

Conversations Métropolitaines



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

ATELIER
INTERNATIONAL
DU GRAND
PARIS ET DES PROJETS
ARCHITECTURAUX
ET URBAINS

GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC

CONVERSATIONS MÉTROPOLITAINES

RESTITUTION

SOIRÉE DÉBAT / INTENSITÉ – session 2

animée par Cyrille Poy

Jeudi 1^{er} décembre 2011 de 18h30 à 21h30

Logement : des stratégies foncières pour intensifier le Grand Paris.

à l'Ecole Nationale Supérieure d'architecture de Paris Belleville


www.conversationsmetropolitaines.fr

www.ateliergrandparis.com

www.urcaue-idf.fr

Podcast des débats sur www.franceculture.com

**ATELIER
INTERNATIONAL
DU GRAND
PARIS**
Palais de Tokyo
13 avenue du Président Wilson
75116 Paris


UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Avec le concours de


culture

paris-belleville

SOIRÉE DÉBAT / INTENSITÉ -1^{er} DÉCEMBRE 2011

LOGEMENT : DES STRATEGIES FONCIERES POUR INTENSIFIER LE GRAND PARIS.

CONTEXTE DE LA RESTITUTION. 4

PROPOS INTRODUCTIF. 5

Bertrand Lemoine directeur général de l'Atelier International du Grand Paris

Philippe Tautou président des CAUE des Yvelines

Grand témoin:

Bernard Worms directeur général de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

PREMIERE TABLE RONDE. 7

QUELLES POLITIQUES URBAINES POUR PRODUIRE DU FONCIER CONSTRUCTIBLE ?

Dominique Figeat délégué à l'action foncière et immobilière du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, président de l'Observatoire Régional du Foncier

Pierre Durand-Delacre responsable au service France Domaine, Mission de la politique immobilière de l'Etat.

Jacques JP Martin Maire de Nogent-sur-Marne, Président de Paris Métropole, conseiller général du Val-de-Marne

Jean-Pierre Palisse directeur général adjoint de l'IAU d'Ile-de-France, Directeur du département Urbanisme, aménagement et territoires

Gilles Bouvelot directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

LA PAROLE A LA SALLE. 12

DEUXIEME TABLE RONDE 14

COMMENT, OU ET POUR QUI CONSTRUIRE 70 000 LOGEMENTS PAR AN ?

Vincent Renard conseiller à la direction de l'IDDRI-Sciences-Po

Jean-Yves Mano Maire adjoint chargé du logement de la ville de Paris, Président de Paris Habitat ...

Patrick Jarry Maire de Nanterre, Vice-président de Paris Métropole, Conseiller général des Hauts-de-Seine

Christophe Bacqué président de Cogedim Résidences

Dominique Marrec architecte

Christophe Robert délégué général adjoint de la Fondation Abbé Pierre

LA PAROLE A LA SALLE 18

Contexte de la restitution

L'Atelier International du Grand Paris et l'Union régionale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement d'Ile-de-France -URCAUE- ont engagé un partenariat afin d'organiser *Conversations métropolitaines*, un ensemble de séminaires et de soirées débats destinés aux élus et aux professionnels de l'aménagement urbain d'Ile-de-France, sur les thèmes de l'Intensité urbaine et des Espaces ouverts.

Conversations métropolitaines est l'occasion d'échanger sur les stratégies et les pratiques urbaines locales et intercommunales ainsi que sur des questionnements favorisant la construction métropolitaine.

Conversations métropolitaines constitue trois cycles de soirées-débat s'étalant sur 2011 et 2012.

Chacune de ces soirées-débat repose sur un séminaire technique préparatoire réunissant à la fois des élus d'Ile-de-France et des experts de la question.

Le présent document expose ainsi les idées et témoignages exprimés durant la soirée-débat du premier décembre 2011 (cycle 2) et dont le séminaire préparatoire s'est tenu le 15 novembre 2012 (cf. *résumé séminaire préparatoire* ci-après).

À l'issue des trois cycles de séminaires et soirées débat, une synthèse croisant les divers propos tenus durant ces rencontres sera diffusée sur le site des conversations métropolitaines et des partenaires respectifs (témoignages éclairants et engageants des élus ; expertises porteuses de solutions des professionnels de l'aménagement et de l'architecture; nombreux questionnements soulevés par les participants de ces événements).

Propos introductif

Bertrand Lemoine, directeur général de l'AIGP et Philippe Tautou, président du CAUE des Yvelines présentent les différents partenaires et l'angle sous lequel le thème de l'intensité sera abordé.

Bertrand Lemoine

Il rappelle l'importance de conjuguer les regards pluriels du partenariat AIGP-URCAUE et d'un ensemble d'acteurs sur la métropole et ses transformations. Ces soirées sont issues d'un certain nombre de groupes de travail auxquels on été associés les CAUE, l'Institut d'Aménagement Urbain d'Ile de France (IAU), la direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) ainsi qu'un certain nombre d'élus. Le terme intensité n'est pas synonyme de densité. Ce concept, plus large, inclue la réflexion sur la densification de certains territoires mais aussi une réflexion sur les espaces ouverts. Il porte sous-jacent l'idée que la métropole du XXI^{ème} siècle se construira dans une optique de compacité. Cette volonté de développer la ville sur elle-même est aujourd'hui en œuvre.

Les Contrats de Développement Territorial (CDT) se déploient sur plusieurs territoires. Ils essaient de conjuguer avec les communes, les élus de ces communes et l'Etat les opportunités offertes par le développement du nouveau réseau de transport et les objectifs d'intensification du territoire, notamment en termes de logement.

Bertrand Lemoine propose de voir plus largement l'idée du foncier. Pas seulement comme du terrain à bâtir, mais comme des opportunités à construire, comme des situations potentielles ou l'on pourrait faire évoluer certaines règles.

