

(Ré)concilier les acteurs pour (re)construire

Logement : du Grand Paris à l'Île-de-France :
comment (ré)concilier les acteurs pour (re)construire ?

20 octobre 2021

**CITY
LINKED**


Territoires Formation et Conseil


Le Club
des Entreprises
du Grand Paris

IHEDM
INSTITUT HÉRIOT DE LA DÉMARCHE MÉTROPOLITAINE

**CADRE
DE VILLE**


CITY LINKED

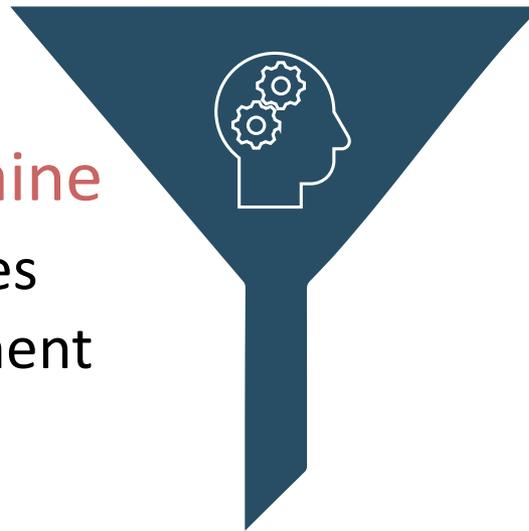


Analyse qualitative
et quantitative

Mobilisation d'un
comité
partenarial



Plus d'une dizaine
d'interviews des
acteurs du logement



Une grande
enquête ouverte à
tous les acteurs du
logement, 35
questions, 191
répondants



**Demande soutenue
et offre contrainte :
des ingrédients pour
une crise durable**

Une crise durable

L'Île-de-France a faim de logements


+250 000
habitants
en Île-de-France en 5 ans^{1.}


50 000^{2.}
nouveaux résidents
attendus chaque année

Une offre qui peine à suivre

chute nationale du rythme
de construction...^{3.}


500 000
Permis de construire
nécessaires chaque année
en France métropol

POUR
Seulement
400 000
déposés en 2020
(-15 % par rapport à 2019)

...et en Île-de-France

objectif de **70 000**
nouveaux logements
chaque année en Île-de-France

MAIS
Seulement
61 000
logements autorisés en 2020

L'État au chevet du secteur ?



1 milliard d'euros
pour le Programme
"Habiter la France de
demain"

Commission Rebsamen
dédiée à la relance de la
construction de logements

1. Population légale de l'Île-de-France, INSEE FLASH Île-de-France, 12/2020

2. Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France, INSEE ANALYSE Île-de-France, 12/2018

3. DRIEAT Île-de-France, « La construction de logements en Île-de-France: Note de conjoncture trimestrielle du 4ème trimestre 2020 », 19 juillet 2021 sur les données de Sit@del 2



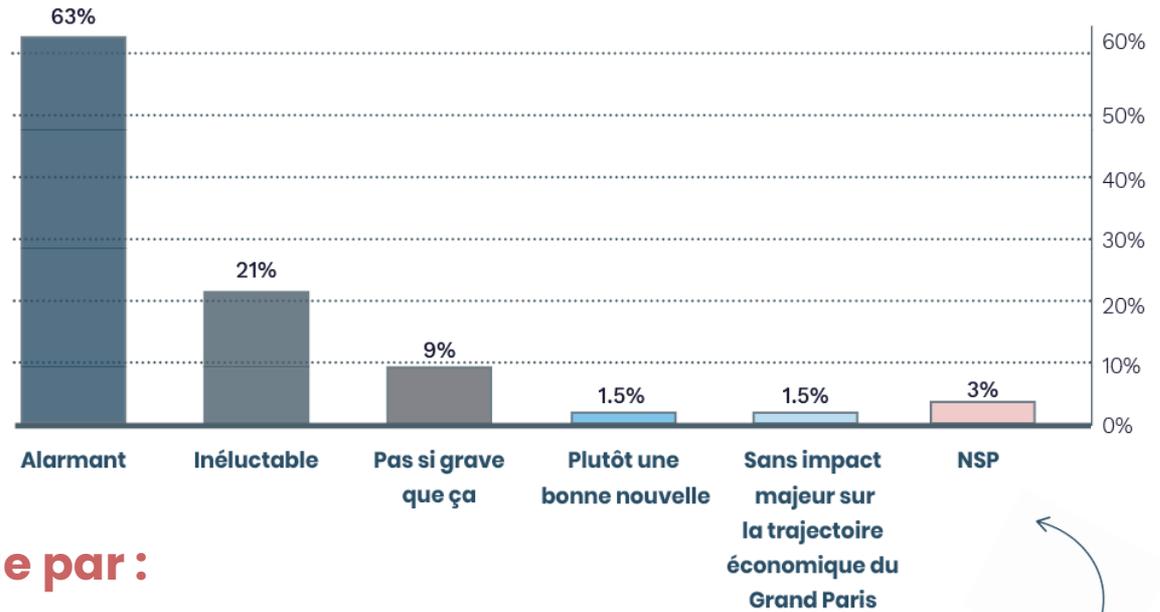
**Où est-ce que ça
bloque ?**



RESULTATS D'ENQUETE

Où est-ce que ça bloque ?

