux ou personnels. »

EROL YOLAL – *Valeur d'usage, valeur marchande, on reboucle avec le début de la question de la valeur des actifs. On s'achemine tranquillement vers un petit mot de conclusion. Ce que je vous propose, c'est de le faire en sens inverse, en recommençant par vous, Mme Hagmann, si vous le voulez bien, puis Sharon Elbaz, et puis on suivra.*

CÉCILE HAGMANN – Le BRS, c'est un produit complémentaire de l'offre de logements abordables. Nous avons toujours eu un petit débat sur ce que signifie « logement abordable ». En tout cas, le logement locatif social existe et doit continuer d'exister. Et le BRS n'a pas vocation à le remplacer. Donc, nous devons pouvoir produire une offre complémentaire qui vienne renforcer cette possibilité de parcours résidentiel et d'inscription sur les territoires.

Aujourd'hui, on est là pour vous informer sur le BRS. N'hésitez pas à nous solliciter et à trouver des voies et moyens pour répondre à vos besoins territoriaux en complément du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire.

DIANE GOUFFRANT – *Sharon Elbaz, est-ce que vous auriez un mot de conclusion pour répondre à notre question principale ?*

SHARON ELBAZ – Un mot de conclusion sur votre question, à laquelle je n'ai répondu que partiellement parce que j'ai parlé de la régénération urbaine. De toute façon, ça se rejoint : pour produire des logements abordables, il faut produire des logements. Nous, on a la conviction, avec Véronique Bédague, que je vais citer, comme Emmanuelle Cosse, que sur la régénération urbaine, la demande est forte. D'où l'intérêt et l'importance de trouver le modèle économique qui nous permettra de transformer ce foncier qu'on aura à disposition – les friches ou des bâtiments obsolètes – et de trouver aussi les moyens pour qu'on sorte des logements abordables. On le fait en démembrant, on le fait par quantité de manières possibles. Donc, la régénération urbaine, c'est l'avenir, elle doit aboutir à un modèle qui permettra de produire du logement abordable.

EROL YOLAL – *Et on salue la présence de madame la ministre Valérie Létard, ministre du Logement et de la Rénovation urbaine. Je crois qu'on peut l'applaudir d'ailleurs, merci de votre présence, madame la ministre. Un mot de conclusion pour cette table ronde ?*

“
**LA RÉGÉNÉRATION
URBAINE,
C'EST L'AVENIR,
ELLE DOIT ABOUTIR
À UN MODÈLE
QUI PERMETTRA
DE PRODUIRE
DU LOGEMENT
ABORDABLE.”**

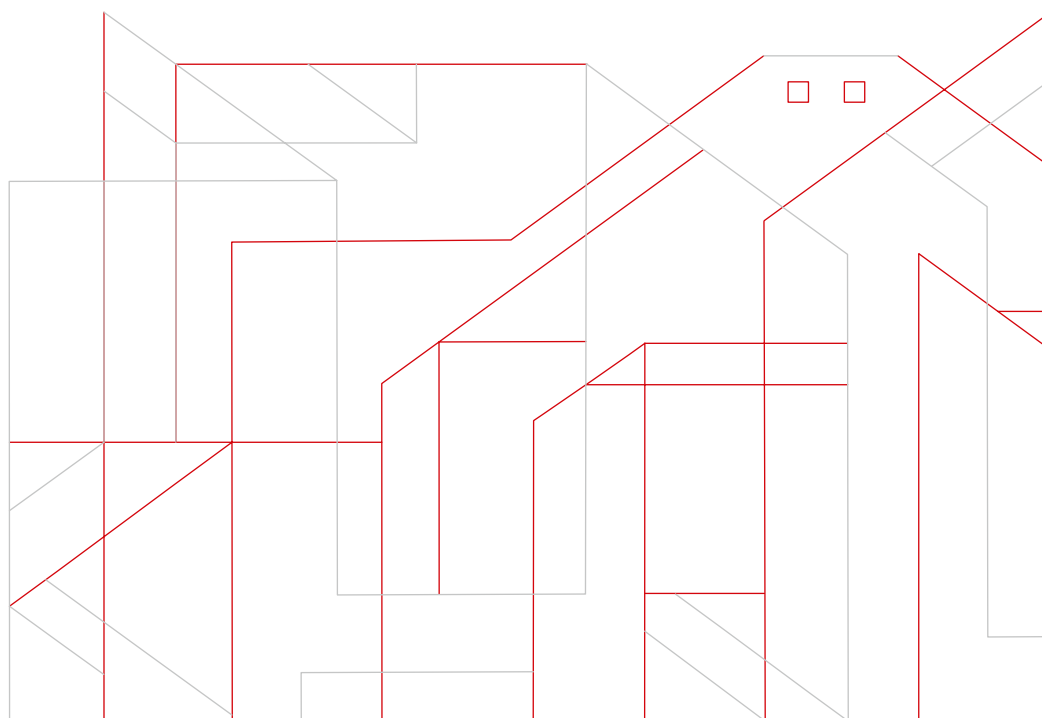
Sharon Elbaz

YANN DOUBLIER – On a beaucoup parlé de la manière de fabriquer, à partir d'actifs existants, de la matière première pour produire du logement et du logement abordable. On pourrait – et ça va parler à madame la ministre – effectivement aussi réfléchir aux capacités des acquéreurs. Un travail important a été fait, espérons qu'il prospère, sur le prêt à taux zéro, c'est la primo-accession, c'est une partie des logements, on va dire abordables, mais il y a également les logements locatifs. Et dans les logements locatifs, il n'y a pas que les logements locatifs sociaux.

Alors, on a fait les logements locatifs intermédiaires. Mais, maintenant, tous les opérateurs savent bien qu'il n'y a plus d'argent chez les opérateurs pour les acheter.

Donc, le logement locatif intermédiaire, ou logement locatif abordable, c'est probablement une préoccupation importante à avoir.

DIANE GOUFFRANT – *Merci beaucoup. Nous allons passer à la suite de cette matinée. Merci à vous Yann Doublier, Sharon Elbaz, Katelle Le Guillou, Cécile Hagmann, André Yché. Tout de suite, nous cédon la place à notre confrère.*



Animée par



JACQUES PAQUIER

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

Intervenants



VALÉRIE LÉTARD

Ministre du Logement
et de la Rénovation urbaine.

*« On prépare l'avenir aujourd'hui,
c'est maintenant qu'il faut donner
ce second souffle, cette nouvelle
trajectoire, en prenant en compte
la réalité globale dans laquelle nous
nous trouvons. »*



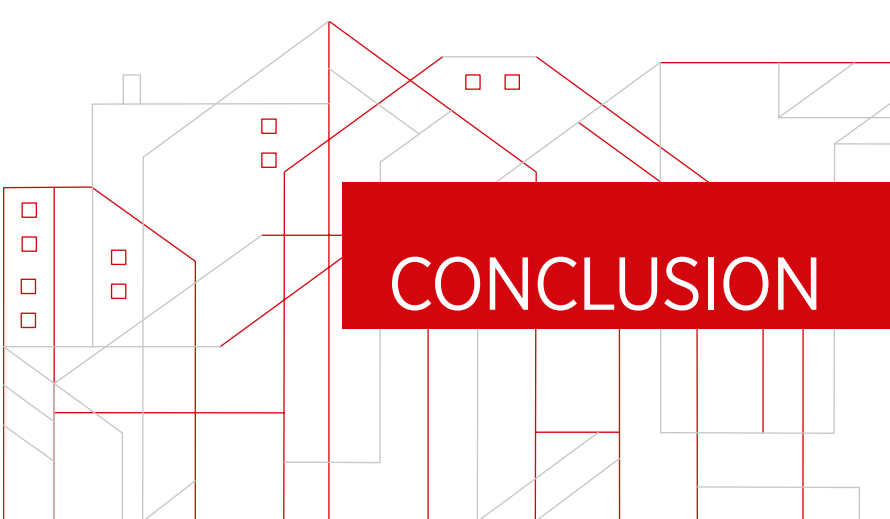
**JEAN-PHILIPPE
DUGOIN-CLÉMENT**

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

*« Assurer la reprise, c'est
s'appuyer sur celles et ceux qui
font la ville, qui font la vie. »*



Pour voir la vidéo
de la conclusion,
flashez ce QR code.