Il illustre son propos par une citation de Philippe Grand, le directeur d'EPF 92 : « Il faut passer de la cueillette du foncier à l'agriculture du foncier ».

Dans un dernier temps il évoque le rôle du prochain SDRIF, actuellement en phase de révision, dont objectif est de définir à l'échelle de la région Ile-de-France de nouveaux outils prospectifs qui permettront d'intégrer concrètement les processus de transformation du territoire.

Philippe Tautou

Il insiste sur la responsabilité de l'ensemble des sept CAUE, dont il se porte représentant, dans le projet de logement et de nouvelles stratégies foncières afin d'intensifier le Grand Paris. Les CAUE se disent prêts à relever le défi, à penser à demain, à accompagner, à informer, à expliquer.

Pour **Cyrille Poy** il faut faire preuve à la fois d'audace et d'intelligence afin de relever les défis du Grand Paris. Il cite Edgar Pisani, ancien ministre de l'aménagement et du territoire. « J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique, et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. »

Bernard Worms

Grand témoin

Bernard Worms précise que les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) travaillent avec les CAUE dans bon nombre de départements.

Pourquoi faut-il des politiques foncières et comment se pose le problème de la construction de logement ? Dans un premier temps, Bernard Worms observe que les prix du foncier et des logements s'élèvent généralement avec la centralité. Ce constat s'applique dans la plupart des grandes métropoles. Il compare le niveau des prix à une pyramide. Plus la base de la pyramide est large, plus celle-ci est haute.

Face à cette situation, la collectivité cherche à maintenir une certaine mixité urbaine. L'idée prévaut que cela passe par la mixité des statuts. Il démarque trois types de constructions pour

assurer la mixité : la construction de logements sociaux, la construction de logements locatifs privés et celle de logements en accession de propriété. Il fait état de plusieurs constats :

- Là où la population est riche, il est cher de construire du logement social. Il y a un véritable problème de solidarité de répartition.
- La collectivité peut mettre en place un certain nombre d'aide à la construction du locatif privé. Les aides fonctionnent d'autant moins que le prix est élevé. L'investisseur remarquera alors qu'il est plus rentable d'avoir la liberté de fixer les prix du loyer quitte à ne pas percevoir les contreparties sociales.
- Enfin, les prix d'accession à la propriété sont strictement fixés en fonction de la demande.

Bernard Worms constate qu'à mesure que les prix s'élèvent, les nouveaux arrivants issus des classes moyennes sont exclus du locatif privé ou de l'accession à la propriété. Cela se fait dans un temps plus ou moins court, selon la législation du pays. En France, les locataires du parc social et les locataires du parc privé bénéficient d'un droit relatif de maintien dans les lieux, contrairement aux locataires Outre-Atlantique. Les changements sont donc moins rapides.

Enfin, Bernard Worms propose une étude de cas fictive. Un primo-accédant décide d'acheter 80 m² dans Paris. Il a 10 000 euros le prix du m² et reporte le prix d'achat de son logement au décile de revenu de l'agglomération parisienne. Il constate que ce prix représente plus de vingt années de revenu du décile médian. Par conséquent, sauf à accorder une aide qui représenterait plus de 50% du prix total, il n'est pas possible d'aider les ménages qui sont en décile moyen. Les formules d'aides financières peuvent toucher soit les héritiers, soit les gens des déciles les plus élevés.

Existe-t-il des solutions ? Pour Bernard Worms la formule de bail emphytéotique n'en est pas une. Il évoque d'autres formules de partage anglaises. Cependant il considère qu'il n'existe pas de « formules miracles » qui permettent de développer l'accession à la propriété en Île-de-France.

Le contexte de crise économique explique-t-il la gravité de la situation ? Selon lui, s'il n'y avait pas eu de crise, le prix des terrains et des loyers aurait augmenté d'avantage et la situation serait plus grave encore.

Première table ronde

Quelles politiques urbaines pour produire du foncier constructible ?

Jacques JP Martin // Dominique Figeat // Pierre Durand-Delacre // Gilles Bouvelot // Jean-Pierre Palisse

Dominique Figeat

Délégué à l'action foncière et immobilière du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, président de l'Observatoire Régional du Foncier, il présente l'évolution de la politique foncière en France et les compétences actuelles de l'Etat en matière de politique urbaine.

Afin d'introduire son propos, Dominique Figeat expose brièvement la politique menée par la France ces trente dernières années. Il considère qu'avant 1982, l'Etat menait une action foncière forte et significative avec des acquisitions foncières, des réserves foncières, des opérateurs fonciers et des opérateurs d'aménagement. L'objet de la loi sur la décentralisation de 1982 était de transférer la compétence d'urbanisme aux collectivités locales. Cela a entraîné un déficit de politiques foncières au niveau régional qui expliquerait le déficit actuel de construction de logements. Cependant, depuis quelques années la situation évolue.

« Par la création des Etablissements Publics Fonciers, par le traitement des intercommunalités et le traitement à bonne échelle d'un certain nombre de question en matière de politique de l'urbanisme et de politique d'aménagement, on constate un relance qui est relativement émergente de la politique foncière publique à la fois au niveau régional et à un niveau supra- communal ».

L'Etat joue toujours un rôle dans la politique foncière et d'urbanisme.

- Il a sa compétence souveraine en matière législative. Des projets de lois et de réglementation de la fiscalité au niveau national ont un effet important sur le foncier.
- L'Etat peut intervenir à travers des Opérations d'Intérêt National (OIN). Cela demande la mise en place de dispositions spécifiques, qui se présentent souvent sous la forme d'opérateurs de l'Etat travaillant au sein d'Etablissements Publics d'Aménagement (EPA).
- Enfin, l'Etat est un grand propriétaire foncier. Plusieurs rapports récents ont contribué à faire évoluer la gestion du foncier de l'Etat. A titre d'exemple il cite le rapport de Pierre Pommellet remis en 2005 à Jean-Louis Borloo.