Pour les 191 répondants, la chute du rythme de construction en Île-de-France, ces dernières années est...



Et la situation s'explique par :

- 1 Des freins "politiques" inscrits dans les PLU(i)
- 2 La crainte / refus des élus ou de la population d'avoir à accueillir davantage d'habitants
- 3 Le coût élevé du foncier
- 4 Des difficultés de financement des équipements publics prévus dans les programmes
- 5 Des freins administratifs qui ralentissent les dossiers
- 6 L'opposition des riverains
- 7 La rareté des fonciers disponibles
- 8 Des complexités liées à l'intégration de nouvelles compétences intercommunales

DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

70% des acteurs privés considèrent cette situation comme alarmante, contre 49% d'acteurs du secteur public. Ces derniers considèrent la situation comme inéluctable à 34% (contre 17% des acteurs privés).

Où est-ce que ça bloque ?

Paroles d'acteurs

Il n'y plus d'incitation à construire !

François REBSAMEN, Maire de Dijon et Président de Dijon Métropole, cité dans l'article, "Pénurie de logements : demande d'un soutien renforcé de l'Etat aux maires bâtisseurs", Le Monde, par I. Rey-Lefebvre, 22 juillet 2021

Construire, mais pas n'importe comment !

Stéphan de FAÏ, Directeur Général, Grand Paris Aménagement, interview CITY Linked, juillet 2021

La loi SRU, parfois problématique

Éric DUMOULIN, Maire de Chatou (78), interview CITY Linked, août 2021



Une concurrence effrénée

Éric DUMOULIN, Maire de Chatou (78), interview CITY Linked, août 2021

Un déficit de moyens

Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire d'Athis-Mons (91), interview CITY Linked, septembre 2021

Un prix du foncier hors de contrôle

Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de Fontenay-sous-Bois (94), interview CITY Linked, juillet 2021

L'État fait aussi monter les enchères

Stéphan de FAÏ, Directeur Général de Grand Paris Aménagement, interview CITY Linked, juillet 2021



La loi SRU n'est pas un frein à la construction

pour

2/3

des personnes interrogées

Où est-ce que ça bloque ?



Un manque criant de moyens pour inciter à construire

Un prix du foncier élevé

Une baisse des finances publiques

Une fiscalité peu incitative

Un manque de coordination et d'ingénierie



Des oppositions et des contentieux

Une forte opposition des riverains à la construction d'habitats collectifs

Une montée des contentieux en urbanisme



Des projets de plus en plus complexes

Des délais administratifs rallongés

Une complexification des labels et normes

L'envol des coûts de construction



selon les ^{3.}
élus...

36% le manque de foncier disponible

13% le manque de moyens financiers

10% l'opposition des habitants

En Île-de-France, 1 élu sur 10 déclare avoir dû renoncer à un projet du fait de l'opposition des habitants, ces dernières années



**La densité a
mauvaise presse :
comment la
réhabiliter ?**



RESULTATS D'ENQUETE

La densité a mauvaise presse : comment la réhabiliter ?

La hauteur a mauvaise réputation : quelles sont les causes ?

1

L'image négative associée à la tour et aux citées HLM

2

La densité **perçue** et la présence d'habitants issus de catégories **défavorisées**