CONCLUSION

“Comment accélérer et financer la relance de la construction et la transition climatique ?”



“
VALÉRIE, DEPUIS
QU'ELLE EST
EN CHARGE
DE CE DOSSIER,
A BEAUCOUP AVANCÉ,
BEAUCOUP TRAVAILLÉ
SUR CE SUJET.”

Jean-Philippe Dugoin-Clément

JACQUES PAQUIER

Merci beaucoup, madame la ministre, de nous faire l'honneur de participer à cette conclusion dans le contexte que l'on connaît. Jean-Philippe Dugoin-Clément, vous êtes Vice-Président de la Région, vous êtes Président à la fois de l'Établissement public foncier d'Île-de-France et de Grand Paris Aménagement, et vous êtes maire de Mennecy. Merci à tous les deux de votre présence, de votre disponibilité. Nous l'avons vu, les professionnels qui se sont succédé ce matin perçoivent des signes de frémissements de reprise : la demande de logements repart, les conditions de financement se sont améliorées. On redoute néanmoins une pénurie, parce que la production souffre, comme vous le savez. D'où ma première question, extrêmement simple : comment faire, madame la ministre, monsieur le président, pour accélérer cette reprise ?

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Pour commencer, déjà, je tenais à remercier madame la ministre, chère Valérie, de venir assurer la clôture de ce colloque, et à remercier l'ensemble des équipes de l'Établissement qui, autour de Gilles, Guillaume, ont monté cet événement. **Assurer la reprise, c'est s'appuyer sur celles et ceux qui font la ville, qui font la vie.** Et moi, ce que j'ai trouvé extrêmement positif au travers de ces trois tables rondes, au travers de l'ensemble des témoignages qui ont pu être faits – qu'on parle des entreprises, qu'on parle des élus, qu'on parle de l'écosystème du logement –, c'est l'envie d'avancer. Il y a une prise de conscience, celle que, depuis 2020, avec une accélération très forte depuis 2022, on traverse **une crise conjoncturelle et structurelle**

du logement qui n'a cessé de s'aggraver, avec des conséquences sociologiques extrêmement fortes, parce que les principaux touchés sont les personnes les plus fragiles au sein de notre société. Et il y a cette envie de redémarrer, de recréer quelque chose.

Ensuite, relancer le logement, c'est toute une série de mesures, beaucoup de choses ont été proposées. Valérie, depuis qu'elle est en charge de ce dossier, a beaucoup avancé, beaucoup travaillé sur ce sujet. Nous allons pouvoir échanger avec elle, mais je tenais à lui dire aujourd'hui, et particulièrement aujourd'hui : ce que tu as réussi à porter en moins de trois mois sur le ministère que tu occupes – notamment sur les avancées budgétaires, ce qui est ô combien compliqué dans le contexte actuel – par rapport à ce que nous avons pu connaître depuis des années, ce sont des choses qui n'ont jamais été portées.





“
FAIRE EN SORTE
QUE NOUS PUISSIONS
ÊTRE AU RENDEZ-VOUS
DE L'AVENIR. IL NOUS
FAUT MOBILISER
CHACUN DES MAILLONS
DE LA CHAÎNE
DE LA PRODUCTION
DU LOGEMENT ET DE
LA TRANSFORMATION
AUSSI, DE LA VILLE,
DE LA RECONQUÊTE,
LA MOBILISATION
DE NOTRE FONCIER
ET ALLER RÉINVENTER
LA VILLE SUR LA VILLE.”

Valérie Létard

JACQUES PAQUIER – *Alors, ce sentiment dépasse l'UDI, puisque Emmanuelle Cosse a dit que vous aviez fait plus en quatre mois qu'en quatre ans.*

VALÉRIE LÉTARD – En tout cas, cela fait plaisir de l'entendre. À mon tour de vous saluer toutes et tous, de remercier Jean-Philippe Dugoin-Clément, mon cher Jean-Philippe, de me donner l'opportunité de venir devant les établissements publics fonciers, tous les acteurs de la région. Ce bel établissement que tu portes ici, en Île-de-France, est un élément stratégique et déterminant du chantier colossal qui est devant nous. Particulièrement en Île-de-France, sans les établissements publics fonciers, la question du logement et celle du logement social – des sujets sur lesquels je me mobilise depuis que je suis arrivée – auraient un avenir bien plus compliqué. Les EPF sont des outils absolument indispensables et irremplaçables, j'en suis convaincue.

Pour préciser notre contexte, il est vrai que nous sommes à un moment où, vous l'avez dit, on sent des frémissements. Nous sortons d'une période où, au travers du renchérissement du coût des travaux, au travers des taux d'intérêt, les choix en matière de politiques publiques, d'investissements, de budgets du logement, les transformations aussi de notre vision, de notre regard sur l'aménagement, l'urbanisme, la loi Climat... Nous avons besoin aujourd'hui de trouver un nouveau souffle, une nouvelle trajectoire.

2025 sera encore une année difficile, parce que le logement, c'est aussi le temps long. Les chiffres, les résultats, les constructions, les réalisations qui sortent en 2024 et sortiront encore en 2025 sont le fruit des difficultés rencontrées dans les années précédentes. Mais, en même temps, on prépare l'avenir aujourd'hui, **c'est maintenant qu'il faut donner ce second souffle, cette nouvelle trajectoire, en prenant en compte la réalité globale dans laquelle nous nous trouvons.** Et je reviendrai, bien évidemment, sur ce que Jean-Philippe a esquissé. Il faut pouvoir mettre tous les acteurs en ligne et faire en sorte que nous puissions être au rendez-vous de l'avenir. Il nous faut mobiliser chacun des maillons de la chaîne de la production du logement et de la transformation aussi, de la ville, de la reconquête, la mobilisation de notre foncier et aller réinventer la ville sur la ville. Tout cela va nécessiter de mettre des moyens en place, mais également de réaffirmer des ambitions et des volontés politiques.

Depuis trois mois, et Emmanuelle a fait partie des gens que j'ai rencontrés, la première des choses que j'ai faites a été d'aller à la rencontre de tous les univers de cet écosystème, pour prendre le pouls et la température de chacun des éléments indispensables. Pour ensuite, évidemment, faire des propositions, trancher et commencer à esquisser un chemin. Et **il y a le chemin de l'urgence, c'est le budget 2025.** Aujourd'hui, au-delà du budget, nous sommes à une période historique, et la trajectoire de l'année 2025, c'est-à-dire la manière dont cet univers du logement va traverser cette année, est essentielle. Vous l'avez dit, des bailleurs sont en fragilité.



**JE DIS AUX MAIRES,
DE NE PAS LÂCHER,
D'ÊTRE AU
RENDEZ-VOUS
AUSSI DE LA
TRANSFORMATION
DE LEUR PROPRE
TERRITOIRE, ET
DE NE PAS LÂCHER
NON PLUS L'EFFORT
EN MATIÈRE DE
PRODUCTION
DE LOGEMENTS
SOCIAUX. ON SERA
À LEURS CÔTÉS."**

Valérie Létard

Le monde de la promotion immobilière lui-même est en fragilité, tout un ensemble d'acteurs qui se demandent un petit peu comment ça va se passer demain. Et mon objectif quand j'ai commencé à travailler avec l'ensemble des acteurs, c'était vraiment de rassurer, de sécuriser et de porter une ambition. Je n'ai pas cherché à opposer des univers, mais plutôt à rassurer chacun sur le fait que le monde du logement, de l'aménagement, de la transformation, est une grande famille, un ensemble d'éléments qui doivent agir solidairement. **En tant que ministre, la vision que j'avais sur ce sujet – et que j'ai toujours –, c'est vraiment de faire en sorte d'embarquer l'ensemble et de se fixer des objectifs ambitieux, et que l'État ne peut considérer que le logement ou l'aménagement, c'est l'affaire des autres, et qu'ils doivent être au cœur des préoccupations d'un gouvernement.**

