

ACTES



12^{ES} RENCONTRES POUR
LE LOGEMENT ET L'IMMOBILIER

VILLES & QUARTIERS D'AVENIR!



**Mardi 24
janvier 2017**

**Maison
de la Chimie
(Paris 7^e)**

Présidées par
Audrey Linkenheld
Députée du Nord

André Santini
Ancien ministre
Député des Hauts-de-Seine

Partenaires institutionnels

le cnam



ACTU
ENVIRONNEMENT.com

EQUALOGY
CROISSANCE & RESPECT

LE TROMBINOSCOPE
L'Annuaire professionnel de notre pays



Remerciements

Audrey Linkenheld et **André Santini** remercient **Jean-François Carencio**, préfet de la Région Île-de-France et **Fabrice Lenglard**, commissaire général adjoint de France stratégie, pour leur allocution, **Philippe Pelletier**, avocat, président du Plan bâtiment durable, pour son allocution lors du déjeuner de ces Rencontres, **Gaëlle Copienne**, journaliste, pour en avoir animé les débats, **Olivier Carré**, député du Loiret, **Philippe Dallier**, sénateur de la Seine-Saint-Denis, **François Lamy**, ancien ministre, député de l'Essonne, **François Pupponi**, député du Val-d'Oise, et **François Scellier**, député du Val-d'Oise, ainsi que l'ensemble des intervenants qui, par leur expertise et leur contribution aux débats, ont concouru au succès de cette manifestation.

Ces Rencontres ont également été rendues possibles grâce au soutien et à l'implication de leurs partenaires :

Aspim

Coénove

Crédit foncier

Crédit logement

Et des partenaires institutionnels :

Actu environnement

Equalogy

Le Cnam

Le Trombinoscope

Plan bâtiment durable

Sommaire

FOCUS

Quelle fiscalité pour le logement ?

- 1 **Fabrice Lengart**
Commissaire général adjoint de France stratégie

SESSION I

Quelle stratégie pour le logement et l'immobilier après 2017 ?

- 4 **Introduction : booster les aides à l'accession à la propriété**
Audrey Linkenheld, députée du Nord
- 6 **Bilan de l'application de la loi portant réforme de la politique de la ville**
François Lamy, ancien ministre, député de l'Essonne
- 8 **Les propositions en matière de logement dans le cadre de l'élection présidentielle de François Fillon**
Olivier Carré, député du Loiret, responsable du pôle logement au sein de l'équipe de campagne de François Fillon
- 11 **Constat du meilleur état du marché du logement grâce aux taux bas et aux dispositifs de relance pour favoriser l'accession en 2017**
Bruno Deletré, directeur général du Crédit foncier

- 13 **Quand l'épargne immobilière n'est plus celle que vous pensiez**
Arnaud Dewachter, délégué général de l'Aspim*

- 15 **Peut-on compter sur les banques en 2017 quand le marché présenterait les premiers signes de surchauffe ?**
Jean-Marc Vilon, directeur général de Crédit logement

- 18 **Conseils au prochain ministre du Logement**
François Scellier, député du Val-d'Oise

- 20 **Quel avenir pour l'Anru après 2017 ?**
François Pupponi, député du Val-d'Oise, président de l'Anru*

- 22 **Rénovation énergétique dans le bâtiment : de la valeur patrimoniale à la valeur verte**
Régis Luttenauer, vice-président de Coénove

- 24 **DÉBATS**

Sommaire

SESSION II

Quels visages auront les villes et les quartiers de demain ?

- 27 **Introduction**
André Santini, ancien ministre, député des Hauts-de-Seine

ALLOCUTION

- 29 **Grand Paris : une volonté d'État**
Jean-François Carenco, préfet de la région Île-de-France

SESSION II

Quels visages auront les villes et les quartiers de demain ?

- 31 **La place des territoires au sein du Grand Paris**
Jacques J. P. Martin, maire de Nogent-sur-Marne, président du territoire ParisEstMarne&Bois
- 33 **Grand Paris Express : quels sont les aspects urbanistiques à prendre en compte ? Les projets immobiliers en lien avec les gares**
Benoît Labat, directeur de la valorisation et du patrimoine de la Société du Grand Paris
- 35 **Les conséquences du phénomène de métropolisation sur nos villes et sur nos quartiers**
Philippe Dallier, sénateur de la Seine-Saint-Denis, vice-président de la Métropole du

Grand Paris

- 37 **L'émergence de l'urban data. Comment construire une ville à partir des usages ?**
Cécile Maisonneuve, présidente de La Fabrique de la cité

- 40 **La réponse de WeWork aux mutations sociétales et technologiques : repenser l'immobilier d'entreprise**
Séverin Naudet, directeur général de WeWork France

- 42 **Les fractures urbaines**
Yves Winkin, professeur au Conservatoire national des arts et métiers, directeur de la culture scientifique et technique du Cnam

- 44 **L'adaptation du bâtiment aux nouveaux usages des citoyens**
Philippe Pelletier, avocat, président du Plan bâtiment durable

Clôture des Rencontres

- 46 **André Santini**
Ancien ministre, député des Hauts-de-Seine

Déjeuner-débat

- 48 **Philippe Pelletier**
Avocat, président du Plan bâtiment durable

Animation des débats



Journaliste et animatrice, Gaëlle Copienne a notamment présenté des flashs info sur plusieurs chaînes (Bloomberg TV, BFMTV), et fait des reportages pour plusieurs émissions de M6 ("66 Minutes", "100 % Mag", "6 Minutes"). Aujourd'hui, Gaëlle Copienne anime de nombreuses web TV, conventions et tables rondes, notamment dans les domaines des assurances, de l'informatique, de la finance, du nucléaire ou encore de l'immobilier. Forte de cette double expérience journalisme et communication, elle forme, depuis sept ans, des dirigeants à la prise de parole. Gaëlle Copienne est diplômée de l'École de journalisme de Lille et de l'Institut d'études politiques de Strasbourg.

FOCUS

Quelle fiscalité pour le logement ?

Fabrice Lenglard



Gaëlle Copienne

Je vous remercie de votre présence à ces 12^{es} Rencontres pour le logement et l'immobilier. Je laisse la parole à Fabrice Lenglard.

Commissaire général adjoint de France stratégie, Fabrice Lenglard était auparavant directeur des statistiques démographiques et sociales (2011-2016) à l'Insee, après y avoir été chef du département des comptes nationaux (2005-2011). Fabrice Lenglard a débuté sa carrière en 1994 comme chargé d'études sur les indicateurs avancés d'activité au sein du département de la conjoncture de l'Insee. En 2000, après avoir été successivement chercheur au Centre de recherche en économie et statistique (Crest), puis adjoint au chef du bureau France Trésor à la direction du Trésor, il devient chef de la division Synthèse conjoncturelle, en charge de la note de conjoncture de l'Insee. De 2002 à 2004, il rejoint la direction de la Prévision et de l'Analyse économique, où il est simultanément chef des bureaux Santé et comptes sociaux, et Retraites et redistribution. De 2004 à 2005, il est secrétaire de la Commission économique de la nation et chef du bureau Marché du travail et politiques de l'emploi à la direction générale du Trésor et de la Politique économique. Diplômé de l'École polytechnique et de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique (Ensaie), Fabrice Lenglard est également agrégé de mathématiques et titulaire d'une maîtrise de philosophie. Fabrice Lenglard rejoint Jean Pisani-Ferry, commissaire général de France stratégie, notamment pour mener à bien le projet 2017/2027 visant à éclairer les enjeux de la prochaine élection présidentielle.

France stratégie, successeur du Commissariat national au Plan, se présente comme un laboratoire d'idées public. Depuis un an, nous nous sommes lancés dans un exercice de prospective 2017-2027, qui vise, en amont des prochaines élections, à présenter les grands enjeux économiques et sociaux. Dans ce cadre, nous rédigeons de courtes notes sur des sujets variés, dont une porte sur la fiscalité du logement. Dans chacune de ces notes, nous pointons un sujet d'importance, qui appelle selon nous une décision des pouvoirs publics, et nous présentons non pas la réforme à accomplir, mais plusieurs options envisageables.

Contrairement à certains propos polémiques que cette note sur la fiscalité du logement a suscités, nous

n'invitons nullement le futur gouvernement à augmenter les prélèvements obligatoires en France. En réalité, notre note interroge la structure de la fiscalité du logement. Elle constate que cette fiscalité avantage le statut de propriétaire occupant. En effet, par comparaison avec un propriétaire bailleur qui choisirait de vivre dans un logement qu'il loue par ailleurs, le propriétaire occupant ne paie que sa taxe foncière, alors que le propriétaire bailleur paie, de surcroît, des impôts sur ses revenus locatifs. Par ailleurs, deux ménages aux revenus monétaires identiques et occupant un logement similaire, l'un propriétaire, l'autre locataire, ne bénéficient pas du même niveau de vie. En effet, le propriétaire occupant son logement produit et autoconsomme un service de

logement qui rehausse son niveau de vie. Il est vrai que le propriétaire paie dans ce cas un impôt supplémentaire, la taxe foncière, mais dont le montant a peu à voir avec ce supplément de niveau de vie.

Favoriser fiscalement le statut de propriétaire occupant pose deux difficultés. Tout d'abord, cette politique freine la mobilité résidentielle, et donc potentiellement le bon fonctionnement du marché du travail. Cette mobilité est d'ailleurs également freinée par le coût des transactions immobilières (frais d'agence et droits de mutation), qui s'avère plus élevé en France que dans de nombreux pays, et qui a même augmenté ces dernières années, pour atteindre environ 14 % de la valeur du bien. En outre, la fiscalité du logement avantage implicitement les seniors par rapport aux jeunes, *de facto* moins propriétaires. Entre 1986 et 2015, le taux de détention de sa résidence des 40-49 ans demeure stable à un peu moins de 60 %, alors que celui des personnes âgées de plus de 70 ans a beaucoup progressé, de moins de 60 % à plus de 70 %.