3

Le sentiment d'**insécurité**

4

La **bétonisation**

5

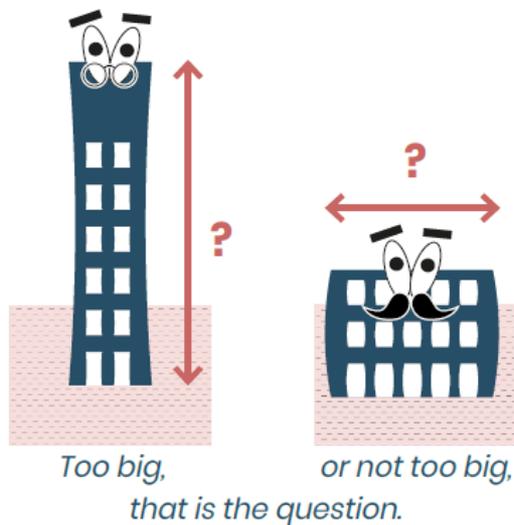
La **promiscuité**

6

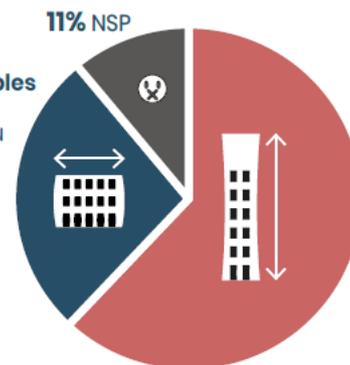
La **mauvaise qualité de la construction et des aménagements**



A Surface de plancher équivalente, il vaut mieux :



27%
Il vaut mieux des **immeubles moins hauts** (mais avec moins d'espaces libres au sol) qui donnent moins l'impression d'avoir de la densité.



62%
Il vaut mieux des **immeubles plus hauts** mais ayant moins d'emprise au sol qui, ainsi, dégagent des espaces publics ou privés.

La densité : bouc émissaire de tous les maux

Paroles d'acteurs



Un mot devenu interdit

Yann AUBRY, Directeur Général, Urbanera, interview CITY Linked, juillet 2021

Réhabiliter le désir d'habité

Jacques FERRIER, Architecte Fondateur, Ferrier Marchetti Studio, interview CITY Linked, septembre 2021

Tout est question de hiérarchisation

Stéphan de FAÏ, Directeur général de Grand Paris Aménagement, Interview CITY Linked, juillet 2021

Derrière la densité : la question sociale

Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de Fontenay-sous-Bois (94), interview CITY Linked, juillet 2021

Un rejet des immeubles

Jean-Christophe Rigal, Directeur Données & Prospective, DGA Aménagement et Développement, Conseil Départemental des Yvelines (78), interview CITY Linked, juillet 2021



Selon les répondants de l'enquête

● « **Hyper concentration perçue**, pas nécessairement en rapport avec les capacités du territoire et les aménités »

● « **La perception d'un environnement minéral**, ombragé, qui favorise une **promiscuité** plus grande semble un obstacle »

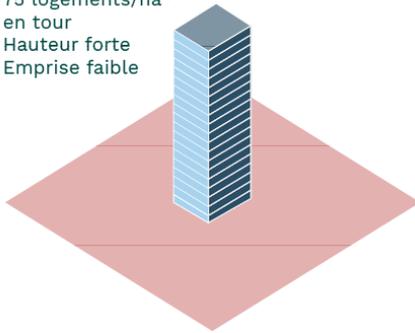
● « Des **immeubles trop visibles dans le paysage urbain** et ne correspondant pas au reste du tissu en place »

● « Crainte de l'électorat et de l'opposition des riverains »

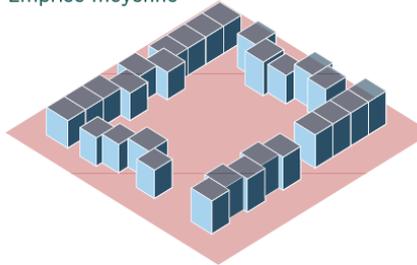
D'autres façons de vivre la densité

Différentes formes urbaines pour une même densité

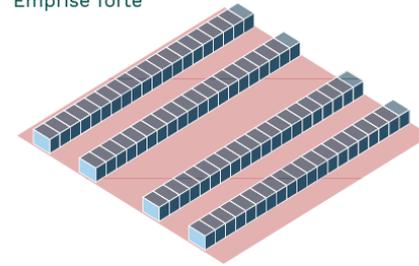
75 logements/ha¹³
en tour
Hauteur forte
Emprise faible



75 logements/ha
en habitat collectif
Hauteur moyenne
Emprise moyenne



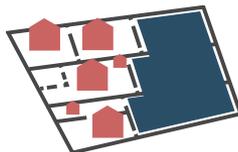
75 logements/ha
en habitat individuel
Hauteur faible
Emprise forte



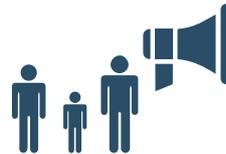
13. LUCAN J., « Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités », Editions de la Villette, 2012

Un potentiel d'accueil ...

Lutte contre
l'étalement urbain



... Mais qui doit s'accompagner d'une exigence renforcée



Ecouter les
préoccupations
exprimées par
les habitants



La place belle donnée
aux **espaces verts**

Meilleure distribution des
services publics et des
commerces

● 1er temps d'échange



**Les difficultés et
blocages dans
l'acte de
construire**



**Construire :
bien sûr !
mais où ?**



RESULTATS D'ENQUETE

Construire :
bien sûr !
mais où ?