La politique nouvellement volontariste de l'Etat sur la gestion de son foncier porte sur plusieurs points. Le premier est d'identifier ses terrains et de constituer un référentiel foncier permettant de connaître leur capacité à muter pour réaliser des logements. Puis le processus d'aménagement du terrain est engagé. Enfin, il faut faire en sorte de libérer une partie du foncier pour rationaliser son occupation.

Pierre Durand-Delacre

Responsable au service France Domaine, Mission de la politique immobilière de l'Etat, il explique les causes de la mutation de l'évaluation des prix des domaines.

Jusqu'en 2005, le Service des Domaines avait d'avantage un rôle de notaire de l'Etat que de gestionnaire de son patrimoine immobilier. A la suite de la diffusion de rapports évoqués ci-dessus par Dominique Figeat, le service France Domaine a été créé pour coordonner la politique immobilière et défendre les intérêts patrimoniaux de l'Etat.

« C'est ce qui explique pourquoi, aujourd'hui, l'Etat cherche à évaluer les terrains dont il est propriétaire au moment de la cession, à ce qu'on appelle le prix du marché ».

Le prix de la vente peut être évalué grâce à deux méthodes.

- La méthode de comparaison est la plus courante. Elle s'appuie sur des biens semblables situés dans la même zone géographique, en prenant compte de l'évolution du prix du marché, pour fixer l'évaluation du prix du terrain.

- La méthode dite « du compte à rebours » anticipe la nature du programme créé sur le site en fonction de son COS, ce qui permet d'évaluer un prix de sortie. A partir de ce prix et du calcul des dépenses retranché on trouve finalement le prix de la charge foncière.

Est ce qu'on peut avoir des terrains de l'Etat moins cher pour faire du logement locatif ? Il existe pour le logement social une décote qui est plus importante dans les régions où le marché est plus tendu. Elle s'élève à 35% dans la zone de Paris et la plupart des communes d'Ile de France. Selon Pierre Durant-Delacre Il n'est pas possible d'aller au delà.

Jacques JP Martin

Maire de Nogent-sur-Marne, conseiller général du Val-de-Marne et Président de Paris Métropole, Jacques JP Martin apporte sa vision de la politique foncière d'Etat. Il est interrogé dans un deuxième temps sur les moyens possibles pour créer du foncier constructible dans sa commune.

« Nous sommes en train de récolter le déficit de l'absence d'une action foncière globale sur un territoire aussi important et aussi tendu que celui sur lequel nous sommes ». L'Etat a sa part de responsabilité dans les inégalités flagrantes entre territoires. La loi SRU lui semble en être un bon exemple. « La loi SRU traite la France de façon égalitaire (...) la spécificité de la métropole parisienne et de l'Ile-de-France aurait due être prise en compte sur une stratégie, justement, qui consistait à reconstruire la ville sur la ville et aider plutôt que sanctionner tous ceux qui avaient envie d'entrer dans ce processus. »

Pour son Président, l'objectif de Paris Métropole est de combattre les inégalités territoriales facteurs d'inégalités sociales. **« Essayer de trouver un moyen terme qui permettrait aux uns de sortir de l'exclusion dans laquelle ils sont, et aux autres d'aller plutôt vers la mixité sociale par la mixité de l'habitat. »**

Paris Métropole a demandé au préfet de région de laisser la possibilité aux collectivités du territoire francilien de discuter entre elles les instructions de l'Etat en termes de constructions de logements. Cela afin d'avoir une approche cohérente au niveau du territoire. **« On parle de logement, on parle d'habitat. Mais en réalité, ce que l'on veut faire, c'est une ville ».** Pour cela, les communes de Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois et Rosny-sous-Bois ont décidées de créer une Société Publique Locale d'Aménagement afin d'avoir davantage de pouvoirs vis-à-vis de l'Etat et des propriétaires fonciers.

Pour lui, les intercommunalités ont pris du retard dans leur développement en Ile-de-France. Les fonctions principales ont été concentrées dans les syndicats : le SIPPAREC, le SEDIF, le SYCTOM, le SIAAP. Il faut accompagner l'accroissement de leurs compétences sur les plans de l'économie, de l'environnement et du logement.

« Aujourd'hui, dans la majorité des intercommunalités, vous avez le PLH intercommunal, mais vous n'avez pas le PLU intercommunal. Et quand vous avez le PLU du côté des collectivités qui sont membres de l'intercommunalité et le PLH uniquement dans l'intercommunalité, (il est difficile de) raccommoier tout cela pour avoir une stratégie territoriale cohérente ».

Jacques JP Martin, en qualité de Maire de Nogent-sur-Marne, expose ses difficultés à acheter des terrains de l'Etat pour construire des logements sociaux dans sa commune, et ce, malgré la décote. **« J'ai en face de moi, avec la RATP et avec l'Etat, des partenaires qui sont quasiment des spéculateurs sur le foncier qui leur appartient ».**

Ainsi il envisage d'autres moyens de céder les terrains de l'Etat afin d'encourager la construction. Il se penche sur la question de l'action potentielle des PLU sur le prix du foncier. Pour lui, afin d'éviter des spéculations sur les orientations du PLU, il faudrait y intégrer des

secteurs de projets, qui permettraient, selon lui, de contrôler d'avantage l'évolution du prix du foncier.

Jean-Pierre Palisse

Directeur général adjoint de l'IAU d'Ile-de-France, Directeur du département Urbanisme, aménagement et territoires expose la fonction du SDRIF. **Dominique Figeat** intervient sur ce sujet.