C'est la raison pour laquelle France stratégie s'interroge sur l'opportunité d'une réforme de la fiscalité du logement, qui viserait à la rendre plus neutre entre les différents statuts. Elle propose trois options. La première consiste à rendre les loyers versés par les ménages déductibles de leur revenu fiscal, la moins-value fiscale étant compensée par une hausse du barème de l'imposition sur le revenu, par exemple. La deuxième option consisterait à supprimer l'imposition des revenus fonciers et à refondre la taxe foncière, qui est un impôt très

ancien, assis sur des valeurs locatives de 1978 totalement obsolètes. Il s'agirait de recréer une taxe foncière plus équitable, qui refléterait plus justement la valeur des logements possédés. Nous pourrions la calculer, par exemple, sur la valeur du bien nette du crédit restant à rembourser par les propriétaires. La troisième option nous a valu beaucoup de réactions négatives; elle consiste à considérer que le revenu imposable des propriétaires occupants doit être rehaussé de la valeur locative de leur logement, et à supprimer toute taxe foncière. Cette valeur locative correspondrait à un loyer implicite, net des charges et des intérêts d'emprunt. Ainsi, un propriétaire paierait moins d'impôt tant qu'il aurait un crédit-logement à rembourser.

En complément, notre note recommande aussi la suppression des droits de mutation, pour accroître la mobilité en France, tout en réajustant la fiscalité globale pour assurer la neutralité de cette mesure sur les finances publiques.

L'imposition des loyers implicites reste une option parmi d'autres, qui n'a de sens que si l'on supprime dans le même temps la taxe foncière. De nombreuses personnes contestent l'idée que la propriété d'un bien immobilier, dans lequel ils vivent, représente un revenu en nature. Il s'agit pourtant véritablement d'un investissement productif. J'en veux pour preuve qu'il est possible de le louer et d'en tirer un revenu, que les logements de fonction sont considérés comme un avantage en nature imposable, et que le PIB intègre, dans son calcul et pour tous les pays du monde, l'ensemble des

« De nombreuses personnes contestent l'idée que la propriété d'un bien immobilier, dans lequel ils vivent, représente un revenu en nature. Il s'agit pourtant véritablement d'un investissement productif. »
Fabrice Lengart

« Je prône une politique mixte du logement (ni le tout locatif ni le tout accession), seule susceptible de répondre aux attentes des Français et des territoires. »
Audrey Linkenheld

loyers, y compris les loyers implicites. Je précise qu'une telle taxation existe aux Pays-Bas, au Danemark et au Luxembourg, soit dans des pays où le taux de propriétaires est supérieur à celui de la France. Elle existe même en Suisse, un pays où la Constitution promeut explicitement le fait d'être propriétaire.

Quand bien même cette troisième option serait mise en œuvre, elle ne découragerait pas l'achat de son logement. En effet, un ménage qui s'endette jeune pour acquérir son logement et rembourse ensuite son emprunt pendant de longues années, choisit en réalité d'épargner : une fois l'emprunt remboursé, plus de traites, pas de loyers à payer et le voilà à la tête d'un patrimoine qu'il s'est constitué.

AUDREY LINKENHELD

Je ne valide ni ne cautionne ces propos. En effet, au-delà d'une explication macroéconomique, à quoi servirait la réforme proposée par France stratégie ? De mon point de vue, elle ne réglerait pas les problèmes actuels en matière de logement et d'immobilier, que nous subissons encore malgré des améliorations notables depuis cinq ans. Je prône une politique mixte du logement (ni le tout locatif ni le tout accession), seule susceptible de répondre aux attentes des Français et

des territoires. L'approche macroéconomique présentée par Fabrice Lengart ne traite ni des envies des Français ni des besoins des territoires.

En outre, je m'inscris en faux contre l'idée qui considère qu'être propriétaire rend immobile. De nombreux multipropriétaires français ne souffrent d'aucun problème de mobilité parce qu'ils disposent des ressources financières correspondantes. Je ne comprends pas pourquoi on réserverait à certains le privilège de devenir propriétaires et mobiles, et qu'on l'interdirait aux autres. Les citoyens propriétaires participent à l'aménagement du territoire, notamment en se fixant dans des régions qui souffrent du manque de familles. En complément, notre pays a aussi besoin de locataires et, surtout, de produits logements répondant aux attentes des Français et des territoires.

SESSION I

Quelle stratégie pour le logement et l'immobilier après 2017 ?

Présidente

Audrey Linkenheld
Députée du Nord

Animatrice

Gaëlle Copienne
Journaliste

Intervenants

Olivier Carré
Député du Loiret, responsable du pôle Logement au sein de l'équipe de campagne de François Fillon

Bruno Deletré
Directeur général du Crédit foncier

Arnaud Dewachter
Délégué général de l'Aspim

François Lamy
Ancien ministre, député de l'Essonne

Régis Luttenauer
Vice-président de Coénove

François Pupponi
Député du Val-d'Oise, président de l'Anru

François Scellier
Député du Val-d'Oise

Jean-Marc Vilon
Directeur général de Crédit logement

Introduction

Booster les aides à l'accession à la propriété

Audrey Linkenheld

Gaëlle Copienne

Audrey Linkenheld, quels sont les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété les plus efficaces, et donc à renforcer ?



Députée du Nord depuis juin 2012, Audrey Linkenheld est membre de la commission des Affaires économiques et de la commission des Affaires européennes. Successivement rapporteure à l'Assemblée nationale de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et de la loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové, Audrey Linkenheld est également membre du Conseil national de l'habitat, de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier et membre du conseil d'administration de l'Anah. Éluë à Lille depuis 2008, elle y est aujourd'hui conseillère municipale, après avoir été adjointe au maire chargée du logement et de la rénovation urbaine.

Avec Michel Piron, député UDI, nous sommes chargés par le comité d'évaluation et de contrôle de l'Assemblée nationale d'une mission d'évaluation sur les aides à l'accession à la propriété. Nous y travaillons depuis plusieurs mois, avec la contribution de la Cour des comptes, qui a remis un rapport d'étape sur le sujet. Actuellement, et malgré certaines nuances, le dispositif nous semble bien fonctionner. La nouvelle formule du PTZ se révèle bien calibrée, comme le montre l'augmentation des PTZ souscrits. Il répond aussi à la cible prioritaire des ménages modestes et intermédiaires, si bien qu'il conviendrait de le renouveler au moins jusqu'en 2018 et ce, dans son esprit général.

La même remarque vaut pour les autres dispositifs. Contrairement à ce que suggère la Cour des comptes,

nous ne souhaitons pas la suppression du PAS, qui contient des éléments de garantie intéressants, que nous pourrions d'ailleurs élargir à d'autres catégories de ménages, qui disposent de ressources correctes, mais qui n'accèdent pas à la propriété faute d'emplois en CDI. Une étude sur la façon dont les jeunes imaginent leur avenir professionnel montre encore à quel point ce sujet demeure sensible, notamment pour des questions d'accès au logement.

Le PSLA s'avère marginal d'un point de vue quantitatif, mais il répond à de réels besoins sur les territoires. Quant à l'APL accession, le débat parlementaire de l'année dernière, comme celui de 2015, a révélé l'unanimité des députés pour son maintien futur.

Nous recommandons dans notre mission d'évaluation de progresser sur l'articulation entre les aides nationales

*« Actuellement, les aides nationales n'ont pas de traduction déconcentrée, alors que notre action gagnerait en efficacité si nous y parvenions. »
Audrey Linkenheld*

et locales. En effet, de nombreuses collectivités complètent ces aides nationales, mais de manière intuitive. Actuellement, les aides nationales n'ont pas de traduction déconcentrée, alors que notre action gagnerait en efficacité si nous y parvenions. De manière globale, nos politiques de

soutien à certains produits méritent de s'inscrire dans des politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme. En définitive, le sujet n'est pas qu'économique ou financier, mais aussi territorial et social.

Bilan de l'application de la loi portant réforme de la politique de la ville

François Lamy



Né à Brunoy en 1959, François Lamy est instituteur de formation. Il travaille ensuite dans les cabinets de différents ministères (Enseignement technique, Relations avec le Parlement, Budget). Il devient adjoint au maire de Palaiseau (Essonne) en 1983, puis conseiller régional en 1992, fonction qu'il abandonne lorsqu'il est élu député en 1997. En 2001, il est élu maire de Palaiseau et président de la Communauté d'agglomération du plateau de Saclay en 2003, fonctions qu'il abandonne lors de son entrée dans le gouvernement de Jean-Marc Ayrault en mai 2012. Membre du Parti socialiste, il anime le club Réformer, groupe de réflexion politique fondé par Martine Aubry. Il devient son conseiller politique lorsqu'elle fut élue première secrétaire du Parti socialiste, puis son directeur de campagne pendant la primaire de 2011. En tant que ministre délégué à la Ville, il fait adopter par le Parlement une loi d'orientation et de programmation sur la ville et la rénovation urbaine qui réforme la politique de la ville après une large concertation nationale. Elle remet à plat, pour la première fois depuis 1996, la liste des quartiers prioritaires, lance une nouvelle génération de contrats de ville pour la période 2015-2020 portés à l'échelle intercommunale, et met en œuvre la participation des habitants en rendant obligatoire la création de conseils citoyens, et relance un deuxième plan de rénovation urbaine à hauteur de 20 milliards d'euros.