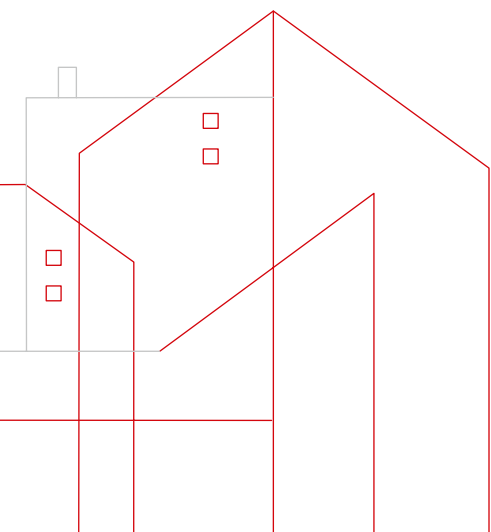
JACQUES PAQUIER – *Prenons un des maillons de cet écosystème que vous décrivez, celui des maires. Quel message leur faites-vous passer ? Jean-Philippe, vous êtes à la fois maire et responsable de l'EPFIF. Souvent, les maires se plaignent du manque de capacité financière pour accompagner la création de logements. Qu'est-ce que vous leur dites, madame la ministre, dans cette situation particulière ?*

VALÉRIE LÉTARD – D'abord, qu'il est indispensable que les maires maintiennent l'effort, plus que jamais. Il faudra évidemment, là aussi, que nous soyons à leurs côtés. Par exemple, dans ce budget 2025, avec ma collègue Catherine Vautrin, on a fait en sorte que **la partie du Fonds vert qui est réservée aux friches soit sanctuarisée et soit préservée**, car on considère que c'est un des premiers sujets qu'il fallait mobiliser. Il faut aussi, et c'est un chantier qu'on avait commencé à esquisser avec eux – il concerne autant les opérateurs, les acteurs du monde de l'aménagement et du logement que les collectivités –, simplifier les procédures au niveau des documents d'urbanisme, au niveau de tout ce qui peut compliquer, rendre la tâche difficile, tant au monde de l'aménagement qu'au monde du logement, aux élus comme aux acteurs. Il s'agit là de toute une série d'initiatives sur lesquelles on peut accompagner les maires au quotidien et sur lesquelles nous avons entamé un travail, là encore, avec les associations d'élus.

L'objectif, c'est évidemment de les poursuivre. Mais, en tout cas, je dis aux maires, de ne pas lâcher, d'être au rendez-vous aussi de la transformation de leur propre territoire, et de ne pas lâcher non plus l'effort en matière de production de logements sociaux. On sera à leurs côtés.

JACQUES PAQUIER – *Jean-Philippe, vous êtes demandeur, j'imagine, d'une telle simplification.*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – C'est une demande récurrente, en particulier de l'ensemble des associations d'élus et de maires. Nous avons véritablement besoin de recréer un climat de confiance avec les élus locaux et avec les maires. Quand on parle de la production de logements, la réalité est que le droit du sol relève des communes ou des intercommunalités en fonction des transferts de compétences. Donc, **rien n'est faisable sans recréer de la confiance, recréer de l'envie.**





“
TOUT L'ENJEU,
AUJOURD'HUI, C'EST
D'ACCOMPAGNER
LES MAIRES QUI
SONT DANS L'ACTION,
MAIS C'EST AUSSI
DE CONVAINCRE LES
AUTRES, DE LEUR
REDONNER UN CADRE
QUI LES AMÈNE À
REFUSER, AU FOND,
CETTE MONTÉE
DU NIMBY.

Jean-Philippe Dugoin-Clément

Aujourd'hui, il y a deux types d'élus. On a eu la chance, ce matin, d'avoir beaucoup de maires proactifs, qui ont conscience que le fait d'aménager, de travailler sur le logement, c'est le rôle social, le devoir social d'un élu. Et puis, on peut avoir d'autres communes avec des élus beaucoup plus sur le reculoir, beaucoup plus inquiets parce que les marges de manœuvre financières se sont réduites, qu'il y a eu parfois une opposition entre logement et environnement, comme si ces deux facteurs qui sont consubstantiels au développement humain devaient, par nature, s'opposer plutôt que cohabiter, s'allier, se coconstruire l'un l'autre.

Et je pense que tout l'enjeu, aujourd'hui, c'est d'accompagner les maires qui sont dans l'action, mais c'est aussi de convaincre les autres, de leur redonner un cadre qui les amène à refuser, au fond, cette montée du NIMBY, cette montée des égoïsmes, cette montée d'une forme de pessimisme, pour qu'ils voient dans l'aménagement, dans la venue d'autres plutôt une opportunité qu'un risque.

VALÉRIE LÉTARD – Sur les premières pistes que nous avons identifiées en écoutant les uns et les autres, **l'idée était de s'appuyer sur le Parlement et de travailler effectivement sur une initiative parlementaire qui aurait pu se pencher sur les simplifications.**

Par exemple : sur le chantier des autorisations d'urbanisme, en poursuivant la dématérialisation et la simplification de l'instruction et en renforçant l'accompagnement des projets, sur la planification, en allégeant les strates réglementaires ou en rendant les documents plus souples et plus lisibles pour tous, sur la concertation autour des projets, et, en bout de chaîne, sur les recours au niveau des documents d'urbanisme. Il faut prévenir pour mieux guérir l'innovation et l'expérimentation, et débloquer de nouvelles solutions.

Il est important d'encourager des approches nouvelles, car la technologie, les attentes évoluent plus vite que la loi. En s'appuyant sur des initiatives telles que l'expérience des JO, sur un certain nombre de procédures ou de façons de travailler qui sont éclairantes. Et en tout cas le chemin était entamé, par exemple, au travers d'initiatives parlementaires comme la proposition de loi Daubié sur la transformation de bureaux vacants en logements. Ainsi, il y a un certain nombre de sujets qui ont commencé à être explorés, qu'il va falloir continuer à améliorer et sur la base desquels il faut que nous nous appuyions. Il faut expérimenter et regarder tout ce qu'on peut faire sur ces sujets.

JACQUES PAQUIER – *Jean-Philippe, avez-vous des demandes particulières de simplification qui vous viennent à l'esprit, qui vous simplifieraient la vie, à la fois de maire et d'aménageur ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Oui, il y a trois ou quatre réformes pour lesquelles je plaide beaucoup. Il y a **la question des droits d'attribution avec la réforme du flux qui a été une catastrophe par rapport à l'acceptation des maires de la production du logement social.** Je considère que c'est un sujet majeur si on veut permettre aux communes de réavancer volontairement sur le logement social. Nous avons fait malheureusement l'inverse ces dernières années. Nous avons la question des recours abusifs, qui sont de



AGIR SUR LES PRIORITÉS, ÊTRE PRAGMATIQUE, RENDRE SERVICE AUX UNS ET AUX AUTRES, IL N'Y A PAS GRAND MONDE POUR S'OPPOSER À ÇA."

Valérie Létard

plus en plus prégnants, qui rajoutent du temps, qui rajoutent du coût aux opérations, qui rajoutent de l'incertitude et qui se multiplient. **On commence à observer des recours sur des ZAC**, sur des PC donnés dans le cadre de ZAC, ce qui généralement n'arrivait pas. Les ZAC rallongeaient les délais mais sécurisaient les permis de construire par la suite. On commence à s'apercevoir que, même dans des ZAC, on a des recours.

Nous avons la question des délais de procédure, notamment en matière de friches, ce que tu évoquais, Valérie, en particulier sur les études faune/flore. Sur une friche polluée, dans quelle mesure est-ce qu'on ne peut pas compresser les délais ? On est sur des travaux qui coûtent plus cher, est-ce que, au moins, on peut essayer de compresser un peu le temps ?

Il y a beaucoup de choses sur lesquelles des simplifications sont possibles. Ce qui est extrêmement compliqué quand il n'y a pas de majorité au Parlement, y compris sur des textes techniques, c'est de parvenir à trouver des accords, même si tout le monde peut être d'accord là-dessus.