Le ZAN



Près de 10 %
du territoire français est
artificialisé

+70 %
d'artificialisation depuis
1981

÷ 2 la
consommation
d'espace d'ici 2050



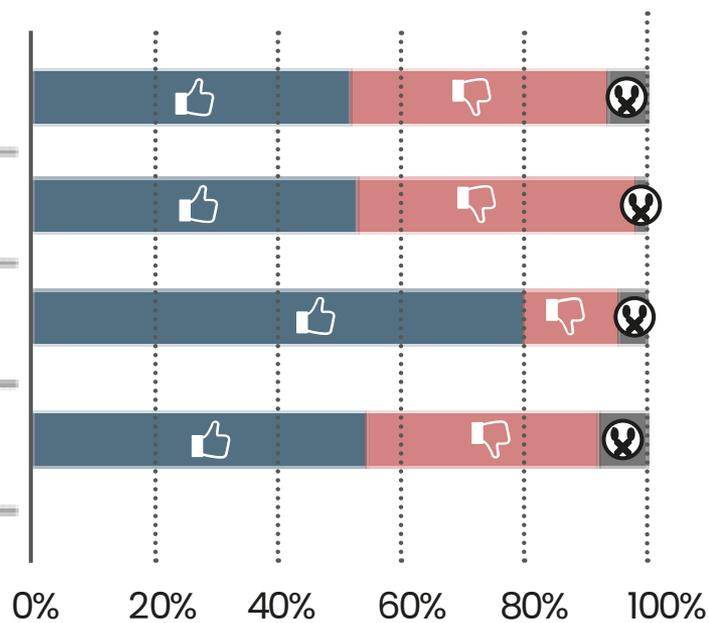
Selon vous, l'objectif ZAN :

Doit être calculé à **l'échelle de la commune.**
et non à celle de **la parcelle ou de l'îlot**

Doit être imposé à **toutes les communes.**
de petite ou de grande couronne

Doit pouvoir être apprécié et adapté... en
fonction des **échelles** et des **situations**

Il va contraindre encore plus l'offre de
logements... et **faire augmenter les prix**





RESULTATS D'ENQUETE

Construire :
bien sûr !
mais où ?

Et si on devait **concentrer la construction de logements** dans certains **endroits plus légitimes** que d'autres, ce serait plutôt :



1

Les quartiers de gare
(rayon <500m)



2

Les centres-villes



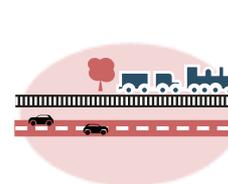
3

Les friches
(ferroviaires,
industrielles,
administratives...)



4

Les zones d'activités économiques

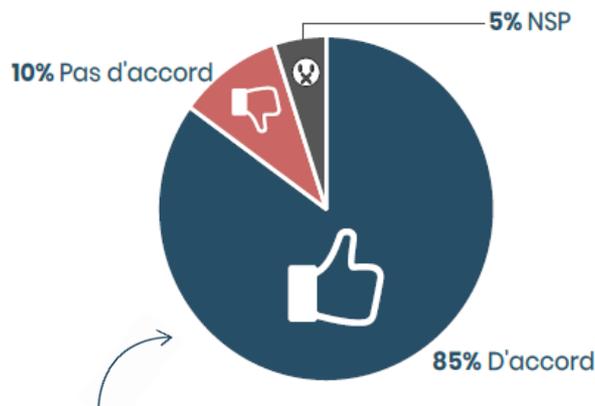


5

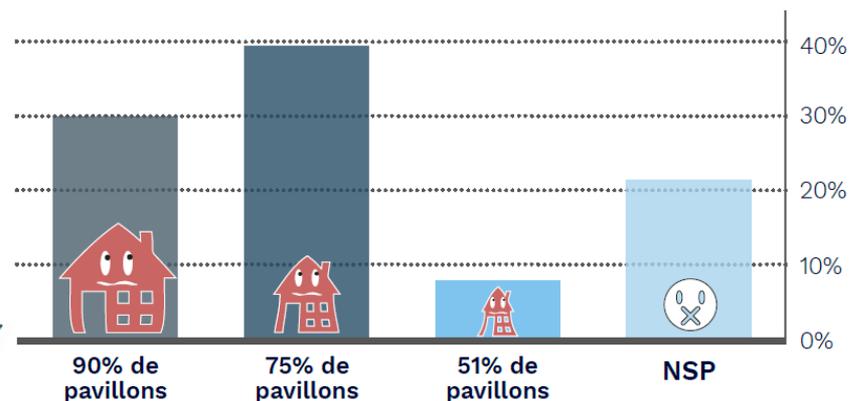
Le long d'axes routiers ou ferrés

Dans ces endroits « stratégiques », le bon sens serait **d'imposer la construction de logements** et non de la limiter :

A partir de quel moment un quartier doit-il être considéré comme « **pavillonnaire** » à **protéger des logements collectifs** ?