Gaëlle Copienne

François Lamy, vous avez fait adopter la loi ville il y a deux ans jour pour jour. Elle visait à développer les quartiers prioritaires. Quel bilan d'étape en faites-vous ?

La loi a été votée en février 2014. Les élections municipales se sont déroulées ensuite. Il a fallu le temps de la réflexion utile aux acteurs locaux pour dresser les nouveaux contrats de ville afin d'y intégrer la question du renouveau urbain et celui de la cohésion sociale à l'intérieur des quartiers populaires. À ce stade, je m'en tiendrai à quelques éléments de perspective.

D'abord, la politique de la ville est bien passée à l'échelon intercommunal. Ce périmètre est à l'évidence le bon. Les rapports entre les maires méritent d'être encore précisés. Ils sont les maîtres d'œuvre de la politique de la ville. Ce sont des acteurs essentiels dans la construction du logement.

Ensuite, la nouvelle géographie prioritaire se révèle également pertinente et incontestée. Elle est fondée sur un critère unique : le revenu médian par habitant, et elle évite des définitions trop subjectives de ces quartiers. Cela a déjà permis d'augmenter le nombre de quartiers éligibles aux avantages associés aux zones urbaines sensibles. Le nouveau Plan de renouvellement urbain a été lancé parallèlement à la fin du PNRU 1. François Pupponi en parlera sans doute.

Enfin, l'outil essentiel mis en place par la loi est le contrat de ville. L'objectif était de ne pas réduire les échanges au trio habituel composé du maire, du président de l'intercommunalité et du préfet, mais d'élargir les échanges à l'ensemble des acteurs publics ou privés (bailleurs, CAF, etc.). Cette mise en

synergie des acteurs n'est pas encore entrée dans la culture des partenaires habituels des contrats de ville.

À la lumière de ce premier bilan, il apparaît déjà qu'il n'est plus possible de penser seulement en termes de quartiers. Le périmètre est désormais celui de la ville, des bassins de vie et de l'urbain. À ce titre, le nouveau plan ne s'appelle plus Plan de rénovation urbaine mais "de renouvellement urbain", afin d'élargir la focale. De même, la loi introduit dans son intitulé même la notion de cohésion urbaine. Chaque nouvelle action est impactée par cette dimension. Il ne s'agit plus de déconstruire ou de construire, mais d'intégrer tous les moteurs qui permettent à ces quartiers de fonctionner : le développement économique, l'aide à la création d'entreprises, le réseau de transports,

les équipements publics classiques, les bâtiments culturels, etc. L'ensemble prend la forme de ce que j'appelle une politique de cohésion urbaine.

Dans ce sens, je propose deux pistes d'approfondissement. Sur le plan institutionnel, la création d'un grand ministère de l'Urbain s'impose afin de sortir des cloisonnements actuels et de répondre à ce besoin de globalité des approches. L'Agence nationale de rénovation urbaine – François Pupponi y reviendra peut-être – gagnerait du même coup à se transformer en Agence nationale urbaine et à assumer son rôle de pilote dans la réflexion. À l'instar d'un ministère de la Ruralité, un outil dédié à penser l'urbain s'impose à l'heure où 80 % de la population vit en ville.

*« La politique de la ville
est bien passée à
l'échelon
intercommunal.
Ce périmètre est à
l'évidence le bon. »
François Lamy*

Les propositions en matière de logement dans le cadre de l'élection présidentielle de François Fillon

Olivier Carré



Député du Loiret depuis 2007, Olivier Carré est responsable du pôle Logement au sein de l'équipe de campagne de François Fillon. Membre de la commission des Finances, il est coprésident de la Mission d'évaluation et de contrôle chargée d'auditer les politiques publiques. Il est également membre du comité d'évaluation et de suivi des aides publiques aux entreprises et copréside le groupe d'études sur les entreprises de l'Assemblée nationale. Maire d'Orléans depuis juin 2015, Olivier Carré a été au préalable premier maire adjoint de la ville d'Orléans pendant quatorze ans. Il est, aujourd'hui, président d'Orléans Val de Loire technopole, président du nouvel hôpital d'Orléans et vice-président d'Orléans métropole.

Gaëlle Copienne

Olivier Carré, vous êtes député-maire d'Orléans et responsable du pôle Logement au sein de l'équipe de campagne de François Fillon. Quelles sont vos propositions en matière de logement ?

Le marché du logement ne fonctionne pas bien. En économie, il peut être qualifié de visqueux. À l'occasion des différentes crises survenues en Europe, des adaptations plus ou moins violentes ont été réalisées, entraînant une baisse des prix. En dehors de quelques ajustements liés surtout à l'inflation, rien de tel n'a eu lieu en France. Certains économistes voient dans le loyer implicite une solution, mais beaucoup d'autres y voient une source de problèmes. Il existe pourtant une réelle difficulté s'agissant du lien entre la mobilité et l'immobilier. Le coût global de production du logement et le poids

des loyers dans le budget des ménages sont bien plus importants en France que dans des pays comparables. Il en ressort que, sans remettre en cause les grands équilibres macroéconomiques, d'autres leviers que la fiscalité et la dépense publique doivent être actionnés.

Le rapport entre propriétaire et locataire est un premier levier. La loi Alur a mis la barre très haut en faveur du locataire. Il convient de simplifier ces rapports. Il ne s'agit pas de nourrir le mal-logement. À droite comme à gauche, cette approche est bien partagée. Dans les villes et les territoires, nous combattons le mal-

logement, mais, globalement, il reste à travailler sur le bail et sur la situation du locataire. Ainsi, un locataire de mauvaise foi ne peut pas déceintement continuer de jouir du bien qui lui a été confié pendant plusieurs semestres sauf à dénaturer complètement la relation normale qui doit prévaloir entre lui et le propriétaire. Cela détruit le rendement et l'intérêt pour l'investissement locatif, et cela affecte une base importante de la chaîne de l'immobilier.

Des baux sociaux, tels que ceux réservés aux organismes conventionnés et qu'ont esquissés les plans Borloo et les dispositions Pinel, pourraient par exemple être un moyen de conditionner de façon explicite des aides à la personne à un engagement sur différents loyers. L'action sur le bail renforcerait du même coup l'appétence des investisseurs institutionnels pour ce type de produit.

Le second levier renvoie au secteur HLM. Celui-ci représente 1 % du parc de logements, et la moitié de ces derniers abritent des personnes en dessous des plafonds. Les acteurs ont atteint une grande maturité. Organismes publics, ESH, etc. se sont fortement professionnalisés. Ils ont répondu à des défis en matière de renouvellement urbain.

Le grand défi auquel vont être confrontés demain les organismes en question est celui de la remontée des taux d'intérêt. Nombre d'emprunts contractés l'ont été à taux variable dans le cadre des outils prévus dans le PNRU. S'ils ne disposent pas de la souplesse nécessaire pour gérer leur actif et leur passif, comme le font les grosses foncières classiques, lesdits

organismes se heurteront à des situations délicates, que seule la subvention publique pourra résoudre. Il s'agit de leur conférer davantage de souplesse, de leur permettre des évolutions de statuts ou encore de faciliter les convergences entre les organismes tels que les ESH et les offices publics. Ces mesures les aideraient clairement à conduire une gestion efficace de leur bien, qui concilierait leur mission d'intérêt général et leur capacité à faire face aux risques à venir.

Par ailleurs, il convient d'aller plus loin en ce qui concerne les règles de gouvernance partagées par l'État et les collectivités territoriales, depuis la délégation des aides à la pierre qui a été lancée dans la mandature précédente jusqu'aux dispositions les plus récentes.

Nous restons au milieu du gué. Les acteurs ont acquis une maturité indéniable, comme l'a rappelé François Lamy. La gouvernance est suffisamment mûre pour que l'État s'affranchisse de ses contrôles et se recentre sur ceux visant l'équité sur les territoires. Cela vaut en particulier pour la Région Île-de-France. Dans ce nouveau partage des rôles, les collectivités pourraient se voir attribuer un statut ou un échelon d'autorité régulatrice de l'habitat, à l'instar de ce qui existe en matière de déplacements et de transports. Dans ce cadre, les collectivités en question pourraient travailler avec les grands partenaires du logement, l'Étam, Action logement, et s'engager dans le cadre de conventions plus opérationnelles.

Enfin, en matière d'aide aux situations les plus délicates, il faut

*« La gouvernance est suffisamment mûre pour que l'État s'affranchisse de ses contrôles et se recentre sur ceux visant à l'équité sur les territoires. »
Olivier Carré*

*« Nous envisageons une réduction des taux de TVA applicables et le maintien des mécanismes de prêts à taux zéro, qui sont des facteurs importants de redynamisation des centres-villes. »
Olivier Carré*

prendre appui sur les associations qui se sont fortement professionnalisées et œuvrent à un accompagnement humain et à la réinsertion par le logement. Il s'agit de renforcer les aides apportées à ce cœur associatif. Cela n'a pas été fait par les équipes précédentes. Or, la collectivité se doit de supporter ce coût.

Au total, le projet que nous portons repose sur la confiance donnée aux acteurs (propriétaires et locataires), aux professionnels de l'immobilier et du logement, ainsi qu'aux associations investies dans l'accompagnement des plus démunis. Le projet vise à donner leur pleine mesure aux partenariats qu'il faut encourager entre les

collectivités et les actions pour le logement, l'État se limitant à un droit de regard.