JACQUES PAQUIER – *Alors, j'ose à peine demander : est-ce qu'il faut une grande loi dans les circonstances actuelles ? Êtes-vous plutôt partisane d'une simplification par une grande loi ou par petites touches ?*

VALÉRIE LÉTARD – Sur le budget, avec une majorité relative, il y a des éléments et un certain nombre de dispositions qui peuvent se retrouver à avoir des majorités de projets qui ne sont pas les mêmes en fonction des objets qui sont dans la loi, je suis une pragmatique. En tout cas, depuis que je suis en poste, nous avons déjà porté quelques initiatives parlementaires. Il y en avait une, d'ailleurs, sur les DPE, les étiquettes G au 1^{er} janvier.

Nous avons travaillé sur une proposition de loi construite avec le Parlement sur la niche transpartisane qui avait lieu normalement aujourd'hui avec M. Marchive, qui est EPR, et M. Echaniz, qui est

socialiste, afin d'essayer de trouver les voies et moyens pour, tout simplement, voir comment « atterrir dans la vraie vie » tout en maintenant l'objectif de la loi Climat et résilience. Par exemple, quand vous avez une copropriété de 600 logements avec l'étiquette G, être au rendez-vous du 1^{er} janvier, ce n'est pas possible. Donc, qu'est-ce qu'on fait ? On regarde comment, pour les copropriétés qui se seront engagées dans un dispositif et auront validé en assemblée générale, en majorité, un plan pluriannuel de travaux, reporter la date, l'échéance, pour faire en sorte que ces réalités-là, sans renoncer à l'objectif de la loi Climat et résilience, soient rendues « atterrissables ». Parce qu'il y a la vraie vie, très clairement aussi, une fois qu'on a dit : « Votre logement est énergivore, vous n'avez pas fait les travaux, vous avez un locataire. À partir de quand le locataire peut-il se retourner contre



“
**TRAVAILLER AVEC
 LES EPF, SIMPLIFIER,
 FRANCHEMENT,
 C'EST UNE QUESTION
 DE MÉTHODE ET DE
 PRAGMATISME. JE ME
 FICHE PAS MAL D'AVOIR
 UN GRAND PROJET DE
 LOI « VALÉRIE LÉTARD »
 CE N'EST PAS LE SUJET
 AUJOURD'HUI.”**

Valérie Létard

vous ? », il y avait un flou. Nous avons travaillé ensemble avec le Parlement, et nous avons trouvé une majorité de projets, parce que c'est du bon sens.

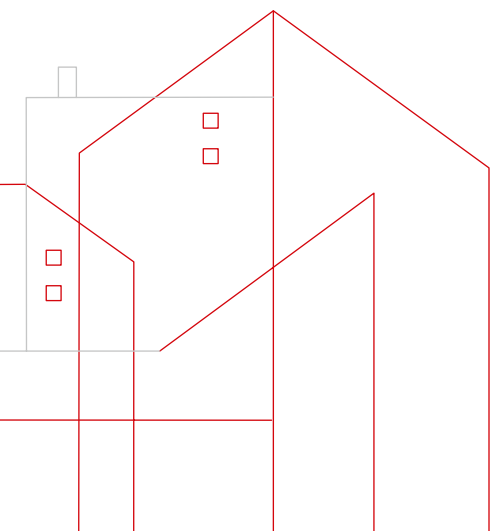
Nous gardons la loi Climat et résilience parce qu'elle est essentielle, sans être des ayatollahs, nous essayons de faire en sorte que cela puisse fonctionner. C'est la même chose pour ces textes de loi. C'est comme cela qu'on fonctionne avec les commissions à l'Assemblée et au Sénat : on travaille avec des parlementaires mobilisés sur le sujet, on travaille avec tous les groupes, et on essaie de trouver, objet après objet, la façon d'avancer sur des sujets essentiels.

La simplification, tout le monde l'attend. Qu'est-ce qu'on met dedans ? On construit avec le Parlement sur la base des contributions. D'ailleurs ça me permet, Jean-Philippe, de dire que les chantiers, vous les avez compris ; maintenant, tout ce que vous apporterez pour les nourrir, nous le prendrons en compte. Après, une PPL, ça nous impose de condenser. On ne va pas faire 50 chapitres dans une proposition de loi, le temps est contraint. **Mais agir sur les priorités, être pragmatique, rendre service aux uns et aux autres, il n'y a pas grand monde pour s'opposer à ça,** à partir du moment où on ne part pas dans des choses éloignées de sujets qui sont partagés par tous. On trouve des consensus là-dessus.

Pour parler de la loi Kasbarian, que mon collègue Guillaume envisageait de porter et qui est un grand projet de loi, tous les sujets qu'elle contient sont utiles, mais pris ensemble, ils ne passent pas l'Assemblée nationale. Pris séparément, sujet après sujet, comment on retravaille avec le Parlement pour trouver un consensus et une voie de passage qui permettent de déminer et d'aller chercher tout ce qu'il y avait de consensuel. Les chantiers sont partis, on les avait construits comme ça, et nous avons commencé à bâtir une relation de confiance avec tous les parlementaires.

En tout cas, sur le champ du logement, sur le champ de l'aménagement, il y a bien un sujet où on peut trouver des consensus. Tout le monde est d'accord pour dire qu'il faut qu'on produise du logement, pour dire qu'il faut trouver des solutions afin de simplifier et d'avancer sur de nombreux chantiers. Et là-dessus, travailler avec les EPF, simplifier, franchement, c'est une question de méthode et de pragmatisme. Je me fiche pas mal d'avoir un grand projet de loi « Valérie Létard », ce n'est pas le sujet aujourd'hui. Le sujet, c'est d'être efficace, c'est d'avancer objet par objet. Après, on verra ce qui se passera.

JACQUES PAQUIER – *Vous faites la transition, justement. Je vais vous demander peut-être de procéder par objet : logement social, logement intermédiaire, BRS, logement libre, avec des promoteurs qui implorent qu'on incite de nouveau les investisseurs privés à s'intéresser au logement. En prenant les secteurs les uns après les autres, quelles sont vos convictions ? Le logement social, pour commencer. Emmanuelle Cosse a dit son inquiétude face au choc financier dont les collectivités locales vont souffrir et qui va réduire leur capacité d'investissement et de soutien du secteur.*



“
**NOUS ÉTIIONS
 PARTIS POUR
 TRAVAILLER SUR UNE
 CONTRACTUALISATION
 AVEC LE MONDE
 DE L'USH SUR
 UN OBJECTIF
 DE PRODUCTION,
 D'AGRÉMENT ET
 DE RÉNOVATION
 QUI ÉTAIT AMBITIEUX,
 MALGRÉ LE
 CONTEXTE DE CRISE.”**

Valérie Létard

VALÉRIE LÉTARD – C’est d’abord pour cela que le travail entamé par le Sénat au sujet du soutien et du financement des collectivités était important. C’est pour cela que ce qui avait été retravaillé sur le Fonds vert était important. Emmanuelle, avec qui j’ai beaucoup travaillé, avec tout l’USH, on a quand même réussi à obtenir, en loyauté avec le Premier ministre, avant d’arriver au résultat des courses, il y a un combat avec Bercy de chaque ministère pour obtenir des marges de manœuvre parce qu’il y a une exigence, et que sur le logement, avec l’ensemble des acteurs on avait réussi quand même, en partant d’une lettre au plafond qui n’était pas forcément géniale, disons-le comme cela, sur le logement social, en travaillant en bonne intelligence, à obtenir que la RLS soit désindexée de 140 millions d’euros, diminuée de 200 millions d’euros, ce qui redonnait 340 millions de fonds propres aux bailleurs sociaux, avec lesquels on pouvait conjuguer un travail avec Antoine Armand qu’on avait mené sur le taux du Livret A qui pouvait débloquer l’équivalent 0,5 point de taux du Livret A, c’est 700 millions d’euros de marge pour les bailleurs sociaux, et **nous étions partis pour travailler sur une contractualisation avec le monde de l’USH sur un objectif de production, d’agrément et de rénovation qui était ambitieux, malgré le contexte de crise, malgré la difficulté qui permettait aux bailleurs de ne pas être dans la trajectoire basse, mais de reprendre une trajectoire ascendante malgré les difficultés du monde du logement social parce qu’on recréait les conditions.** Donc, typiquement, pour le logement social, voilà ce sur quoi on avait commencé à plancher.