Dans les mêmes proportions pour les deux secteurs



DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

La proportion de pavillons ne doit pas descendre en dessous de 75 % (un tiers des acteurs publics place même cette jauge à 90 %) afin de les « protéger »

Construire : bien sûr ! mais où ?

Paroles d'acteurs



La ville peut-elle continuer à s'étendre ?

Stéphan de FAÏ, Directeur Général, Grand Paris Aménagement, interview CITY Linked, juillet 2021

Surprotéger le pavillonnaire

Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire d'Athis-Mons (91), interview CITY Linked, septembre 2021

Faciliter le recyclage

Jean-Christophe Rigal, Directeur Données & Prospective, DGA Aménagement et Développement, Conseil Départemental des Yvelines (78), interview CITY Linked, juillet 2021



Selon les répondants de l'enquête

- « **Densifier autour des gares** et mixer entre logements et activités économiques »
- « Zone d'intensité urbaine à proximité des transports. »

● « **La densification du centre est nécessaire pour construire une ville et ne pas faire disparaître les espaces naturels de proximité** »

- « Le foncier est devenu une denrée rare en site stratégique, il faut donc pour éviter l'étalement urbain ou le mitage des zones pavillonnaires pouvoir y encourager la densité en particulier en favorisant la hauteur des bâtiments à édifier en corrélation avec des règles de stationnement tenant compte de l'usage des transports en commun »



Construire : bien sûr ! mais où ?

Une solution dans le diffus?

Une ressource foncière disponible et déjà artificialisée

Avec des points de vigilance:

- La préservation des spécificités des quartiers pavillonnaires
- L'accès à un ensemble d'aménités urbaines (équipements, anticipation, accès TC...)
- L'anticipation des besoins en équipements, en infrastructures

Avant de construire : exploiter l'existant



350 000 m²

de bureaux
obsolètes convertis



en logements à
Paris en 6 ans

3 millions
de logements vacants
en France



300 000
en Île-de-France

Quels autres potentiels ?

Les quartiers de gare

À l'horizon **2030**

200 km 
de métro en + en petite
et grande couronne

9/10 franciliens
à moins de 2 km d'une gare

Les Zones d'activités économiques



700 millions d'euros
pour le Fonds Friches



**Quels outils pour
répondre à la crise ?**



RESULTATS D'ENQUETE

Quels outils pour
répondre à la
crise ?

La non-application des PLU(i) (blocage ou non application de permis autorisés, réductions significatives des SDP dans les PC, etc...) **est**

des répondants
pour **70%** **Courante ou moyennement fréquente**

Les PLU(i) sont-ils des outils trop rigides?

57% souhaitent **davantage de souplesse**

La procédure **d'élaboration et de modification des PLU(i)** devrait être...

Plus rapide pour plus de **8 / 10 des répondants**

DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

En cas de refus d'un permis de construire **conforme au PLU...**

près de 9 / 10 des répondants du secteur privé sont **favorables à une intervention du Préfet**

Contre seulement 5/10 des répondants du secteur public



RESULTATS D'ENQUETE

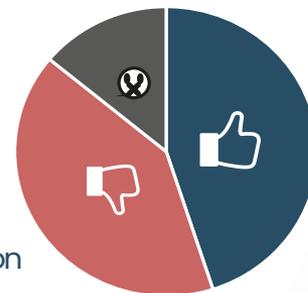
Quels outils pour répondre à la crise ?



Les « chartes promoteurs » permettent de faciliter l'émergence, la réalisation et l'acceptation des projets?

13% NSP

39% Non

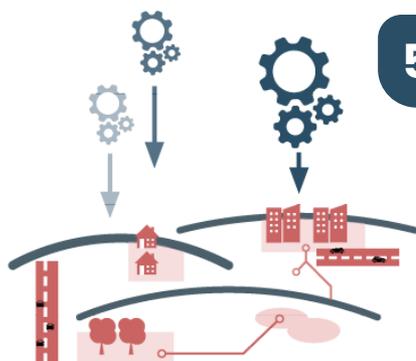


48% Oui

DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

74% des acteurs publics ayant répondu à l'enquête considèrent que la charte promoteur est un outil facilitateur contre 41% des acteurs du secteur privé

Parmi les **outils** suivants, lesquels sont **utiles** :



58% pour la ZAC

58% pour le PUP

51% pour le Périmètre d'étude / d'attente / de projet

32% pour la TA majorée

Quels outils pour répondre à la crise ?