Le programme envisage certaines évolutions fiscales qui sont encore à l'étude. Je pense à l'évolution des droits de mutation. Le sujet est important, mais son traitement doit rester cohérent avec la priorité de ne pas alourdir encore le poids de l'État, les DMTO étant aujourd'hui perçus par les collectivités. De même, nous envisageons une réduction des taux de TVA applicables et le maintien des mécanismes de prêts à taux zéro qui sont des facteurs importants de redynamisation des centres-villes.

Constat du meilleur état du marché du logement grâce aux taux bas et aux dispositifs de relance pour favoriser l'accession en 2017

Bruno Deletré



Bruno Deletré est directeur général du Crédit foncier. Ancien élève de l'École Polytechnique et de l'École nationale d'administration, il a débuté sa carrière à l'inspection générale des finances en 1987. Après un parcours à la direction du Trésor et au cabinet du ministre de l'Économie et des Finances, il rejoint en 2001 le directoire de Dexia crédit local en y prenant la responsabilité de l'international, des financements structurés, de la comptabilité et du contrôle de gestion. Il quitte le groupe Dexia en juillet 2008 pour se voir confier une mission sur la supervision financière par Christine Lagarde. En juin 2009, Bruno Deletré devient directeur général de BPCE international et Outre-Mer, membre du comité exécutif de BPCE. Il prend ses fonctions au Crédit foncier en juillet 2011. Bruno Deletré est, par ailleurs, président du conseil de la Fédération hypothécaire européenne (European Mortgage Federation - EMF).

Gaëlle Copienne

Bruno Deletré, vous êtes directeur du Crédit foncier. Quel est l'état du marché et quel regard portez-vous sur les dispositifs d'aides en vigueur ?

Au début des années 2011-2013, le marché du logement et de la construction neuve a connu des phases particulièrement mauvaises. La situation s'est nettement améliorée depuis. Le secteur de la construction va mieux. En 2017, nous dépasserons probablement le chiffre de 400 000 constructions de logements nouveaux.

Partant, il nous semble important de maintenir les dispositifs qui fonctionnent. Il s'agit du prêt à l'accession sociale (PAS) avec la garantie du FGAS (fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété), du prêt à taux zéro et de l'APL (aide personnalisée au logement) accession. Des aménagements peuvent être

introduits pour certains aspects, mais ces outils sont bien connus du public et bien distribués.

Comme l'a évoqué Audrey Linkenheld, le PAS et le taux de garantie de l'État dans le FGAS, aujourd'hui de 50 %, peuvent être amplifiés, et ce taux porté à 80 % pour trois raisons essentielles : d'abord, l'outil est peu coûteux. Pour un coût budgétaire pour l'État de seulement 20 millions d'euros par an, le fonds de garantie d'accession sociale garantit plus de 50 milliards d'euros de prêts. Les dispositifs prudentiels de type Bâle IV vont alourdir le poids en fonds propres pour les banques ; face à quoi, le FGAS est une excellente réponse. Enfin, les emprunteurs d'aujourd'hui présentent des situations d'emploi atypiques pour lesquelles un taux de garantie plus élevé peut être une

« Ce qui décourage la mobilité, c'est surtout la fiscalité sur les transactions, tels les droits de mutation à titre onéreux ou les frais d'hypothèque, qui sont parmi les plus élevés en France. »
Bruno Deletré

bonne façon de faciliter leur accès au crédit et à la propriété.

Une autre idée a été développée par France stratégie et Olivier Carré. L'État, évidemment, ne peut pas décider si les individus doivent être locataires ou propriétaires. En revanche, je m'élève contre l'argument selon lequel une France de propriétaires serait un frein à la mobilité et donc pénaliserait l'emploi. Ce qui décourage la mobilité, c'est surtout la fiscalité sur les transactions, tels les droits de mutation à titre onéreux ou les frais d'hypothèque, qui sont parmi les plus élevés en France.

Enfin, mon dernier point concerne l'aide personnelle au logement et l'allocation sociale unique. J'attire l'attention sur le fait que l'APL accession permet aux individus d'augmenter leur capacité de remboursement telle que la calculent les banquiers. Ces aides étant affectées aux prêteurs, elles sont déduites des charges de prêt et ont un effet multiplicateur sur la capacité d'endettement des ménages. Les projets d'allocation unique ne doivent pas casser ce dispositif.

Quand l'épargne immobilière n'est plus celle que vous pensiez

Arnaud Dewachter



Diplômé de l'IEP de Paris et titulaire d'un 3^e cycle de droit des relations économiques, internationales et européennes (Paris-X), Arnaud Dewachter a effectué l'ensemble de son parcours professionnel dans des missions (CCI franco-sud-africaine à Johannesburg, Association des producteurs de rhum des DOM, Association nationale des élus de la montagne...) situées à la confluence de secteurs socio-professionnels variés et du monde des décideurs publics, des médias et du grand public qu'il s'agit d'informer et de convaincre pour des prises de décision conformes aux intérêts de ses mandants. Ayant rejoint l'Aspim en 2002 en qualité de responsable juridique et fiscal, il en est progressivement devenu le délégué général, à compter de mars 2010. Arnaud Dewachter bénéficie d'une connaissance approfondie du fonctionnement et des enjeux juridiques, fiscaux, environnementaux et sociétaux du développement des fonds immobiliers de droit français.

Mon travail me confronte toujours à un problème de sémantique. Tout le monde définit spontanément l'épargne immobilière comme la somme totale qu'un ménage mobilise pour se loger, lui ou sa famille, qu'il s'agisse de l'acquisition d'un bien neuf ou du versement d'un loyer d'habitation, et l'ensemble des charges associées à l'entretien d'un logement (travaux lourds ou travaux courants). Ces montants agglomérés sont considérables et donnent une bonne indication chiffrée de la crise chronique du logement dans les zones tendues. Les pouvoirs publics réagissent et soutiennent, par le biais de rapports parlementaires récents, qu'il s'agit d'une épargne inerte et improductive puisqu'elle assèche les capacités d'investissement des ménages dans une économie davantage productive.

En qualité de représentant de gestionnaires de fonds d'investissement,

je dois donc rappeler qu'il existe une "bonne" épargne immobilière, celle qui est collectée à travers les véhicules réglementés que sont les SCPI et les organismes de placement collectif en immobilier. Ces placements représentent environ 100 milliards d'euros et sont placés non pas dans les actifs résidentiels, mais dans l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, etc.).

Plusieurs vertus caractérisent ce type d'épargne. Elle est régulée et, dans ce cadre, le fonds d'investissement et sa société de gestion sont contrôlés par l'AMF *a priori* et *a posteriori*. Ce n'est pas anodin quand on connaît les problèmes qui émergent sur certaines plateformes de *crowdfunding* immobilier. Cette épargne est déléguée, les capitaux sont confiés à un gestionnaire, qui se charge de l'achat, de la gestion au long cours et de la revente. Par ailleurs, c'est une épargne protectrice des intérêts des investisseurs, qui sont alignés sur ceux

*« Je vous soumetts une proposition à laquelle nous réfléchissons à livre ouvert en présence d'élus de la nation. Il s'agit du lancement et de la promotion de ce que nous appelons des fonds immobiliers sociétaux. »
Arnaud Dewachter*

de la société de gestion. Autrement dit, l'un gagne de l'argent quand il en fait gagner au porteur. De même, elle repose sur une mutualisation des risques. En outre, cette épargne présente un véritable intérêt économique, les SCPI et OPCI contribuent au besoin essentiel des acteurs économiques, qui est de se loger dans des conditions conformes aux normes de confort contemporaines. Il s'agit enfin d'une solution de financement utile à la bonne santé économique des entreprises, celles-ci n'ayant pas forcément intérêt à mobiliser les capitaux énormes requis pour posséder les locaux qui abritent leur activité. En France, la plupart des entreprises sont pourtant encore propriétaires de leur local d'activité.

En complément de cette présentation, je vous soumetts une proposition à laquelle nous réfléchissons à livre ouvert en présence d'élus de la nation. Il s'agit du lancement et de la promotion de

ce que nous appelons des fonds immobiliers sociétaux. Cela vise des actifs qui abritent la production de services économiques et sociaux indispensables au bien-être de la population et de son économie. Nous visons par exemple les résidences de personnes âgées et de personnes handicapées, pour lesquelles se posent des problèmes de financement gigantesques. Nous pensons pareillement aux besoins considérables en matière d'encellulement individuel. La France est régulièrement épinglée pour l'état de ses prisons et pour le traitement inhumain et dégradant réservé aux détenus qui y vivent. Le besoin a été chiffré à 16 000 cellules, et le gouvernement a décidé d'en créer 3 900 en 2017.

L'épargne sociétale que nous préconisons permettrait dans ce domaine un financement durable, *made in France* et conforme aux intérêts des épargnants et des utilisateurs finaux.

Peut-on compter sur les banques en 2017 quand le marché présenterait les premiers signes de surchauffe ?

Jean-Marc Vilon

Gaëlle Copienne

Jean-Marc Vilon, chacun constate l'amélioration du marché, mais jusqu'à quel niveau ? Dans quelle mesure les banques suivront-elles ce mouvement ?



Dépassons une vision binaire du monde, à savoir la crise et la dépression d'une part, ou la bulle immobilière d'autre part. Actuellement, le marché immobilier se consolide durablement. Nous bénéficions en France d'un mode de financement de l'immobilier particulièrement sain, et assez spécifique à notre pays. Le marché immobilier résidentiel demeure profond, solide et pérenne. En effet, le financement de l'immobilier correspond au premier poste dans le bilan à l'actif des banques, à hauteur de 900 milliards d'euros actuellement. En 2016, les banques ont financé 140 milliards d'euros de crédits nouveaux, soit 10 % de plus qu'en 2015. Le crédit immobilier représente ainsi le cœur de la stratégie des banques sur la conquête et la fidélisation de leur

clientèle. Elles y attachent une attention toute particulière.