JACQUES PAQUIER – *Et ces 340 millions d’euros ne survivaient pas à une motion de censure.*

VALÉRIE LÉTARD – Non seulement ils ne survivraient pas, mais il y a aussi eu des amendements au Sénat pour supprimer les 300 millions d’euros de cotisations à la CGLLS. C’est donc 300 plus 340, ça fait 640 millions d’euros accessoirement, plus le taux du Livret A. Tout cela mis bout à bout, vous imaginez bien que ce n’est pas anodin. Ce sont des victoires pour le monde du logement dans son ensemble. Et croyez-moi, **dans le contexte budgétaire dans lequel on nous demandait de raboter encore, on n’a pas raboté, on a retrouvé des marges de manœuvre.**

On a besoin des promoteurs, parce que, pour avoir bien pratiqué le monde du logement social, il y a quand même nombre d’endroits, où, même si ce n’est pas satisfaisant en soi, le monde de la promotion permet à certains bailleurs de s’appuyer sur eux dans le cadre de VEFA pour aller récupérer et monter en puissance plus rapidement sur la délivrance de logements sociaux. Tous les bailleurs ne savent plus produire eux-mêmes des logements sociaux, ils peuvent s’appuyer sur les VEFA. On a aussi besoin des promoteurs. Encore une fois, il faut changer les façons de faire.

Le Pinel finit en décembre 2024. Après le Pinel, il y a quoi ? C’est bien de l’arrêter, mais qu’est-ce qu’on fait après ? Il y a donc deux sujets. Il y a l’urgence : comment le monde de la promotion immobilière, dont on a malgré tout besoin, dans l’investissement privé, dans l’accompagnement de la filière, résistera-t-il à l’année 2025 ? Là aussi, j’ai pris mon bâton de pèlerin, je suis allée



“
**EST-CE QUE DEMAIN,
NOUS POURRONS FAIRE
EN SORTE QU'UN
INVESTISSEUR PRIVÉ
AIT INTÉRÊT À INVESTIR
DANS L'EFFORT DE
CONSTRUCTION ?”**

Valérie Létard



consulter l'ensemble des acteurs et des représentants de la filière, et on a regardé comment on pouvait avoir un atterrissage 2025 avec des solutions permettant d'accompagner cette transition, qui sera difficile. On va perdre des promoteurs, on en a déjà perdu. Comment fait-on ?

On a convenu qu'on pouvait avoir un dispositif fiscal, en tout cas temporaire, et booster en 2025. De quoi s'agit-il ? C'est une mesure qui consiste à **permettre des donations de parents ou de grands-parents à des enfants ou à des petits-enfants, à hauteur de 100 000 euros, avec trois donateurs au maximum, à concurrence de 300 000 euros. Cela touche les classes moyennes et moyennes supérieures. Autre mesure : exonérer de frais de succession, en plus des dispositifs déjà existants, sur l'année 2025 pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf.**

Pourquoi ? Dans le cadre de transmissions concernant des classes moyennes ou moyennes supérieures n'ayant peut-être pas les moyens de payer les frais de succession sans vendre une partie de leur patrimoine, cette disposition pourrait temporairement permettre de relancer un peu la machine sur 2025.

Sachant que, derrière, ce que nous souhaitons, c'est accompagner la filière avec un dispositif qui était celui qu'ils nous ont encouragés à prendre. Mais ensuite, avec l'accord de Bercy, celui de lancer une lettre de mission pour travailler sur le statut du bailleur privé. Parce que, aujourd'hui, **force est de constater que quand vous avez un peu de patrimoine ou d'argent à placer, il n'est pas sûr que l'immobilier soit le plus rentable. Cela devient quand même confiscatoire, quand on met bout à bout toutes les fiscalités et les charges qui impactent l'immobilier.** Aujourd'hui, objectivement, il vaut mieux placer son argent dans l'actionnariat que dans la pierre. D'un côté, vous n'avez plus d'ISF ni de flat tax, de l'autre, vous avez l'IFI, le doublement de la taxe foncière, la plus-value – enfin bref, vous avez de quoi vous interroger.

Par conséquent, nous ne disons pas « Open bar, et faisons n'importe quoi », mais plutôt : « Est-ce que demain, nous pourrions faire en sorte qu'un investisseur privé ait intérêt à investir dans l'effort de construction ? » Et je défends le logement social, mais je considère que la montagne de besoins en matière de logements qui est devant nous nécessite d'agir sur tous les leviers : l'accession à la propriété, l'accompagnement de l'investissement privé, du locatif social, du PTZ, parce que le PTZ, ça a été le premier combat, l'élargissement sur tout le territoire, le neuf, individuel comme collectif.

Tout cela, ce sont autant d'éléments qui, pour moi, étaient le point de départ pour passer le cap 2025 et s'inscrire dans une trajectoire durable, d'un côté, avec l'USH, avec qui on doit travailler sur une contractualisation avancée, et de l'autre, avec le monde de l'investissement privé. Dans quelles conditions, par exemple, puis-je faire en sorte que le locatif abordable redevienne attractif et que les bailleurs investissent dans le locatif abordable. **Il faut remonter au monde du logement et de l'aménagement, ainsi qu'aux collectivités que le gouvernement, l'État, peut être à leur côté, parce que c'est aussi l'affaire de l'État.**

“
**LA RÉGULATION DU
 PRIX DU FONCIER,
 POUR MOI, SIGNIFIE
 ALLER VERS PLUS DE
 DÉCENTRALISATION,
 PRENDRE EN COMPTE
 LA POSSIBILITÉ,
 EN LIEN AVEC LES
 TERRITOIRES, SOIT
 AU TRAVERS DE
 TRANSFERTS
 DE COMPÉTENCES,
 SOIT AU TRAVERS
 D'UN ÉCHANGE,
 D'APPLIQUER DES
 RÈGLES DIFFÉRENTES.”**

Jean-Philippe Dugoin-Clément

JACQUES PAQUIER – *Merci infiniment pour ces propos extrêmement précis. Jean-Philippe Dugoin-Clément, je reviens sur la régulation du prix du foncier. Qu'en pensez-vous ? Et comment ça marche ?*

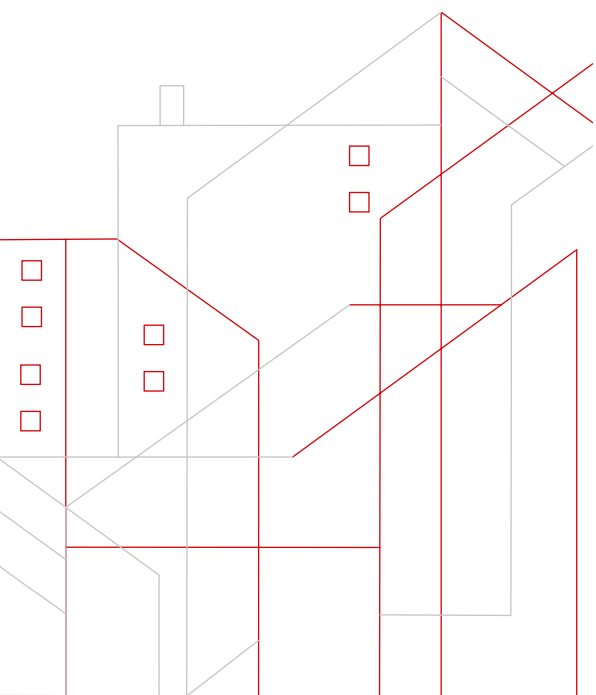
JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – J'y suis totalement favorable. On peut trouver plein de systèmes différents de régulation du prix du foncier, on peut jouer sur la question fiscale, on peut jouer sur la question de facilitation des droits de préemption, il y a différentes manières d'intervenir. Le plus facile, c'est probablement le levier fiscal, parce qu'on ne touche pas au droit de propriété, qui est un droit constitutionnel. La réalité, là encore, est que nous sommes dans un pays très centralisé. Nous l'avons vu sur les DPE. Nous l'avons vu sur beaucoup de normes, **on applique la même norme dans tout le pays alors qu'on a des disparités régionales extrêmement fortes.** Le problème de la régulation du prix du foncier ne peut être regardé de la même manière que l'on soit en Île-de-France, sur l'arc méditerranéen, sur l'arc atlantique ou dans la métropole lyonnaise, en Haute-Marne ou dans le Centre-Val de Loire. Et je pense que la question de la régulation du prix du foncier n'est pas générale, elle repose déjà sur certains territoires.