Déjà en 2008, Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) questionnait sur les moyens de suivre une stratégie de relance et de compacité urbaine tout en préservant et revalorisant l'espace. Il est à l'origine de la diffusion de l'idée de densification et d'intensification.

Cependant, selon Jean-Pierre Palisse « **Le SDRIF a ses limites. Ce n'est pas un outil foncier, ce n'est pas un outil opérationnel. Ce n'est pas non plus un livre de recettes foncières** ». Il peut néanmoins devenir « **inventeur du foncier** ». Cela permettrait de repérer les gisements exploitables. Nous en trouvons de nombreux exemples à travers des tissus urbains existants : dans les grands ensembles, dans les zones d'activité, dans les centres commerciaux. Le problème étant de clarifier la stratégie en s'interrogeant sur le choix à faire. Faut-il polariser quelques points autour des nœuds de transport ou rentrer dans un processus large d'intensification plus diffuse, plus digestes et plus abordable ? Le SDRIF donne des pistes quand au processus d'intensification. Ensuite, le jeu est entre les mains de l'opérateur local.

Le SDRIF peut-il imposer aux PLU des communes des densités minimales et maximales? Selon **Dominique Figeat**, juridiquement, il peut l'affirmer. Cependant, si les acteurs locaux refusent de jouer la carte de la société, la demande de la région ne sera pas appliquée.

Jacques JP Martin ajoute que le SDRIF ne doit pas aller aussi loin qu'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) dans son rôle planificateur. Il est important sur le plan incitatif et doit donner des orientations qui proposeraient « **une vision par territoire plutôt qu'une organisation préfigurée de ces territoires** ».

Gilles Bouvelot

Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France expose un bilan de l'action des EPF en Ile-de-France.

En Ile-de-France il existe l'EPF d'Ile de France, celui des Yvelines, l'EPF des Hauts-de-Seine et enfin celui du Val d'Oise. Cyrille Poy rappelle que l'EPF d'Ile-de-France est une agence à titre régionale. Cependant trois départements de la région n'y appartiennent pas. Cela pose question quand à son poids et la cohérence de son action.

« **L'EPF est une jeune PME parce que c'est un opérateur foncier** ». Cela signifie qu'il ne passe pas d'accord avec les collectivités. Il achète des terrains. L'objectif premier est de mettre sous maîtrise public des fonciers pour les retirer du jeu de la spéculation. Ils sont dépollués. Puis un projet est défini avec ses modalités de réalisation. Cela amène souvent à une révision du droit des sols. L'aménageur est nommé, les opérateurs sont désignés puis le terrain est vendu. Cette année le foncier vendu représente une surface permettant de construire 1 000 logements. Le directeur général de l'EPF Ile-de-France prévoit d'atteindre 5 000 à 7 000 logements à bas prix d'ici 5 ans.

Les terrains sont-ils réellement vendus moins cher que le prix du marché ?

« **Quand on est saisis suffisamment à l'avance, oui. D'autant que dans tous nos programmes réalisés sur nos fonciers, il y a une proportion de logements sociaux qui tient une règle fixée par le conseil d'administration.**» Elle se situe généralement autour de 30%.

Pour expliquer la hausse du prix d'un terrain dû à sa mutation, Gilles Bouveleau prend pour exemple un espace agricole ou naturel qui devient un espace constructible. Son prix s'en trouver multiplié par dix.

Rebondissant sur le sujet, **Dominique Figeat** tiens à insister sur un point : « **l'aménagement de demain, c'est celui qu'on va faire dans des zones aujourd'hui urbanisées. Donc le coût du foncier n'est pas la coût de la terre, c'est le coût de ce qu'il faut libérer, de ce qu'il faut indemniser, de ce qu'il faut reconstituer.**» Ainsi l'enjeu des politiques de demain est d'apprendre à fabriquer, non pas du foncier, mais des droits à construire sur le foncier déjà existant et urbanisé. C'est pourquoi le prix du foncier sera principalement constitué de l'industrie et l'ingénierie nécessaire à sa mutation.

Le dernier point porte sur la méthode. Lorsque que l'EPF cède un terrain, il est cédé à prix coutant. Cela évite la surenchère. La consultation d'opérateurs se fait alors sur des critères de qualité de projet : qualité sociales, qualité environnementale, qualité architecturale du programme.

L'Etat pourrait-il s'inspirer de ces stratégies pour maîtriser d'avantage les prix?

Selon **Pierre Durant-Delacre**, l'Etat n'a pas assez d'argent pour se permettre cela. Les produits de cession de l'Etat sont les seules ressources dont il dispose pour construire de nouveaux bâtiments regroupant les services publics en périphérie conformes aux règles établis par le Grenelle de l'environnement.

Geler le prix du foncier lui semble être une politique suicidaire de la part de l'Etat. Cependant, il s'accorde à penser qu'une participation à travers des évolutions législatives ou règlementaires à une régulation et un encadrement du fonctionnement du marché foncier serait positive.

« Le foncier n'est pas un bien marchand qui peut être géré efficacement selon des règles libérales du marché. Si on ne met pas en place une politique foncière publique à bonne échelle, on continuera de se heurter à des difficultés. »

A quel échelon politique la question de la stratégie foncière doit-elle poser pour le Grand Paris ?

Gilles Bouvelot constate que la politique urbaine se fait à l'échelle des communes et commence à se faire à l'échelle de l'intercommunalité, ou des contrats de développement territorial (CDT). Elle se fera peut-être à des échelles plus vastes.

La stratégie foncière repose sur la maîtrise, sur le droit à l'urbanisme et sur les périmètres de projets. Elle repose aussi sur la fiscalité de l'aménagement.