Paroles d'acteurs



PLU(i) : bonne échelle ou patchwork ?

Yann Aubry, Directeur Général, Urbanera, interview CITY Linked, juillet 2021

Derrière le PLU(i) : un rapport de force

Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de Fontenay-sous-Bois (94), interview CITY Linked, juillet 2

Un manque d'encadrement

David BILLARD, Avocat Associé, Maras Billard associés, interview CITY Linked, septembre 2021

Le PLUi, une compilation de PLU communaux !

David BILLARD, Avocat Associé, Maras Billard associés, interview CITY Linked, septembre 2021



Selon les répondants de l'enquête

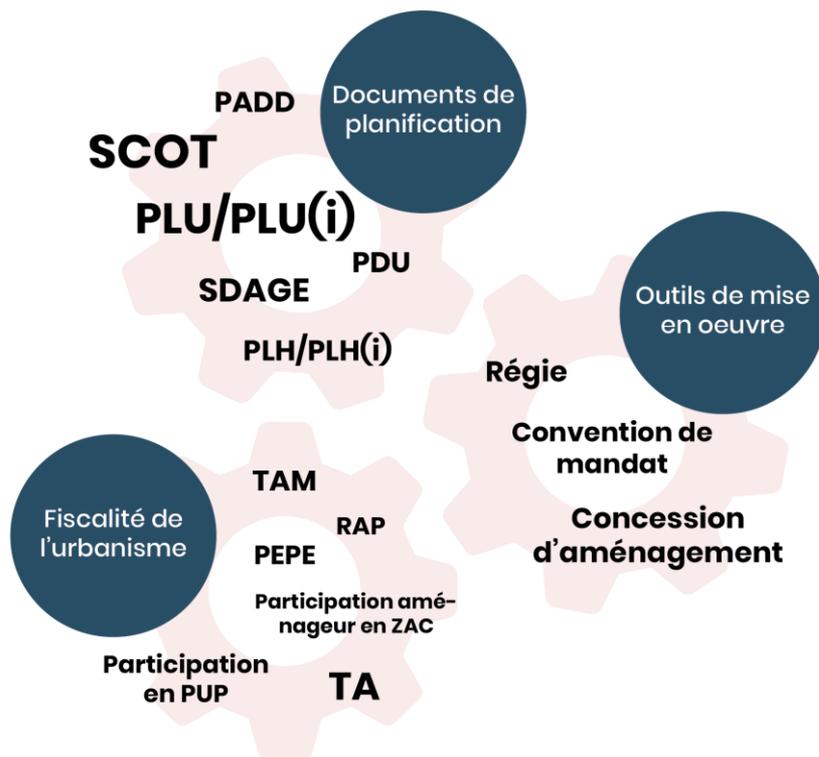
- Permis d'aménager : outil mal connu mais très efficace sur le plan juridique, même pour des logements collectifs et un quartier dense.

- Rendre aux préfets la compétence sur la délivrance de tous les permis de construire supérieurs à 500 m² SDP

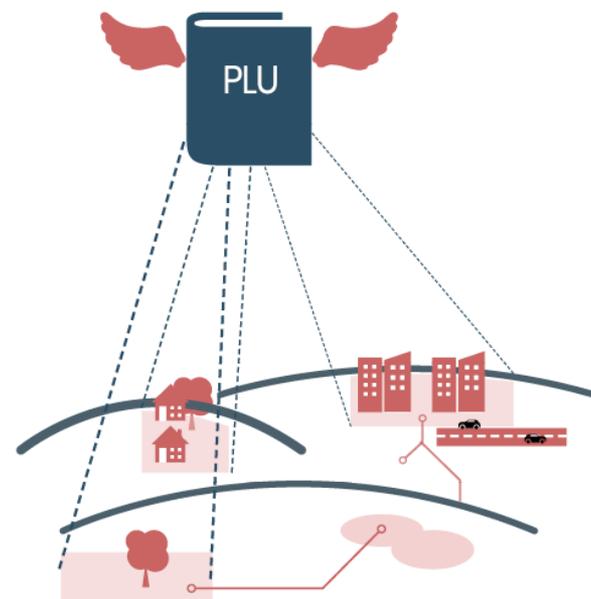


Quels outils pour répondre à la crise ?