Donc, **la régulation du prix du foncier, pour moi, signifie aller vers plus de décentralisation**, prendre en compte la possibilité, en lien avec les territoires, soit au travers de transferts de compétences, soit au travers d'un échange, d'appliquer des règles différentes. On a eu énormément d'échanges sur la production de logements, oui, mais à quel coût. Si on ne met pas des outils de contrôle sur le foncier, nous ne parviendrons pas durablement à abaisser le coût du logement compte tenu du resserrement de l'offre lié à la trajectoire ZAN, à la nécessité de travailler de plus en plus sur la recomposition, sur le recyclage urbain, ce qui est plus long et cher, avec des coûts matériaux qui n'iront pas en diminuant, des coûts de normes environnementales qu'on ne va pas brader, on ne peut pas se remettre à construire comme dans les années 1950 ou 1960.

La marge sur laquelle on peut le plus facilement jouer, c'est la surspéculation sur le coût du foncier. Donc, j'y suis extrêmement favorable. Il y a des outils qui existent déjà, qui permettent un peu de contrôler, les EPF en sont un. Les interventions des EPF sont un outil de régulation des coûts du foncier. Les grands EPA – on en a une quinzaine en France – sont aussi des outils de régulation du prix du foncier. Mais, au-delà de ça, **je pense que l'on doit aller plus loin et jouer probablement sur la norme fiscale.**

JACQUES PAQUIER – *Valérie Létard, qu'est-ce que vous attendez des EPF ? Emmanuelle Cosse s'interrogeait sur les communes qui ne les utilisent pas et se demandait comment elles faisaient.*

VALÉRIE LÉTARD – On a besoin de s'assurer que, en tout point du territoire national, les EPF et leur ingénierie sont présents pour accompagner les territoires sur la production de logement social ou sur la maîtrise du coût du foncier, les minérations foncières. Je ne vois pas comment les collectivités pourraient y arriver sans ce merveilleux outil. C'est un outil, c'est un métier, avec un





savoir-faire, un potentiel qu'il faut mettre au service de l'ensemble du territoire, pour l'avoir pratiqué.

Et, encore une fois, pour rendre possibles la mobilisation et la production de logements et de logements sociaux, je ne vois pas comment on ferait sans toutes les solutions qu'apportent les EPF, c'est évident. Après, ce que tu as dit, Jean-Philippe, est très juste, concernant la question du foncier et du coût du foncier selon l'endroit où on se trouve – c'est vrai que, en Île-de-France, c'est le sujet des sujets. Si vous allez en d'autres points du territoire, ça ne se regarde pas de la même façon. En tout cas, moi, je serais très preneuse du regard qui est le vôtre sur la façon de cheminer. Effectivement, **au moment où le ZAN va continuer sa trajectoire,**

il va falloir s'interroger sur son impact sur le foncier. Et tout ce que vous pourrez remonter est essentiel, à mon sens, au travail qu'il va falloir mener.

On parle notamment de simplification. Qu'est-ce qu'on peut faire sur ce sujet particulier? Qu'est-ce qu'on peut mobiliser? Qu'est-ce qu'on peut mettre en œuvre? Franchement, c'est de vous, qui pratiquez au quotidien, que doit venir la réponse. En tout cas, on sera très à l'écoute, on verra bien qui sera là demain, on est dans un moment particulier.

JACQUES PAQUIER – *Vous avez des informations?*

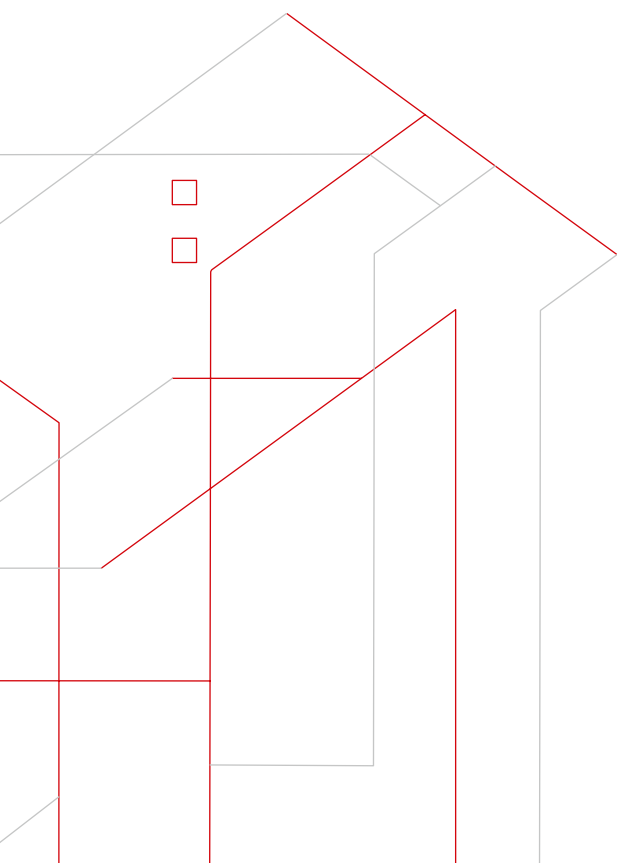
VALÉRIE LÉTARD – Je n'en ai pas, un jour à la fois. Quoi qu'il en soit, c'est ensemble qu'on va trouver les solutions. Et concernant la question de la décentralisation, Jean-Philippe, j'ai été élue locale, Présidente d'agglomération, Présidente d'EPF, donc évidemment je suis sensible à cette question. Il y a de nombreux exemples territoriaux qui sont à prendre en compte, et qu'est-ce qu'on peut faire? Il y a des choses qui peuvent se jouer dans des territoires de proximité. Sur le logement, au-delà de l'aménagement, il y a eu de beaux exemples, comme le Pinel breton en son temps, qui pourraient se traduire sur d'autres objets et d'autres sujets à regarder aussi.

Les élus locaux demandent plus de proximité, plus de confiance. Sur quoi peut-on cheminer dans cette direction? **Il y a beaucoup de chantiers sur lesquels nous pouvons avancer aujourd'hui pour essayer d'être plus efficaces et plus adaptés à des réalités territoriales qui peuvent être différentes, tout en ayant une vision stratégique nationale claire et ambitieuse. L'un n'empêche pas l'autre.**

JACQUES PAQUIER – *Ces équations sont d'autant plus complexes qu'il faut les concilier avec les impératifs de la transition énergétique. Jean-Philippe, comment avez-vous résolu cette équation intégrant à la fois développement économique, réindustrialisation et préservation de la biodiversité, par exemple dans le SDRIF dont vous avez présidé à la rédaction?*

“**POUR RENDRE POSSIBLES LA MOBILISATION ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX, JE NE VOIS PAS COMMENT ON FERAIT SANS TOUTES LES SOLUTIONS QU'APPORTENT LES EPF.”**

Valérie Létard



“
L'INTENSIFICATION
URBAINE, CE N'EST
PAS UN VILAIN TERME,
C'EST AUSSI UN
MOYEN D'AVOIR
DES ÉCONOMIES.
LA DISPERSION
URBAINE EST
QUELQUE CHOSE QUI
COÛTE EXTRÊMEMENT
CHER, QUI FRAGILISE
LES CLASSES
MOYENNES ET
POPULAIRES.”