Elle se maîtrise en aval. Il cite l'engagement de Madame Rouillon, Maire de Saint-Ouen, qui a signé avec une trentaine de promoteurs une chartre fixant les règles du jeu sur les programmes à construire, les prix et moyens de production. Ce cadre précis facilite le travaille des promoteurs.

Quel type de relation les autorités compétentes ont en matière de stratégie foncière ?

Pour **Jean-Pierre Palisse** il y a dans l'aménagement d'une métropole des problèmes qui peuvent se résoudre à l'échelle métropolitaine, tel que les grands réseaux de transports et la préservation environnementale et des questions qui se gèrent au plus près du citoyen. **« Les différents niveaux ont un sens. Le problème est de faire converger à un niveau le plus optimal possible les politiques foncières, les stratégies urbaines, les PLU etc... »**

Les lieux intercommunaux sont porteurs d'une meilleure articulation dans l'action. Cela n'exclut pas le rôle de l'Etat et de la région pour aider à la cohérence.

« Il n'y a pas de pilote actuellement et le pilote ne peut être que l'Etat. Mais l'Etat doit tenir compte des spécificités des territoires. »

« Ce que nous attendons, c'est que nous ayons des règles du jeu dans lesquels les normes se laisseront un peu oublier. »

Dominique Figeat qualifie l'organisation institutionnelle actuelle de « mortelle » pour l'île de France. En comparaison, des grandes métropoles de province telles que Lyon, Toulouse, Montpellier ou Rennes ont su mettre en place des projets urbains et métropolitains. Dans toutes ces agglomérations le rythme de progression de construction de logement est de 15% à 20% par an.

L'échelle régionale est déterminante. Elle permet d'établir une politique cohérente dans la nécessaire préservation d'espaces naturels et d'espaces agricoles à côté des espaces urbains. Ensuite vient l'échelle intercommunale. Le rôle de l'Etat devrait être de dire « sur cette intercommunalité de projet, voilà les objectifs que vous devez fixer » et l'Etat doit avoir une capacité de sanction si les objectifs ne sont pas tenus, ce qu'il n'a pas actuellement.

Il pose la question de l'allègement des normes. L'Etat est parfois schizophrénique lorsqu'il défend à la fois ses intérêts patrimoniaux et ses intérêts en matière de logement.

La parole à la salle

Pierre Hayoud, architecte, s'étonne que Jacques JP Martin s'oppose à la proposition de mise en place d'un COS minimal.

« La région, l'Etat et différentes collectivités vont financer des équipements pour améliorer le développement des territoires. Pourquoi est-ce qu'avec ces équipements, on pourrait faire ensuite de la sous-occupation des sols ? »

Pour **Jacques JP Martin**, M Hayoud oublie un acteur fondamental du Grand Paris : c'est l'habitant. Celui-ci doit se trouver du côté des décideurs afin de ne pas rater l'opération d'une métropole plus solidaire et humaine qu'elle ne l'est actuellement.

D'autre part, il lui semble intéressant que la Région propose à l'avenir des orientations et des destinations de territoires.

Un deuxième intervenant se demande comment les collectivités publiques peuvent capter la plus-value foncière générée par l'arrivée du nouveau réseau de transport. Cela afin de produire du logement et de nouveaux équipements.

« Aujourd'hui il n'y a pas les outils règlementaires qui permettent de geler ou de gérer la question de la plus-value foncière et de l'affecter aux collectivités publiques pour faire de la ville. »

Selon lui, les Etablissements Publics Fonciers ne sont pas à la hauteur des enjeux. Il faut faire évoluer les outils pour doter ces établissements d'un capital leur donnant la capacité de porter le problème du foncier sur au moins quinze ans.

Faisant écho à ses propos, **Gilles Bouvelot** insiste sur la nécessité pour les collectivités de mettre en place rapidement un dispositif permettant l'anticipation et la régulation des mouvements spéculatifs. Les gares du Grand Paris seront construites dans un tissu vivant qui vaut cher. En trouvant une valeur de développement du foncier qui soit supérieure, on obtiendra la mutation de ce tissu, qui pourra être captée par la puissance publique.

Il propose que la plus-value captée par la puissance publique soit de l'ordre 19%, avec un système dégressif sur 30 ans.

« Sur ces secteurs on est à la fois sur l'anticipation, sur du long terme, et en régulation. Actuellement il y a des mouvements spéculatifs. C'est par exemple le cas sur les gares à Saint Denis et Pleyel. Il est nécessaire d'acheter vite, de prendre position sur des choses chères et de les porter longtemps.»

Un troisième intervenant nuance son propos en précisant que la proportion de plus-value captée ne permettrait pas de payer une partie significative du réseau et des nouveaux équipements. Il rappelle qu'initialement Christian Blanc, alors secrétaire d'Etat en charge du Grand Paris, avait imaginé que 20% de plus-value pourrait alimenter la création du métro. Plus réaliste, Gilles Carrez, rapporteur général du budget à l'Assemblée Nationale, a réévalué la proportion à 10% dans le meilleur des cas.

Jacqueline Hortioi, urbaniste, s'interroge sur la vie quotidienne des habitants face au constat d'une dissociation territoriale grandissante, et donc, d'une hausse des déplacements.

Selon l'intervenant précédent, Jacqueline Hortioi pose la question de l'organisation métropolitaine. Souhaitons nous nous concentrer sur une dizaine de points de gares hyperdensifiés, ou ces actions d'aménagement de transport vont-elles conduire à élargir, renforcer et développer sur l'ensemble de la métropole le système de maillage de déplacement. Cela ouvrirait la voie à un développement plus dispersé, et donc des possibilités d'usage et de réduction de ces déplacements.