Des outils à profusion :
mais méconnus ou mal
utilisés



Le plan local
d'urbanisme : un
instrument en question



Redonner à la construction ses dimensions citoyennes et environnementales

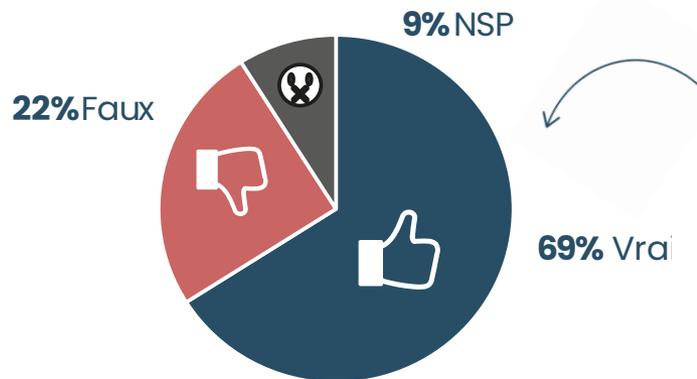




RESULTATS D'ENQUETE

Redonner à la construction ses dimensions citoyennes et environnementales

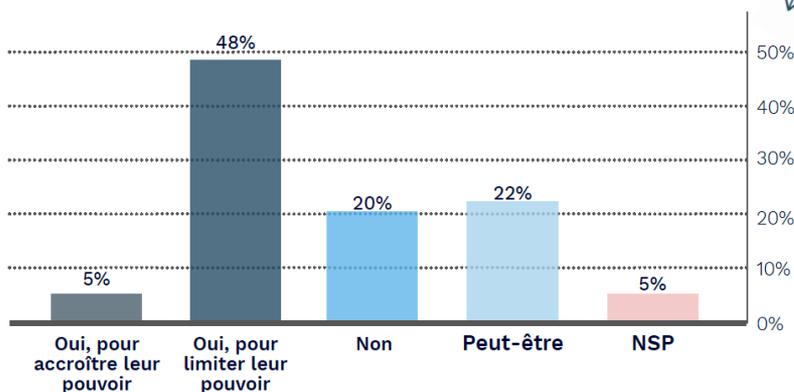
Favoriser les projets participatifs et très « concertés » en amont permet assurément de mieux circonscrire les oppositions/contestations des riverains



DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

Ceci est vrai à 90% pour les acteurs publics contre 60% pour les acteurs privés

Faut-il modifier les possibilités données aux riverains de s'opposer à un projet ?



DISTINGUO PUBLIC/PRIVE

Le « oui » pour plus de la moitié des acteurs privés contre près de 40% pour le secteur public

L'intervention du préfet doit permettre d'abord d'appuyer un projet face à une opposition pour **30%** des répondants



RESULTATS D'ENQUETE

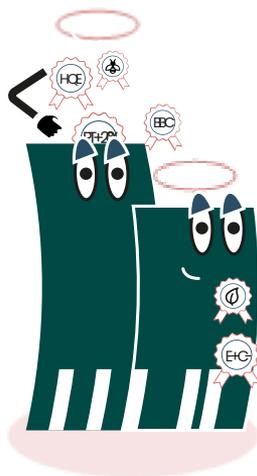
Redonner à la construction ses dimensions citoyennes et environnementales

Empreinte carbone de la construction

40%
des émissions globales de gaz à effet de serre

environ **1 tonne de CO2** par m² de chantier
(la construction neuve est moins vertueuse)

Comment intégrer la dimension environnementale dans les opérations immobilières ou d'aménagement ?

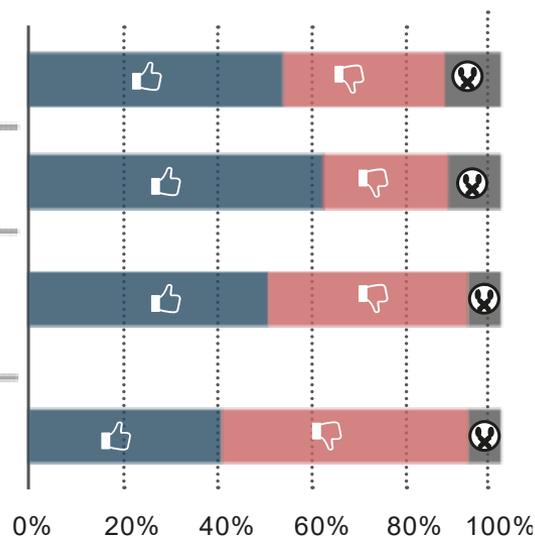


Les normes existantes sont déjà **suffisamment contraignantes**, il ne faut pas aller plus loin

Il faut **imposer des labels** (HQE, BBC, E+C-, en visant des objectifs comme RT+20% etc.).

Il faut laisser à l'élu local la possibilité d' **être plus ou moins exigeant sur les normes environnementales** selon les projets et les configurations locales (notion d'adaptation).