Le modèle du financement français se fonde sur trois piliers. Tout d'abord, les banques ne pratiquent quasiment que du taux fixe ou, rarement, du taux variable capé, plafonné, qui s'apparente à du taux fixe à la hausse. Une telle politique favorise la visibilité des plans de financement, et ne crée pas d'aléas. Ensuite, les banques françaises se fondent essentiellement sur la solvabilité des emprunteurs sur la durée. Cet élément fondamental protège certes le banquier, mais surtout l'emprunteur, premier concerné par un éventuel défaut. En ce sens, le modèle français se distingue des modèles anglo-saxons, hypothécaires, qui s'établissent surtout sur la valeur du bien. En cas de défaut, la banque saisit le bien, et exproprie son débiteur. Enfin, pour pallier ces risques, nous avons développé en France l'excellent

Jean-Marc Vilon est ancien élève de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique (Ensaé) et de l'Institut des actuaires français (IAF). Après ses études, il intègre le groupe Caisse des dépôts et consignations, où il occupe différents postes dans la gestion d'actifs financiers. Il réalise ensuite une grande partie de sa carrière au sein du groupe BPCE, dans des fonctions de direction générale dans les domaines financiers, commerciaux et informatiques. Il est notamment président du directoire de la banque BCP et membre du directoire de la Caisse d'épargne Île-de-France. Depuis janvier 2012, Jean-Marc VILON est directeur général de Crédit logement.

*« Nous nous réjouissons d'ailleurs de la reconnaissance du modèle français, puisque le Comité de Bâle s'apprêterait à reconnaître la caution au même niveau que le crédit hypothécaire dans les règles prudentielles des banques. »
Jean-Marc Vilon*

dispositif de la caution financière, qui se substitue à l'hypothèque. Deux tiers des garanties sur les prêts immobiliers français s'avèrent d'ailleurs des cautions. Son principe consiste en la garantie totale de la banque par un organisme financier, ou une compagnie d'assurances. La caution examine la solvabilité du client, et sécurise le plan de financement. Elle cherchera d'abord des solutions amiables en cas de difficultés financières. La saisie du bien ne se réalise qu'en cas extrême. En définitive, notre système se révèle beaucoup plus stable, efficace socialement, et protecteur dans les périodes de crise. Comme les années précédentes, les banques répondront donc présentes en 2017.

GAËLLE COPIENNE

Pouvez-vous nous expliquer en quoi les négociations de Bâle sur les règles prudentielles bancaires pourraient menacer notre système pour que l'Assemblée nationale et le Sénat adoptent en mai et juin 2016 une résolution intitulée "Résolution visant à protéger le système de crédit immobilier français dans le cadre des négociations de Bâle" ?

JEAN-MARC VILON

Dans le monde de la finance, comme ailleurs, nous cherchons à harmoniser les règles pour rendre les situations comparables. Cette politique achoppe cependant sur des réalités locales et sociales divergentes entre les territoires, les nations, et les continents.

Le Comité de Bâle, en charge de la régulation bancaire, conçoit le système à l'anglo-saxonne, à savoir à partir de taux variables qui, réellement, augmentent le risque.

Mais, surtout, le Comité de Bâle envisage de revoir les exigences en fonds propres des banques sur les crédits immobiliers. Sur ce sujet particulier, il souhaite que l'indexation se réalise non sur la solvabilité des emprunteurs, mais sur la LTV, le rapport entre le crédit et la valeur du bien, c'est-à-dire sur la marge hypothécaire. Plus le financement s'approche des 100 % de la valeur du bien, plus la banque devra injecter des fonds propres dans l'opération. Par rapport à la situation actuelle, cette mesure aurait pour conséquence un quasi-doublement des fonds propres pour les financements qui s'approchent des 100 % de LTV (loan to value), et portera préjudice à toutes les opérations de primo-accession, alors que leur risque ne se révèle pas forcément supérieur. Il s'agit là d'un réel problème d'économie générale, qui toucherait aussi les opérations de financement locatif, par exemple.

Le Parlement s'est saisi de ces éléments de préoccupation, ainsi que les autorités françaises. Le maintien de cette mesure conduirait à la diminution de 30 000 opérations dans le neuf, et de 150 000 opérations dans l'ancien. Mais nous sentons une certaine prise de conscience. Les discussions en aval sont sérieuses et difficiles, et les Européens font front commun. Aucun accord n'est encore signé, contrairement à ce qui avait été prévu. La disposition est donc repoussée, sine die. Nous nous réjouissons d'ailleurs de la reconnaissance du modèle français, puisque le Comité de Bâle s'apprêterait à reconnaître la caution au même niveau que le crédit hypothécaire dans les règles prudentielles des banques.

« Les taux devraient s'établir à 1,40 % fin janvier 2017, et entre 1,70 % et 1,75 % à la fin de l'année 2017. Même dans cette perspective, l'avenir s'annonce donc plutôt prometteur, favorisant une large solvabilisation des emprunteurs. »
Jean-Marc Vilon

GAËLLE COPIENNE

Comment envisagez-vous le marché du logement et l'évolution des taux d'intérêt en 2017 ?

JEAN-MARC VILON

Restons humbles et modestes sur les prévisions ! Nous avons constaté une baisse incroyable des taux d'intérêt ces dernières années, et avons terminé l'année 2016 à 1,34 % en moyenne. Nous avons certainement atteint un minimum, et nous constatons une remontée progressive des taux depuis l'élection du nouveau président américain. Les taux devraient s'établir

à 1,40 % fin janvier 2017, et entre 1,70 % et 1,75 % à la fin de l'année 2017. Même dans cette perspective, l'avenir s'annonce donc plutôt prometteur, favorisant une large solvabilisation des emprunteurs. Rappelons que la baisse des taux depuis 2011 correspond à une baisse des prix de 25 %. Cette hausse modeste n'aura donc pas, à notre avis, d'effets récessifs significatifs.

Conseils au prochain ministre du Logement

François Scellier

Gaëlle Copienne

François Scellier, quels conseils donneriez-vous au prochain ministre du Logement ?



Député du Val-d'Oise depuis 2002, François Scellier fut vice-président du conseil général du Val-d'Oise, président de son comité d'expansion économique et président de la mission d'information sur les investissements étrangers en France.

Mon premier conseil s'adresserait d'abord au prochain président de la République, et à son Premier ministre. Il s'agirait de nommer un ministre du Logement aux compétences les plus larges possibles sur l'ensemble du secteur, de la construction du logement et de la ville. Cessons de scinder ces compétences dans les divers ministères. En ce sens, la création d'un ministère de l'Urbain répondrait à cette attente. En outre, il s'avérerait pertinent que ce ministre soit nommé pour une longue période pour assurer une certaine continuité politique et une prise en charge adéquate de ces questions.

Le futur ministre concerné serait bien avisé, en premier lieu, de ne pas supprimer ce qui fonctionne. L'ensemble des professionnels ont travaillé sur ces sujets, et émettent des propositions. J'invite donc à l'organisation d'une sorte d'états

généraux du logement, à même de favoriser le dialogue indispensable entre tous les professionnels du secteur et les élus, de broser un état des lieux de la situation actuelle, avec ses réussites et échecs. Toute réforme méritera ensuite d'être frappée au coin du bon sens, et de se révéler raisonnable de façon à chasser toute forme d'excès. Au demeurant, le logement doit se libérer de points de vue partisans et idéologiques pour faire l'objet d'une véritable politique constructive. Au terme des auditions que nous avons menées auprès de tous les acteurs du secteur, nous avons constaté autrefois que le dispositif devait être réformé et refondé. Notre rapport parlementaire avait été enterré, mais j'avais déposé un amendement qui avait été transcrit de manière plutôt impropre par la loi Scellier. Écoutons-nous donc les uns les autres pour éviter les positions dogmatiques que traduit, hélas, l'article 55 de la loi SRU. Sans remettre

*« J'invite le futur ministre à travailler sur les taux de TVA. Leurs modulations selon les produits désirés, élargies à l'ensemble du secteur de la promotion immobilière et de la construction, nous permettraient d'aboutir à des solutions satisfaisantes. »
François Scellier*

en cause son principe de fond, j'en conteste toutefois l'application. Nous devons mettre sur pied une définition plus réaliste du logement social actuel. Alors que nous le définissons actuellement comme un logement appartenant à des bailleurs publics (société d'HLM, office départemental d'HLM, collectivité), nous observons parallèlement que de nombreux bailleurs privés proposent aussi à la location des logements sociaux. Sur ce point, agir sur le prix du loyer et réviser le bail s'avérerait plus proche de la réalité. Nous pourrions peut-être concevoir un bail commun pour le privé et le public, avec seulement quelques modifications.

Dans la mesure du possible, nous aurions intérêt à adapter les réglementations et les normes en fonction de l'état du marché, et cela d'une manière territorialisée. Nous avons trop globalisé ces questions, alors que la crise du logement diverge totalement d'un territoire à un autre. Au lieu de nous contenter de statistiques sur le nombre de logements, nous devrions plutôt considérer ce nombre en fonction de ceux qui doivent être logés d'après leurs capacités financières. Je promeus donc les logiques contractuelles de préférence aux réglementations trop

rigides, et je propose de réduire et de supprimer les distorsions entre les grandes catégories de logement, pour leur construction comme pour leur gestion. Nous pourrions y parvenir avec un certain nombre de moyens sans briser l'organisation actuelle du parc social, et permettre à d'autres intervenants de mieux intégrer le secteur de la production de logements, et celui de la gestion de logements à loyer maîtrisé.