Jean-Philippe Dugoin-Clément

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – C'est un changement de paradigme. **Nous avons glissé d'une période d'aménagement à une période de ménagement du territoire.** Et ce, alors que l'aménagement, depuis que l'homme est homme, s'est toujours conçu en extension urbaine. La trajectoire ZAN, qui impose le ZAN à 2050, il faut le rappeler, nécessite de concevoir que la ressource foncière n'est pas illimitée, **elle doit être préservée. Et quand elle est utilisée, elle doit être maximisée.** Au fond, c'est peut-être un peu plus facile en Île-de-France que dans d'autres régions : l'Île-de-France étant déjà une région extrêmement compacte de par son aménagement, il faut y accepter une forme d'intensification urbaine. **L'intensification urbaine, ce n'est pas un vilain terme, c'est aussi un moyen d'avoir des économies. La dispersion urbaine est quelque chose qui coûte extrêmement cher, qui fragilise les classes moyennes et populaires.**

La France des Gilets jaunes, ce n'est pas la France des métropoles, c'est la France des pourtours des métropoles, qui, bien souvent, sont beaucoup plus étendues. C'est accepter, au-delà de cette intensité urbaine, la question du recyclage urbain, c'est aller promouvoir ce recyclage, c'est travailler sur les friches, c'est travailler sur les bureaux, c'est travailler sur les zones d'activité. Moi, je crois énormément à l'objet « zone d'activité », on est sur un facteur fois 10 par rapport au potentiel en matière de friches.

JACQUES PAQUIER – *Valérie Létard, je voudrais qu'on parle du vivre-ensemble, pour finir. Mais faut-il échelonner la RE2020 dans son calendrier, comme on le demande aussi ? Parce que les promoteurs disent : « On ne peut pas tout faire à la fois. »*

VALÉRIE LÉTARD – C'est toute la difficulté entre respecter les objectifs de la loi Climat et résilience et prendre en compte qu'à chaque fois qu'on fait une réglementation environnementale (RE2020, 2025, 2028), on renchérit, on renchérit, on renchérit, parce que l'une ne va pas sans l'autre. Et c'est toute la difficulté de l'exercice. Très honnêtement, pour l'instant, on a maintenu le cap. La question devra se débattre, se réfléchir, mais en sachant que, derrière, il y a quand même une trajectoire. Il faut qu'on prenne en compte ce que je disais tout à l'heure : **il y a un principe de réalité, comment on essaie de ne pas s'éloigner de l'objectif tout en prenant en compte les difficultés.** C'est sujet après sujet qu'on essaie de poser une ligne qui permette effectivement de respecter des ambitions qui vous sont chères quand on est acteur, vraiment, de la reconstruction de la ville. Vous êtes des acteurs du recyclage foncier, du réemploi, de l'optimisation foncière, pour justement préserver ces espaces. Ces sujets participent du même effort, de la même ambition. Il faut trouver la voie de passage.

Aujourd'hui, Agnès Pannier-Runacher me dit : « Attention, l'objectif, c'est ça. » Je lui réponds : « Mais attention, on a telle difficulté. » Et il faut qu'on trouve à chaque fois la voie de passage, ce qui n'est pas simple. Mais en tout cas, franchement, pour poursuivre sur ce que disait Jean-Philippe à l'instant sur les potentialités du recyclage, j'ai beaucoup échangé avec Marc-Philippe Daubresse. Sur un ou deux territoires, on va essayer de voir comment on peut simplifier réglementairement, voire législativement. En partant d'expérimentations sur des



“
**VOUS ÊTES DES
ACTEURS DU
RECYCLAGE FONCIER,
DU RÉEMPLOI,
DE L’OPTIMISATION
FONCIÈRE POUR
JUSTEMENT
PRÉSERVER
CES ESPACES. CES
SUJETS PARTICIPENT
DU MÊME EFFORT, DE
LA MÊME AMBITION.
IL FAUT TROUVER
LA VOIE DE PASSAGE.”**

Valérie Létard

reconquêtes d’entrée de ville ou de friches commerciales, on va déterminer quels sont les sujets qui bloquent, aujourd’hui, pour aller dans ce sens, parce que des espaces à reconquérir, il y en a énormément.

L’objectif est vraiment de poser ces sujets et de voir, point après point, comment les déminer, les rendre accessibles. Simplifions et allons effectivement dans la bonne direction.

JACQUES PAQUIER – *Pardon, madame la ministre, vous utilisez l’expression « déminer ». Faut-il déminer aussi la montée des violences, du NIMBY, d’une sorte d’agressivité plus ou moins latente ? Bref, comment restaurer le vivre-ensemble ? Comment les établissements publics peuvent-ils jouer leur rôle pour restaurer ce vivre-ensemble que l’on sent, à tort ou à raison, se dégrader ?*

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT – Là, il faudrait quasiment trois heures, parce que c’est du ressort de la psychanalyse globale et sociétale. Non, mais nous sommes dans une société qui est de plus en plus tendue, qui est de plus en plus fracturée, qui est de plus en plus axée sur l’égoïsme. Je pense que là où les EPF peuvent intervenir, le monde du logement peut intervenir, c’est que le logement crée la vie. Selon l’endroit où on habite, selon son cadre de vie, on ne se développe pas de la même manière.

Le logement est constitutif du développement de l’être humain.

Je pense qu’un maire, au travers des outils qui sont à sa disposition – notamment les EPF, les grands aménageurs, les agglomérations –, peut, d’une certaine manière, construire une ville plus habitable.

Jacques Attali parlait de la ville à la campagne. C’est une image que j’aime beaucoup, parce que déjà, c’est celle de ma ville de Mennecy, de ce que je porte. Souvent, quand je parle de ma ville, je la décris comme une accumulation de villages. Ce n’est pas une ville, ce ne sont pas des quartiers, ce sont des villages qui sont juxtaposés les uns aux autres. Et au fond, **quand on s’intéresse à la ville, quand on s’intéresse à l’aménagement et au logement, ramener de la qualité de vie, c’est ramener certainement de l’apaisement et de la cohésion.**

JACQUES PAQUIER – *Madame la ministre, quelles sont vos convictions sur ce sujet ?*

VALÉRIE LÉTARD – Il s’agit là d’un sujet très large, mais en tout cas, la première chose, c’est la nécessité de pouvoir loger tous les Français, d’apporter de la mixité sociale, de la mixité des fonctions, de faire en sorte que l’offre de logement soit suffisante, que la capacité à accéder à la propriété soit possible. Aujourd’hui, nos modèles urbains, tu l’as dit, intègrent mieux l’enjeu de la qualité de vie. C’est vrai, il faut une qualité des usages, il faut faire en sorte qu’on pense la ville. Et c’est ce que font tous ceux qui se penchent sur la question.

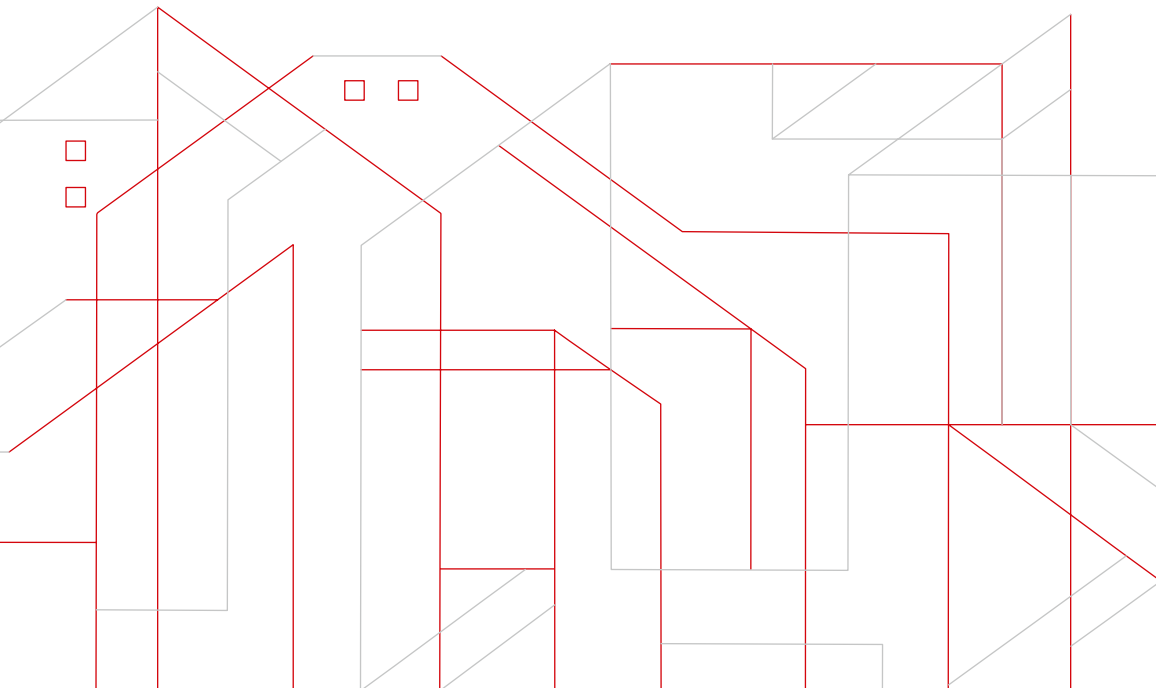
Le Covid nous a donné pas mal de leçons. Quand on parle de densification, il ne faut pas oublier qu’elle doit être associée à des îlots de fraîcheur, à de la nature en ville. Et tout cela, c’est quand