Un projet respectant les labels et les normes devrait **être accepté automatiquement** sans que les élus puissent s'y opposer



Dimensions citoyennes et environnementales

Paroles d'acteurs



Casser une logique financière et réglementaire

Jacques FERRIER, Architecte Fondateur, Ferrier Marchetti Studio, interview CITY Linked, septembre 2021

Créer un véritable espace de dialogue

Stéphan de FAÏ, Directeur Général, Grand Paris Aménagement, interview CITY Linked, juillet 2021



Proposer des alternatives aux concertations

David BILLARD, Avocat Associé, Maras Billard associés, interview CITY Linked, septembre 2021

● 2ème temps d'échange



**Les stratégies et
outils mis en
œuvre pour la
construction**



Et demain ? quelles solutions pour relancer la construction ?



Paroles d'acteurs

« Aux maires de dicter leur rythme »

Jean-Jacques GROUSSEAU, Maire d'Athis-Mons (91), interview CITY Linked, septembre 2021

« Pour un plan d'aménagement global »

Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de Fontenay-sous-Bois (94), Interview CITY Linked, juillet 2021

« Réinventer la ville de la proximité »

Stéphane de FAÏ, Directeur Général, Grand Paris Aménagement, interview CITY Linked, juillet 2021

« Vers des logements plus spacieux »

Jacques FERRIER, Architecte Fondateur, Ferrier Marchetti Studio, interview CITY Linked, septembre 2021

« Un appel à l'État stratège »

Yann AUBRY, Directeur Général, Urbanera, interview CITY Linked, juillet 2021

« Une reconquête du territoire français »

Éric DUMOULIN, Maire de Chatou (78), interview CITY Linked, août 2021

« De nouveaux modes de communication entre le secteur public et privé »

David BILLARD, Avocat associé, Maras Billard associés, interview CITY Linked, septembre 2021

4 Pistes pour agir



Cibler et planifier les secteurs de construction



Réguler les coûts



Repenser les démarches administratives et réglementaires... voire la gouvernance



Systematiser une approche urbaine concertée et contextualisée



Cibler les secteurs de construction



Œuvrer pour un équilibre des territoires



Des secteurs à traiter en priorité



Contributions issues de notre enquête

- « Pour une vision à grande échelle »
 - « Densifier autour des gares ? Oui ! Mais de façon réfléchie »
- « Réhabiliter d'abord et construire ensuite »
 - « Les quartiers de gare prioritaires »
- « La qualité et la maîtrise nécessaires... »



Réguler les coûts



Limiter la hausse des prix



Agir sur la fiscalité



Prioriser la qualité plutôt que les labels



Contributions issues de notre enquête

- « De nouveaux montages »
- « Le coût du foncier... frein incontournable »
- « Une taxe d'aménagement pertinente »
- « Inciter les villes »
- « Limiter les normes »
- « Respecter le PLU(i) »



Repenser les démarches administratives et réglementaires... voire la gouvernance



Optimiser le parcours des projets



Faire évoluer le PLU et rendre sa révision plus collégiale



Mieux former tous les acteurs pour enrichir les compétences



Contributions issues de notre enquête

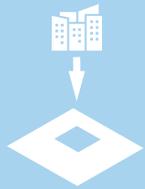
- « Renforcer les compétences là où cela est nécessaire »
- « Un foisonnement d'idées autour du PLU(i) »
- « Simplifier ce qui peut l'être »
- « Agir contre les recours abusifs »



Systematiser une approche urbaine concertée et contextualisée



Redonner toute sa place à la mise en contexte des projets



Favoriser le dialogue entre l'ensemble des parties prenantes et des citoyens



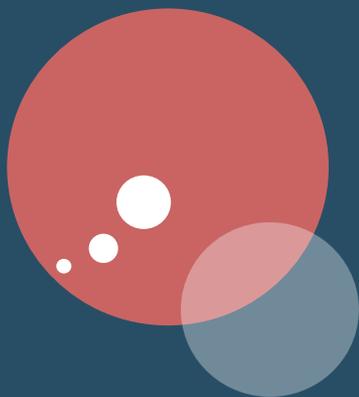
Contributions issues de notre enquête

- « De l'intérêt de la programmation urbaine »
- « Renouveler les pratiques »
- « Du sur-mesure et de la biodiversité »

● 3ème temps d'échange



**Perspectives :
Et demain ?
Quelles solutions ?**



(Ré)concilier les acteurs pour (re)construire

Logement : du Grand Paris à l'Île-de-France :
comment (ré)concilier les acteurs pour (re)construire ?

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

**CITY
LINKED**