Il convient également d'encourager l'investisseur privé, indispensable à l'équilibre général, en agissant notamment sur la fiscalité. En particulier, j'invite le futur ministre à travailler sur les taux de TVA. Leurs modulations selon les produits désirés, élargies à l'ensemble du secteur de la promotion immobilière et de la construction, nous permettraient d'aboutir à des solutions satisfaisantes.

Enfin, les élus locaux, qui ont la responsabilité de l'urbanisme sur leur territoire, se révèlent être des acteurs incontournables. Généralement, les maires souhaitent faire construire pour loger leurs habitants, mais sont souvent mis en accusation, notamment via l'article 55 qui me paraît exagéré.

Quel avenir pour l'Anru après 2017 ?

François Pupponi

Gaëlle Copienne

François Pupponi, quel avenir pour l'Anru en 2017 et au-delà ?



François Pupponi est député-maire (PS) de Sarcelles et président de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru). En tant que parlementaire, il s'implique dans l'ensemble des grandes lois ayant trait au logement et à la politique de la ville. Sujets sur lesquels, fort d'une expertise du terrain, il porte et fait voter de nombreux amendements. À la mairie de Sarcelles (depuis 1997), à l'Assemblée nationale (depuis 2007) ou à la tête de l'Anru (depuis 2014), François Pupponi propose des solutions innovantes pour mettre fin au phénomène de « ghettoïsation » longtemps à l'œuvre dans nos quartiers.

Selon moi, l'agence est promise à un bel avenir, puisqu'elle doit rénover, restructurer et refonder la politique des logements dans les 400 quartiers les plus défavorisés de France. En effet, elle tire sa raison d'exister des erreurs commises à partir des années 1950 dans le domaine de la construction et de l'urbanisme. Nous avons construit de nombreux logements, mais à la qualité douteuse, et pas là où il fallait. Ensuite, nous avons ghettoisé les populations dans les quartiers, à tel point qu'un Premier ministre dénonce l'apartheid et la ghettoïsation réels de ces endroits. L'Anru a donc pour objectif d'enrayer ces évolutions.

Je me réjouis que les mesures fiscales prises pendant ce quinquennat commencent à produire des effets sur la mixité, comme l'illustrent certains chiffres sur la TVA à 5,5 %, mais aussi sur le PTZ, et sur nos primes. La prime Anru représente une enveloppe de 10 000 à 15 000 euros donnée aux promoteurs pour chaque logement construit ou réhabilité dans

les quartiers. Selon eux, entre 2015 et 2016, 25 % de leurs réalisations se sont situées dans ces quartiers, ce qui rend optimiste. Ils se tournent à nouveau vers la mixité sociale.

Alors qu'il convient de bâtir le type de logement adéquat pour lutter contre la ghettoïsation et de rénover les cœurs anciens, se pose aussi la question de maîtriser l'attribution des logements. En effet, construire de beaux logements dans les quartiers pour y installer les populations les plus pauvres ne résoudra pas les problèmes de ghettoïsation. Il s'agit là de la mission d'Action logement, qui finance fortement l'Anru et, en contrepartie, doit attribuer des logements dans ces quartiers. Sur ce point, espérons que ses prochains résultats se révéleront meilleurs qu'actuellement. Mais le président de la République et le Premier ministre ont acté un refinancement de l'Anru à hauteur de 1 milliard d'euros sur dix ans.

Je souhaite la disparition des ghettos dans dix à vingt ans grâce à

*« Nous versons 20 milliards d'euros aux Français chaque année pour les aider à payer leur loyer à travers les APL, mais avons découvert, malgré les difficultés d'accès aux statistiques, qu'environ 30 % des Français bénéficiaient d'une APL supérieure au montant de leur loyer. »
François Pupponi*

l'action de l'Anru. Pour rendre possible ce vœu, je considère que le ministère du Logement et les préfets n'ont pas à prendre en charge les attributions de logements. Par ailleurs, nous versons 20 milliards d'euros aux Français chaque année pour les aider à payer leur loyer à travers les APL, mais nous avons découvert, malgré les difficultés d'accès aux statistiques, qu'environ 30 % des Français bénéficiaient d'une APL supérieure au montant de leur loyer. Nous serions donc avisés de réformer la politique des APL afin que les locataires paient malgré tout un peu de loyer. Mais, actuellement, ce sujet demeure tabou.

En particulier, j'avais prôné la suppression de tout ou partie de l'APL étudiant, qui représente 1,5 milliard d'euros par an. En effet, leurs bailleurs profitent de l'APL pour répercuter son montant sur les loyers. Récemment, nous sommes parvenus, malgré tout, à ce que les enfants de parents assujettis à l'ISF n'en bénéficient plus.

De même, il convient de remettre à plat le mode de financement du logement social, en interpellant les bailleurs sociaux sur leurs pratiques. Chaque fois que l'Anru subventionne un bailleur social pour reconstruire et rénover, celui-ci en profite pour augmenter le loyer. Au contraire, notre objectif demeure la diminution du loyer pour le locataire, ainsi que la diminution de son APL.

AUDREY LINKENHELD

Généralement, chaque intervenant a constaté la qualité du bilan du quinquennat sur ce point. Je partage le point de vue d'un intervenant qui appelait à faire confiance aux

différents acteurs. Nous avons travaillé ces dernières années dans cette direction. Mais la confiance n'exclut pas le contrôle, d'où l'importance d'articuler correctement le national et le local. Nous devons faire confiance aux acteurs locaux, et territorialiser au maximum les politiques du logement, tout en demeurant vigilants sur le fait que, sans un minimum de contrôle, d'orientation et d'encadrement, cette territorialisation des politiques publiques peut parfois produire des résultats inadaptés aux besoins de tous les habitants des territoires. Nous nous rassemblons sur ce point, et avons beaucoup progressé ces dernières années, même si je doute que nous ayons déjà acquis toute la maturité nécessaire. En région, la plupart des agglomérations ont gagné largement cette maturité malgré la diversité des situations ponctuelles, et la difficulté de mener une politique détaillée en la matière. Je note qu'un des intérêts de la propriété occupante est de permettre facilement l'identification de celui qui l'occupe. Cependant, l'Île-de-France reste un mystère. J'ignore quels promoteurs et quels bailleurs n'utilisent pas leur prime Anru, systématiquement demandée dans mon territoire. L'articulation s'avère plus aisée en région où se sont déjà construites des intercommunalités. L'Île-de-France y vient, certes à une autre échelle. Puisque ces sujets ont prise sur le long terme, je conseille de ne pas briser ce qui fonctionne, de trouver le bon moment pour réformer, et de trouver le curseur le plus pertinent. Parfois, les effets d'affichage se révèlent contre-productifs.

Rénovation énergétique dans le bâtiment : de la valeur patrimoniale à la valeur verte

Régis Luttenauer

Gaëlle Copienne

Régis Luttenauer, quelle place accorder à l'énergie dans le bâtiment, et pourquoi s'intéresser plus précisément à la rénovation ?



Vice-président de l'association Coénove, Régis Luttenauer est directeur général France pour le Groupe Vaillant, un des deux leaders européens des équipements de chauffages individuels (plus de 1 500 personnes en France, R&D, production, ventes et services). Titulaire d'un DESS Ingénierie de production, puis d'un master spécialisé dans le management et le marketing de l'innovation (EM Lyon), après un début de carrière dans l'automobile et le conseil, il entre dans le Groupe Vaillant en 2002. Il a été tout d'abord directeur du site Saunier Duval de Nantes de 2002 à 2007 (deuxième site du Groupe Vaillant, qui emploie près de 800 personnes), et a assuré la supervision de plusieurs sites industriels du groupe en Europe. De 2007 à 2012, membre du comité de direction du groupe, il dirige successivement la marque Saunier Duval et son développement européen et chinois, puis l'organisation après-vente du groupe. Il dirige le pays France depuis 2013.

Coénove est une association relativement jeune, constituée d'industriels et d'associations de la filière gaz, qui cherche à promouvoir un mix énergétique pluriel et diversifié dans le cadre de la transition énergétique, mais également à accélérer la rénovation énergétique du parc.

Le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l'énergie, et produit plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre. La loi sur la transition énergétique a fixé un cadre extrêmement ambitieux, avec une réduction prévue de 50 % de la consommation énergétique finale à l'horizon 2050, et, dans le secteur du logement, une réduction de 87 % des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur du logement neuf y contribue au moyen de la réglementation thermique RT 2012, qui dote la France

d'outils performants sur la scène européenne. Le logement social y contribue également par un remplacement actif du parc vieillissant, et ce de manière quasi systématique. Mais la rénovation énergétique du parc privé demeure plutôt en panne, alors qu'elle constitue une réponse pertinente à la lutte contre la précarité. En cette période de grand froid, nous regrettons que plus de 20 % des Français peinent à se chauffer faute de moyens financiers. La massification de la rénovation énergétique s'avère nécessaire, et doit correspondre à la réalité du prochain quinquennat.

Une récente étude indique que la plupart des ménages connaissent ces enjeux. Mais, dans la réalité, seuls les plus aisés passent à l'acte et se saisissent des dispositifs existants. Pour 61 % des Français, des contraintes budgétaires ont fait

retarder ou supprimer de leurs objectifs la rénovation de leur logement. Nous proposons ainsi trois pistes pour relancer ces actions et améliorer concrètement la situation.

Tout d'abord, nous relevons que la stabilité du Cite depuis trois ans a contribué au passage à l'acte des ménages. Il faut donc maintenir ce dispositif, mais il conviendrait d'en améliorer la connaissance par les acteurs, ainsi que sa facilité d'utilisation. Nous pourrions aussi améliorer son immédiateté puisque ce dispositif provoque, chez les moins aisés, un problème de trésorerie en raison du décalage dans le temps entre le paiement de la facture de la rénovation et la réception du crédit d'impôt. Le raccourcissement de ce délai permettrait un passage à l'acte facilité.