Cyrille Poy évoque une étude en cours en Hauts-de-Seine de Jean-Sébastien Soulé. Certains quartiers de gares, lieux d'intensité, sont extrêmement mal exploités en termes de nombre de logements au kilomètre carré.

Stéphane Raffeli, élu de Ris-Orangis et de l'agglomération d'Evry, en charge des questions d'aménagement et d'urbanisme fait part de ses inquiétudes quand à l'intégration au Grand Paris des territoires de la grande couronne.

Il se dit appartenir à un territoire « où tous les feux sont verts ». Plusieurs centaines d'hectares de foncier appartiennent à la puissance publique, il n'y a pas de difficulté de spéculation foncière, les PLU rendent constructibles les terrains et six communes se sont entendues pour respecter le seuil de 6000 logements en 6 ans demandés par le préfet.

Le problème pour lui est le manque de correspondance entre l'impératif de production immobilière et la pensée urbaine de l'Etat qui limite son réseau de transport à la première couronne.

Jacques JP Martin intervient. Il lui semble qu'il ne faut pas systématiquement penser que le réseau qui est proposé par le Grand Paris est spécifique à la petite couronne. « **Il est destiné à répartir de façon harmonieuse des radiales sur l'ensemble du territoire concerné.** »

Deuxième table ronde

Comment, où et pour qui construire 70 000 logements par an ?

Patrick Jarry// Jean-Yves Mano// Christophe Bacqué// Christophe Robert// Dominique Marrec// Vincent Renard

Vincent Renard

Conseiller à la direction de l'Institut de Développement Durable et des Relations Internationales de Sciences-Po (IDDRI-Science Po) dresse un état des lieux sur la question foncière et du logement. Il cherche à mettre en lumière des pistes d'action afin de construire 70 000 logements.

Pour Vincent Renard, il n'est pas nécessaire de rédiger des études approfondies pour se rendre compte que, ces dix dernières années, on a construit principalement des maisons individuelles en périphérie de la deuxième et troisième couronne. **« Quelqu'un qui sait qu'il en a pour plusieurs années à attendre son HLM, il achète un terrain loin des transports en commun, loin des écoles. On y construit sa maison. Cela lui reviendra entre 100 000 et 200 000 euros tout compris. La charge de remboursement sur 25 ans et du même ordre qu'un loyer HLM. Ceci est suicidaire en termes de développement durable. »**

La première cause à la crise du logement est un blocage foncier très important dû à la rétention foncière. Selon Vincent Renard c'est un comportement rationnel, qu'il qualifie de « comportement de bon père de famille ». **« Le stockage est gratuit. Alors si j'avais de l'argent, je m'achèterais un terrain bien placé. Je me garderai bien de la vendre pour protéger mes enfants à l'avenir et résoudre leurs problèmes de logement. »**

Il y a actuellement 400 000 demandeurs de logements sociaux en Ile-de-France, dont plus de 100 000 à Paris. L'impact du manque de logements et de la mauvaise répartition du logement accessible à l'échelle du territoire crée, à Paris, un effet de surpeuplement que l'on ne connaît pas ailleurs en France. Cela a de nombreux impacts sociaux : sur les jeunes et leurs perspectives d'avenir, sur la santé, sur des situations familiales difficiles à régler... Regarder ces situations au travers de chiffres amène à s'interroger autrement sur l'intervention de la collectivité dans la maîtrise des prix.

L'IDDRI travaille avec la Fondation Abbé Pierre sur la mise en place d'une taxe de solidarité urbaine qui repose sur les transactions immobilières. Son but est de freiner la flambée inconsidérée des prix. L'argent pourrait servir à produire du logement social.

Dans un dernier point il affirme l'importance de questionner la volonté du Maire et sa volonté à faire appliquer la loi SRU dans sa commune. Il lui semble que le maire a un trop fort pouvoir urbain et foncier, au niveau de la délivrance de permis de construire, de préemption, qui ne sont pas contrebalancés par une autre autorité.

Jean-Yves Mano

Maire adjoint chargé du logement de la ville de Paris, Président de Paris Habitat réagit aux propos de Vincent Renard sur la participation des maires à la construction de logements sociaux.

Jean Yves Mano, en accord avec les propos de Vincent Renard, explique que pour arriver à répondre à l'important besoin de la population en matière de logement, il faut avant tout une volonté politique.

A la question : faut-il imposer 40% de logement sociaux dans le PLU, Jean-Yves Mano répond qu'il existe d'autres solutions. Il prend pour exemple Le Grand Londres qui définit des objectifs quantitatifs. Chaque autorité locale est responsable. Si ces objectifs ne sont pas réalisés, l'autorité du Grand Londres prend la main et décide d'obtenir les permis de construire.

Ainsi, il est nécessaire de se donner des moyens financiers, mais aussi des moyens réglementaires permettant de prévoir l'avenir, de geler des parcelles, de mettre des réserves au PLU.

« On reconstruit la ville sur la ville à condition de l'anticiper. »

Paris doit assumer sa responsabilité dans le développement du besoin de logements sur l'Ile-de-France. Des engagements territoriaux sont en cours. A titre d'exemple la ville s'engage à faire 4800 logements neufs par an. Et dans la production annuelle de 2011, 60% des logements sociaux sont des logements neufs.

Cela revient au maire d'intégrer dans son PLU 25, 30 ou 35% de logements sociaux. Et il est possible d'imposer un prix de sortie. Ainsi actuellement à Paris on impose un prix de sortie de 3650 euros le m², TVA et parkings compris. L'ensemble des promoteurs s'adapte à cette contrainte.

Il est nécessaire de développer à Paris du logement social dans sa diversité de produit. La raison est qu'actuellement les loyers de logements sociaux se situent dans une fourchette comprise entre 5 euros et 12 euros le m². Les bas loyers du marché privé sont de l'ordre de 18 euros le m². Et il y a un manque d'offres intermédiaires.