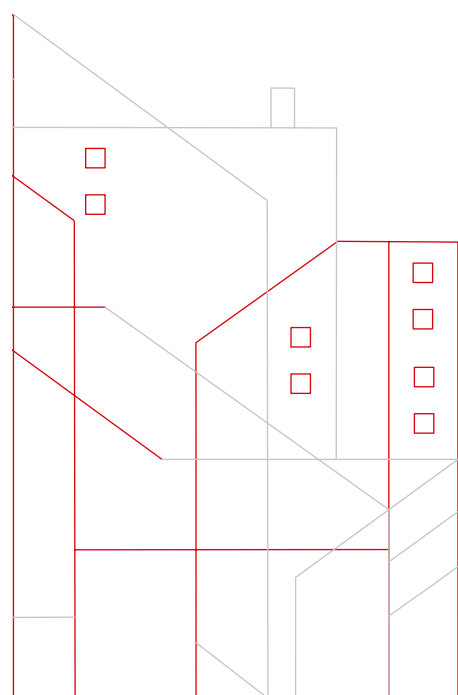
“
**SELON L'ENDROIT
OÙ ON HABITE,
SELON SON CADRE
DE VIE, ON NE
SE DÉVELOPPE PAS
DE LA MÊME MANIÈRE.
LE LOGEMENT EST
CONSTITUTIF DU
DÉVELOPPEMENT
DE L'ÊTRE HUMAIN.”**

Jean-Philippe Dugoin-Clément

même quelque chose qu'il faut réinventer, penser, qui nécessite beaucoup d'intelligence, beaucoup d'expérience, beaucoup d'ingénierie. Si, dans des territoires denses ou des grandes villes, vous êtes très accompagné et avez des outils formidables pour le faire, il y a des territoires périphériques où ce n'est pas le cas, où tout est à conforter, à accompagner. L'ingénierie, l'expertise que vous représentez, une fois de plus, sont essentielles car il y a beaucoup à faire. Quand on parle de ZAN, par exemple, si on a consommé beaucoup de fonciers, c'est que trop de territoires n'avaient pas les outils, l'ingénierie et l'accompagnement dont ils avaient besoin pour l'aménagement de leur territoire et leur transformation.

Pour avoir sillonné toutes sortes de territoires, je sais qu'il y a encore beaucoup de progrès à faire pour que les solutions soient accessibles, pour que le soutien, l'intelligence et l'expertise soient au rendez-vous, c'est une évidence. Oui, il faut également relever le défi de l'adaptation des villes face au changement climatique. La qualité de vie, le bien-vivre ensemble viendront aussi de cette capacité à faire en sorte que, partout où l'on sera, on ait effectivement ces conditions réunies, c'est une nécessité. Et ça signifie agir sur tous les leviers. Le chantier est monumental, et cette transformation est au point de départ.





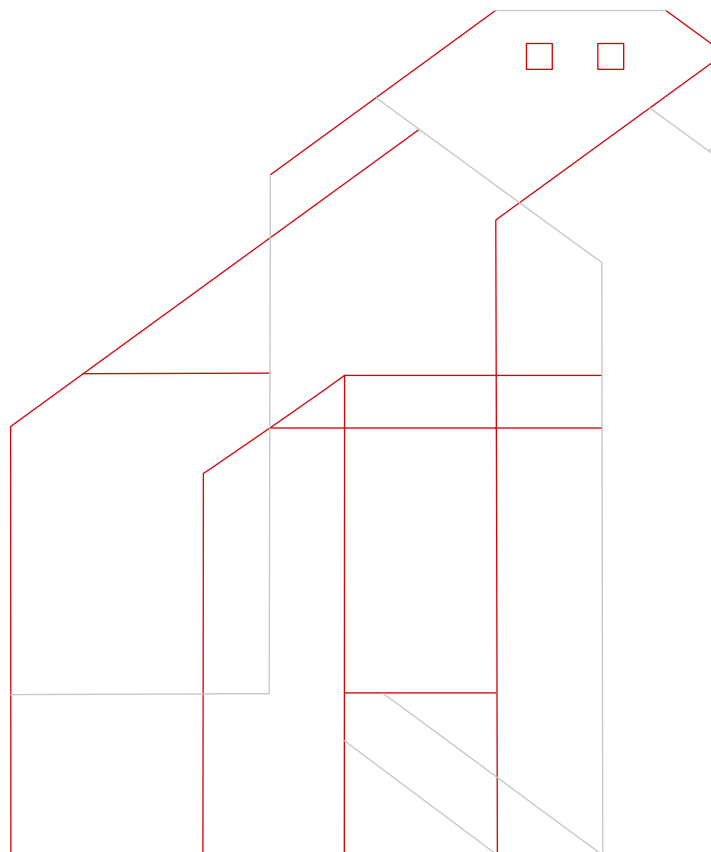
Remerciements

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT, Président, et **GILLES BOUVELOT**, directeur général, remercient l'ensemble des intervenants pour leurs analyses et leurs propositions au 7^e colloque de l'EPF Île-de-France : « Comment préparer la reprise ? ». Ces contributions de grande qualité permettent d'enrichir les analyses, les anticipations, et participent à la qualité et à la définition de l'accompagnement opérationnel des collectivités locales dans le domaine foncier.

GUILLAUME IDIER, directeur de la communication de l'EPF Île-de-France, et **VINCENT ÉTIENNE** remercient les partenaires de l'EPF Île-de-France pour l'organisation de ce colloque, dont le replay est consultable en suivant le lien du QR code figurant page suivante.

Le Groupe Les Echos-Le Parisien, dont la collaboration a été pilotée par **MARGOT MARTINI**, *Les Echos*, et **MURIEL PETIT**, *Le Parisien*, **YVES VILAGINÉS**, rédacteur en chef adjoint des *Echos*, **NICOLAS MAVIEL**, rédacteur en chef adjoint du *Parisien*, **DIANE GOUFFRANT**, journaliste, **RAZZY HAMMADI**, directeur de publication, **EROL YOLAL**, rédacteur en chef de *News Tank Cities*, **HADRIEN LE ROUX**, directeur général de *News Tank Cities*, **JACQUES PAQUIER**, directeur de publication, et **BRIEUC QUIL**, responsable marketing et événementiel du *Journal du Grand Paris*, et l'ensemble des membres des rédactions qui ont collaboré à la réalisation des deux suppléments éditoriaux.

- La société 3jock3, société de production audiovisuelle, dirigée par **ISABELLE FIGONI**, pour les tournages des intervenants.
- Le théâtre de l'Alliance française, piloté par **FRANCK MILLIOT** ainsi que l'ensemble des techniciens.
- L'agence Havas Paris, pilotée par **OLIVIER SÈRE**, Vice-Président.
- **STÉPHANIE SOARES**, conseillère de la cohésion territoriale et environnementale et du logement à la Région Île-de-France.



**Plus d'informations sur l'ensemble
du colloque 2024 :
« Comment préparer la reprise ? »**

**Plus d'informations sur les replays
du précédent colloque :
« Foncier et territoires :
comment sortir de la crise
du logement ? »**



**Pour voir la vidéo
du colloque,
flashez ce QR code.**

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 du 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.