Par ailleurs, pourquoi ne pas envisager un début d'obligation lors des mutations immobilières sur le modèle des actions menées sur l'assainissement autonome ? Nous pourrions envisager d'imposer la rénovation énergétique des logements les plus énergivores, par exemple en se référant au DPE. D'autres mécanismes pourraient également être pris en compte.

Enfin, il conviendrait de mieux informer les Français sur les bouquets de travaux efficaces et leur phasage. Nos concitoyens se trouvent souvent

devant des propositions de rénovation complète extrêmement coûteuses, sans savoir ce qui relève des priorités. En effet, certaines rénovations amènent très rapidement des gains, qui peuvent ensuite être réinvestis pour engager des travaux supplémentaires. Par exemple, une chaudière haute performance à condensation permet de réduire jusqu'à 30 % sa facture énergétique, mais le parc français n'en est équipé qu'à hauteur de 20 %, contre 55 % pour le parc allemand, et près de 70 % pour le parc anglais. Ce retard s'explique par l'entrée en vigueur tardive dans notre pays de cette technologie, mais aussi parce que la rénovation se situe à un niveau historiquement bas sur ces sujets, inférieur de 10 % à 15 % à celui d'il y a une quinzaine d'années. La mise en œuvre d'une chaudière haute performance, couplée à l'isolation des combles, permet rapidement de gagner jusqu'à 50 % de sa consommation énergétique pour des investissements peu importants, qui peuvent ensuite refinancer d'autres investissements tels que l'isolation extérieure ou la ventilation visant à l'amélioration de la qualité de l'air. Ainsi, la rénovation énergétique est pourvoyeuse de confort, de gain énergétique, mais aussi d'amélioration de la valeur patrimoniale du logement. Nous souhaiterions intégrer ce sujet au cœur de la campagne électorale à venir. Je vous remercie.

*« Une chaudière haute performance à condensation permet de réduire jusqu'à 30 % sa facture énergétique, mais le parc français n'en est équipé qu'à hauteur de 20 %, contre 55 % pour le parc allemand, et près de 70 % pour le parc anglais. »
Régis Luttenauer*

DÉBATS

EDDIE JACQUEMART, président national, Confédération nationale du logement (CNL)

Nous donnerions comme conseil au futur ministre la création d'un véritable service public du logement. Depuis quarante ans, nos politiques publiques échouent, au vu des 4 millions de personnes qui vivent dans la rue ou sont mal logées. Nous souhaiterions aussi une sécurisation du locataire avec Sécurité sociale du logement. Concernant l'APL, en effet, les locataires aimeraient bien payer eux-mêmes leur loyer, mais si l'APL coûte aussi cher à l'État, c'est aussi parce que les loyers sont trop élevés. Tant que nous parlerons de marché, et que nous considérerons le logement comme une marchandise et non comme un droit, notre situation continuera à se détériorer. Que pensez-vous de ces propositions ?

BRUNO COMBY, président, AEPN (Association des écologistes pour le nucléaire)

Je vous remercie de ces échanges intéressants. Régis Luttenauer a évoqué la nécessité de réduire les émissions de CO₂, et la RT 2012, réduction qui apporte un certain nombre d'améliorations, mais qui a

aussi introduit un calcul sur la base de l'énergie primaire. Jusqu'à la RT 2012, le chauffage électrique était monnaie courante en France... énergie dont nous savons qu'elle n'est pas carbonée grâce au nucléaire et à l'hydraulique. Mais depuis, nous nous en éloignons, ce qui est catastrophique d'un point de vue environnemental. Ne faudrait-il pas apporter un correctif sur ce point, et supprimer le taux de 2,58 d'énergie primaire, qui revient à disqualifier totalement l'électricité ?

RÉGIS LUTTENAUER

Dans notre association, nous essayons d'éviter d'opposer les énergies. Nous recherchons plutôt un mix pluriel. Nous avons besoin aussi bien de l'électricité que du gaz pour pallier les pointes hivernales. Le gaz joue dans ce cadre un rôle extrêmement important, qu'il convient de confirmer dans le temps. Le débat sur le facteur de 2,58 a eu lieu dans les douze derniers mois, et il a conduit à sa confirmation.

AUDREY LINKENHELD

Le logement est un droit fondamental, mais malheureusement pas une réalité pour un certain nombre de nos concitoyens. Nous avons besoin de travailler sur un temps long. Au vu

*« Nous donnerions
comme conseil au futur
ministre la création d'un
véritable service public
du logement. »*

*Eddie Jacquemart, président
national, Confédération
nationale du logement (CNL)*

du pic de pollution record actuel, nous ne pouvons nier le droit à un environnement correct.

Je déconseillerais fortement de modifier trop rapidement des décisions prises au cours des dernières années, malgré les prises de position idéologiques. La loi sur la transition énergétique fixe un certain nombre d'objectifs, et commence tout juste à être mise en œuvre. Nous ne rendrions service à personne si nous la rediscutions.

Personnellement, je ne suis pas favorable à l'idée de contraindre les rénovations énergétiques, parce que nous ne mesurons pas suffisamment les effets bloquants ou non d'une telle mesure sur le marché du logement. Mais la performance énergétique entre désormais dans l'évaluation de la décence du logement, obligeant ainsi les propriétaires à intégrer ces questions. Nous aurions plutôt intérêt à faire preuve de continuité et de stabilité.

HERVÉ MAUCLÈRE, adjoint au chef de service, Udap 75

Environ 80 % des logements individuels ont besoin d'une

rénovation énergétique. Mais qui s'en charge ? Nous avons inscrit dans le permis l'analyse énergétique obligatoire, mais ces documents ne sont produits ni par des architectes ni par des bureaux thermiques sérieux. Personne ne les vérifie. Peut-être conviendrait-il d'introduire de la compétence dans les maisons individuelles, qui se sont étendues, mais ont été mal construites.

AUDREY LINKENHELD

Nous ne pouvons nous montrer aussi schématiques. Dans mon territoire, l'enjeu se porte sur l'individuel, mais plutôt sur des maisons en bande que des pavillons. Le sujet de la rénovation énergétique porte d'abord sur ces maisons individuelles, où les gens souffrent de précarité énergétique. Les collectivités essaient de créer pour eux des services publics de la rénovation, et des plateformes. Quand on achète une maison, on doit désormais penser à l'ensemble des travaux susceptibles d'améliorer ses performances énergétiques.

« Environ 80 % des logements individuels ont besoin d'une rénovation énergétique. »

Hervé Maucière, adjoint au chef de service, Udap 75

SESSION II

Quels visages auront les villes et les quartiers de demain ?

Président

André Santini

Ancien ministre, député des Hauts-de-Seine

Cécile Maisonneuve

Présidente de La Fabrique de la cité

Intervenants

Jean-François Carencu

Préfet de la Région Île-de-France

Séverin Naudet

Directeur général de WeWork France

Philippe Dallier

Sénateur de la Seine-Saint-Denis, vice-président de la Métropole du Grand Paris

Philippe Pelletier

Avocat, président du Plan bâtiment durable

Jacques J.P. Martin

Maire de Nogent-sur-Marne, président du territoire ParisEstMarne&Bois

Yves Winkin

Professeur au Conservatoire national des arts et métiers, directeur de la culture scientifique et technique du Cnam

Benoît Labat

Directeur de la valorisation et du patrimoine de la Société du Grand Paris

Animatrice

Gaëlle Copienne

Journaliste

Introduction

André Santini



Député des Hauts-de-Seine, André Santini est membre de la commission des Affaires étrangères de l'Assemblée nationale et également vice-président de la Métropole du Grand Paris (MGP), chargé de la stratégie économique, depuis janvier 2016. Titulaire d'un doctorat en droit et diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'Institut des hautes études internationales et de l'École nationale des langues vivantes orientales, il a été maître de conférences à l'université Panthéon-Sorbonne. André Santini a été secrétaire d'État aux Rapatriés, puis ministre délégué à la Communication auprès du ministre de la Culture et de la Communication de 1986 à 1988, et secrétaire d'État auprès du ministre du Budget, chargé de la Fonction publique de 2007 à 2009. Élu pour la première fois député des Hauts-de-Seine en 1988, il a été vice-président de l'Assemblée nationale de 1997 à 1998. Maire d'Issy-les-Moulineaux, vice-président de l'établissement public territorial Grand-Paris-Seine-Ouest, il a présidé le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris de 2010 à 2015.

À Issy-les-Moulineaux, j'ai modernisé le territoire en profitant des opportunités offertes par les nouvelles technologies et la révolution numérique, toutes au service d'une "ville collaborative", humaine, qui implique les citoyens, ainsi que l'ensemble de ses acteurs publics et privés dans la recherche de solutions urbaines plus efficaces. Le numérique transforme notre vision des consommations énergétiques et des transports publics. La ville du futur sera soucieuse de son environnement, maîtresse de ses consommations en eau et en énergie, avec des moyens de communication facilitant l'accès des citoyens à l'ensemble des services, et capable d'éviter la congestion des infrastructures de transport. Nous sommes devenus une ville propice aux expérimentations et aux innovations.