Pour atteindre 20% de zones d'aménagement réservées à du loyer maîtriser aux alentours de 17 euros le m², Jean-Yves Mano explique faire un calcul « à l'envers ». Il calcule le prix de vente de la parcelle afin que l'opérateur gestionnaire loue les nouveaux logements à 17,50 euros le m² pendant 20 ans. Il considère qu'au bout de 20 ans, la ville, indexée sur la plus-value potentielle, récupérera de son effort initial.

« L'argent existe, il faut aller le chercher là où il est. Pour revenir à un parcours résidentiel qui va du logement très social au logement intermédiaire et à l'accession à la propriété par des mesures évoquées lors de la précédente table ronde. »

Jean-Yves Mano dénonce les dépenses d'argent public aidant des gens à constituer un patrimoine et ne parvenant pas à aider d'autres à simplement se loger. Ces dépenses ont représenté 6,2 milliards l'année dernière.

« Le logement n'est pas une bien de consommation comme un autre, il doit correspondre à une mission sociale essentielle qui fait partie de la responsabilité de l'Etat. »

Patrick Jarry

Maire de Nanterre, Vice-président de Paris Métropole, Conseiller général des Hauts-de-Seine explique comment sa commune a pu construire des logements en dessous du prix du marché.

Patrick Jarry rappelle que le problème de logement ne touche pas seulement les classes les plus défavorisées. Les enfants de la classe dite « moyenne » ont aussi du mal à se loger. Il cite Jean-Pierre Fourcade, Maire de Boulogne-Billancourt jusqu'en 2007 : « Si on ne construit pas de logements différents, tous les jeunes de Boulogne-Billancourt quitteront Boulogne. »

A Nanterre, 55% des jeunes en situation de précarité ne rentrent pas dans les critères pour pouvoir accéder à un logement social. Ces dernières années des produits ont été construits afin de répondre au besoin de ces catégories.

Il va falloir réguler le prix du foncier. Or c'est France Domaine qui évalue le prix du terrain pour les domaines de l'Etat, mais aussi, dans certains secteurs, pour des terrains appartenant à des propriétaires privés. C'est un acteur de fabrication du prix dans la ville.

Pour évaluer un bien foncier acheté il y a dix ans, il explique prendre connaissance du prix d'inflation et du prix de construction depuis dix ans, faire état des travaux ayant permis de faire évoluer le bien et en obtenir son prix de vente. Pour lui, nous devons inévitablement intervenir dans le prix de revente en contrôlant, par exemple, dans quelles proportions le propriétaire a contribué à l'amélioration de son bien.

« Des gens de ma propre commune ont acheté des maisons 150 000 euros il y a dix ans. A quel titre peuvent-ils les revendre 500 000 euros ? »

Patrick Jarry considère que la loi SRU a été mise en place trop tard, s'il en est fait de même avec la régulation du foncier, il prévoit des conséquences irréversibles sur le Grand Paris.

« La loi SRU a vingt ans de retard. Il faut que nous nous préoccupions aujourd'hui des outils à mettre en place pour contrer la spéculation foncière qui risque d'accompagner l'installation des nouvelles lignes de transport du Grand Paris. Dans quinze ans, ça sera trop tard. »

Enfin, selon lui, la commission logement de Paris Métropole prévoit que s'il n'y a pas d'évolution positive dans les mois qui viennent, il y aura une chute de production de logements ces prochaines années. Selon l'économiste Michel Mouillard, le marché diminuerait alors de 17 à 20% par rapport à la production de ces cinq dernières années.

[Christophe Bacqué](#)

[Président de Cogedim Résidences, il est interrogé sur les moyens par lequel un acteur privé, qui a vocation à générer du profit pour sa société, peut participer à l'objectif 70 000 logements.](#)

« Les promoteurs sont des sociétés qui doivent donc produire du résultat ». Christophe Baquet nuance son propos, rappelant qu'ils évoluent dans un cadre régit pas les règles du marché mais également par des contraintes fixées par les commanditaires :

« Avec cette loi SRU, il y a pour moi un point fondamental c'est que nous sommes des partenaires des villes et que pour nous ce sont clairement les villes qui sont prescripteurs de leurs objectifs en matière de politique des logements ».

Cogedim a été opérateur de la construction d'un logement mixte à Clichy-Batignolles. Les logements sont compacts, élevés et agréables à vivre, ils s'inscrivent dans la logique d'intensification. Travailler en collaboration avec un investisseur d'une caisse de retraite leur a permis de respecter la règle des 17,50 euros le m² appliqués aux logements locatifs.

Christophe Baquet confirme avoir signé, ainsi que vingt-sept autres promoteurs, la charte qualitative de Madame Rouillon, Maire de Saint-Ouen. Il précise que cette charte va au delà des contraintes fixées par les maitres d'ouvrages publics car elle définit également le logement en termes de qualité et d'habitabilité.

Selon lui **« la marge du promoteur (...) n'est pas tabou »**. Sans pour autant faire de l'angélisme **« Nous respectons les règles et après nous prenons nos risques. »**

[Dominique Marrec](#)

[Architecte, elle expose les pistes que peuvent apporter les architectes au problème de la pénurie foncière.](#)

Dans les politiques actuelles, la prise en compte des spécificités locales reste relativement générique. Cela est inévitable car elles doivent s'appliquer à des territoires et à des villes. Elles correspondent à une réflexion globale, culturelle, collective et partagée.

Les architectes sont a contrario dans une vision spécifique. Ils sont amenés à travailler souvent dans des contextes de ZAC. Le foncier existant est une des données, un élément contextuel à prendre en compte. Ils travaillent à la définition de cadres de vie.

De plus, il n'y a pas seulement le logement à prendre en compte. Ceux-ci représentent 80% du paysage des villes mais ils sont accompagnés de 20% d'équipement. Les architectes doivent travailler à la définition d'un cadre de vie par rapport aux équipements pour que cela fonctionne. **« Le logement social, ce n'est pas un élément en soi, c'est tout un univers. »**

Le logement d'accession également. L'architecte travaille sur la façon dont ces univers vont se croiser.

Dominique Marrec se questionne sur la définition d'un bon logement. Pour elle c'est avant tout un logement bien situé. Elle va même plus loin en affirmant que c'est un logement qui peut être déconnecté de la problématique de la voiture. Ce sont donc sur les usages que l'aménageur est amené à travailler.

Ce constat se croise avec un autre phénomène. Pour Dominique Marrec, aujourd'hui, tous les architectes produisent les mêmes logements. **« Nous sommes dans l'accumulation d'une somme de contraintes qui fait que le débat se réduit à des normes. »**

Beaucoup d'architectes travaillent sur des moyens de faire évoluer le logement : par extension, par dilatation... Ces sujets appellent à de nouveaux usages. Elle se demande comment inciter promoteurs et architectes à produire plus de diversités dans le logement, en essayant de trouver des grilles qui soient au delà des surfaces auxquelles nous sommes habitués actuellement.

« On pourrait peut-être prendre en compte le fait que, selon les stades de la vie, un trois pièces pourrait ne mesurer que 55 m² ou au contraire 75m². »

[Christophe Robert](#)

[Le délégué général adjoint de la Fondation Abbé Pierre, Christophe Robert réagit par rapport au débat sur l'intervention de la collectivité.](#)

« On s'aperçoit qu'un certain nombre de maires en on marre de regarder passer les trains. Cette volonté d'intervenir pour être plus en phase avec la société est en train de monter. Et ça, c'est extrêmement positif. »

Certains maires ont la volonté d'intervenir, pour sortir de la logique idéologique et s'occuper de la situation des habitants au sein de leur communes. Ils vont produire des outils avec des législateurs. C'est le cas de Jacqueline Rouillon, de Pierre Mano et Patrick Jarry et d'autres encore.

Christophe Robert précise qu'il y a cependant différentes catégories de logements sociaux. Le Prêt Locatif Social (PLS) cible les populations ayant un niveau de vie relativement élevé. Il correspond à une offre intermédiaire nécessaire mais elle ne doit pas laisser entendre qu'on y loge ceux qui doivent être aidés par la collectivité.

Or, un maire peut actuellement respecter la loi SRU en ne faisant que du logement de type PLS. Il y a donc une lecture différenciée à avoir du logement social.

De plus il reste des villes qui n'appliquent pas la loi SRU ni le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). En Ile-de-France, cette loi s'est confrontée à un égoïsme considérable. Cela pose une question de société.

La parole à la salle

Guillaume Roussin, Architecte et conseiller à l'Ordre des Architectes d'Ile-de-France, propose de revenir à la notion de charte et de qualité dans les chartes. La forme urbaine de la densité est une forme qui doit respecter la relation entre l'espace intime et l'espace public.

« En partant du bout de la chaîne, sans la qualité du logement, l'intensité dont on parle ce soir n'est pas possible. »

Samuel Delmas, Architecte, questionne les intervenants sur les immeubles vacants à Paris et possibilité de mettre en place une incitation à la location.

Jean-Yves Mano, Maire adjoint chargé du logement de la ville de Paris, Président de Paris Habitat intervient. Selon lui, la supposée existence de 110 000 logements vacants à Paris est un rêve absolu. Seulement 13 000 personnes paient la taxe de logement vacant.

Il souhaite ajouter un autre point. Un phénomène transforme le territoire parisien de façon inquiétante : le phénomène des meublés touristiques. En quatre ans, on a assisté à la transformation de 25 000 logements auparavant mis en vente ou en location pour du long terme et aujourd'hui exclusivement loués à des touristes pour quelques jours ou à la semaine. Pour l'adjoint au Maire, cela mérite une action forte.

« Si on veut protéger la vie quotidienne de l'ensemble des Parisiens d'aujourd'hui ou de demain, on a intérêt à avoir des règles extrêmement strictes et s'attaquer au principe même de la propriété privée. »

Jean-Yves Mano répond à la question de Cyrille Poy portant sur la généralisation dans les PLU de l'obligation de 25% de logements sociaux pour chaque opération supérieure à 1000 m². Pour lui, il ne faut pas définir une norme à l'échelle nationale.

« Nous devons généraliser l'idée des secteurs de mixité sociale sans entrer dans une logique qui consisterait à dire : partout en France, lorsqu'un opérateur construit 10 logements, 2 doivent être des logements sociaux. »

Concernant la question portant sur la réquisition de logements vacants, il qualifie cet acte de « réponse symbolique qui ne résout pas le problème de la crise quantitative ». Il évoque la réquisition d'une quinzaine d'immeubles à Paris faite à la demande Jacques Chirac. Ils ont été transformés en logements sociaux pérennes. Cependant selon l'intervenant, lorsqu'il y a une volonté politique, la réquisition n'est pas nécessaire.

Enfin, à propos du foncier en attente de mutation, il précise que la ville de Paris est aujourd'hui en mesure d'offrir aux propriétaires des garanties leur permettant de louer pendant une durée déterminée leur bien.

Une personne intervient dans la salle et reproche au débat d'avoir été trop technique, pas assez porté sur l'analyse du territoire, l'étude des formes urbaines et la recherche de typologies de logements de qualité. **« Les outils, on les trouvera (...) il faut y aller ».**

« Il faut y aller ». C'est sur ces mots que **Cyrille Poy** clôt le débat.