En 2011, nous avons initié le projet IssyGrid, premier *smart grid* de quartier opérationnel en France, grâce à un consortium de dix grandes sociétés. L'efficacité énergétique passe par ces smart grids, à savoir ces

réseaux de distribution d'électricité employant des technologies informatiques d'utilisation de la production, de la distribution, de la consommation, et surtout du stockage de l'énergie. Ce laboratoire grandeur nature doit permettre à tous de réaliser des économies d'énergie, de gérer la consommation et de la réguler. Une centaine de logements ont été équipés de compteurs communicants pour collecter les données. Il s'agit de la première étape indispensable. Plus de 500 mètres carrés de panneaux photovoltaïques sur trois sites envoient de l'électricité dans un centre de distribution intelligent, qui détermine les différents besoins et lisse les pics de consommation sans gêner le confort des habitants ni la productivité des entreprises. Une part du surplus est stockée dans des batteries de voitures électriques recyclées. Il faut apprendre à produire efficacement cette nouvelle électricité et, surtout, à la stocker. Par ailleurs, une cinquantaine de lampadaires sont aussi connectés, modulant l'éclairage public en fonction de la circulation, de l'heure, et des saisons. Au cœur de la nuit, l'éclairage baisse sa consommation de

*« L'écoquartier du Fort possède la géothermie, la collecte pneumatique des déchets, et la domotique. Aujourd'hui s'y ajoute une piscine feng shui avec des puits de lumière, un sauna et un hammam, qui s'avère rentable grâce à sa fréquentation de 30 000 personnes par mois. »
André Santini*

30 % à 40 %. L'expérimentation concerne au quotidien 900 logements, et 5 000 salariés du quartier Seine-Ouest, pour faire progresser la réflexion sur le modèle économique de la ville intelligente.

L'écoquartier du Fort possède la géothermie, la collecte pneumatique des déchets, et la domotique.

Aujourd'hui, s'y ajoute une piscine *feng shui* avec des puits de lumière, un sauna et un hammam, qui s'avère rentable grâce à sa fréquentation de 30 000 personnes par mois. Les casemates du Fort ont été transformées en médiathèque et en un musée virtuel.

Allocution

Grand Paris : une volonté d'État

Jean-François Carencio



Gaëlle Copienne

Jean-François Carencio, pourriez-vous nous présenter le Grand Paris ?

Je vous remercie pour votre invitation à participer à ces échanges prospectifs, centrés sur l'avenir de nos villes et de nos quartiers. De mon point de vue, nous ignorons tout du monde futur, sauf qu'il sera fondamentalement différent du nôtre. En quelques générations, nous passons en effet d'un monde A, celui du monde infini et de l'homme fini, au monde B, celui du monde fini et de l'homme infini. À la fin du siècle, nous ne pourrons compter que sur les richesses connues de la planète, qu'il nous faudra préserver et renouveler à tout prix. Mais l'homme infini sera désormais capable, par la technologie, de repousser les limites du vivant. Les villes et les quartiers n'échapperont pas à cette mutation. De manière péjorative, nous nommons cette période une « crise », alors qu'il s'agit réellement d'une période d'ouverture à l'imagination, et à la créativité. La

numérisation absolue change le monde comme elle modifiera les villes, notre manière de les habiter et de les gouverner. Les prémisses se font sentir par le développement de la collaboration et de la participation à la gouvernance.

La métropole tente de réussir sa transformation. Les problèmes de logement y apparaissent naguère insurmontables, et pourtant en Ile-de-France en 2016, 88 000 logements ont été autorisés, un niveau jamais atteint depuis 1974. De surcroît, nous avons agréé 36 132 logements sociaux, dont 31 % de logements très sociaux (PLAI). En effet, cette transformation économique et sociale n'aurait pas de sens si elle devait exclure des millions de nos concitoyens. Résultat de nos efforts, la crise du logement a connu en 2016 un vrai tournant : pour la première fois depuis dix ans, depuis la loi DALO, le nombre d'inscrits sur la

Préfet de la Région Île-de-France et préfet de Paris depuis 2015, Jean-François Carencio était auparavant préfet de la Région Rhône-Alpes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, préfet du Rhône, et préfet du bassin Rhône Méditerranée, de 2010 à 2015. Directeur du cabinet du ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, de 2009 à 2010, il a été directeur du cabinet du ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable, et de l'Aménagement du territoire de 2008 à 2009. Préfet de la Région Midi-Pyrénées et préfet de la Haute-Garonne de 2007 à 2008, il a été préfet de la Région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime de 2007 à 2008. Directeur de cabinet du ministre de l'Emploi, du Travail, de la Cohésion sociale et du Logement de 2004 à 2006, Jean-François Carencio a aussi été préfet de la Haute-Savoie de 2002 à 2004, préfet de la Guadeloupe de 1999 à 2002, préfet de Tarn-et-Garonne de 1997 à 1999, et préfet de Saint-Pierre-et-Miquelon de 1996 à 1997. Jean-François Carencio est diplômé de l'ENA et d'HEC.

*« La crise du logement a connu en 2016 un vrai tournant : pour la première fois depuis dix ans, depuis la loi DALO, le nombre d'inscrits sur la liste du droit au logement opposable devient inférieur au nombre de sortants. »
Jean-François Carenco*

liste du droit au logement opposable devient inférieur au nombre de sortants. Il s'agit d'une grande victoire collective. Dans ce cadre, les quartiers restent l'objet de toutes les attentions. En concertation étroite avec tous les partenaires, nous avons initié et signé une quinzaine de contrats d'intérêt national pour redonner foi et envie aux secteurs en difficulté économique et sociale, en veillant à les réintégrer dans la trame urbaine.

À l'avenir, nos villes produiront également de l'énergie. Chaque élément du bâti captera sa part d'énergie solaire ou d'énergie éolienne. Chaque atome de carbone sera conservé dans ces cycles vertueux de la biomasse. Chaque cours d'eau livrera sa part d'électricité. Les technologies numériques sauront réduire nos besoins à peu de choses, sans pour autant réduire notre confort de vie. Mais veillons à ce que les smart grid ne s'apparentent pas à un nouveau communautarisme. Il faut éviter de développer son réseau en dehors du contexte général. En effet, il est plus compliqué de mettre sur pied un smart grid « ALUR » si l'on a pas résolu les problèmes de stockage et de transfert.

La ville du futur se construit dans le présent. La métropole du Grand Paris se voudra innovante, exemplaire, rayonnante sur le plan mondial, porteuse des solutions et des progrès non seulement technologiques, mais surtout sociaux et sociétaux.

Le XIX^{ème} siècle était celui des empires, le XX^{ème} celui des États-

Nations, et le XXI^{ème} sera celui des métropoles. Paris est aujourd'hui admiré dans le monde pour sa beauté, sa vie nocturne, sa créativité artistique et culturelle et le sera aussi demain pour son excellence environnementale, sa modernité, sa capacité à construire l'avenir, sa capacité à faire République, à créer de la valeur, de la richesse, de l'émotion culturelle, et du lien social. Je me réjouis donc du succès de l'opération : "Inventons la métropole". 420 groupements ont répondu à l'appel à projets portant sur 59 sites, dont plus de 20 en Seine-Saint-Denis. Nous comptons donc plus de sept groupements par site. Le 1^{er} mars 2017, les lauréats du premier tour seront désignés. La vocation du Grand Paris passe aussi par la fluidité des déplacements. En ce sens, le Grand Paris Express verra le jour à l'horizon 2030. Les D.U.P. seront signées avant la fin avril 2017.

Enfin, à vous qui construisez la ville de demain, je dis : n'oubliez pas la culture, c'est une arme puissante de la bataille des cœurs. Les potentialités sont immenses. C'est pourquoi nous avons jumelé les 20 zones de sécurité prioritaire de l'Île-de-France avec 21 grands établissements publics nationaux culturels. L'idée est de montrer à tous ceux qui se croient en dehors de notre République que l'exigence culturelle s'adresse aussi à eux. Inventez tout, comme nous le permettent la révolution numérique, la victoire absolue de l'information sur l'énergie, la vitesse de calcul, et les espoirs portés par notre jeunesse.

La place des territoires au sein du Grand Paris

Jacques J. P. Martin

Gaëlle Copienne

Jacques J. P. Martin, quel est votre regard sur le Grand Paris ?



Maire de Nogent-sur-Marne depuis 2001, Jacques J. P. Martin était également président de la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, président du Sipperec, 1^{er} vice-président de l'Association des maires d'Île-de-France, puis depuis début 2016, président du territoire ParisEst-MarneBois et président de la commission du projet métropolitain au sein de la Métropole du Grand Paris. Il est également vice-président du syndicat d'études Paris Métropole et a été président de Paris Métropole de 2010 à 2011. Jacques J. P. Martin a été chargé de mission pour le Moyen-Orient et l'Asie du Sud-Est auprès du directeur général de l'Agence francophone pour l'enseignement supérieur et recherche. Il a été vice-président du Siaap de 1993 à 2014 et conseiller général honoraire du Val-de-Marne pour ses fonctions de 1988 à 2014. Jacques J. P. Martin a été adjoint au maire de Nogent-sur-Marne de 1989 à 1995. De 1967 à 1997, il a occupé plusieurs fonctions opérationnelles et de direction, au sein de la société Kodak-Pathé. Il a débuté sa carrière en tant qu'ingénieur au centre de recherches et le calcul EDF de Fontenay-aux-Roses/Clamart.

Nous sommes tous embarqués dans la même aventure. Chacun essaie de jouer sa partition dans le grand orchestre de l'accompagnement, puis du guidage d'une évolution territoriale que nous avons subie dans le passé. Mais désormais, la métropole et ses territoires permettent d'y donner un sens, et un objectif social et humain. Les phénomènes de globalisation, mutualisation et métropolisation touchent le monde entier. Dans les années futures, entre 70 % et 80 % de la population mondiale vivra dans les villes. D'où l'urgence de nous reposer la question de son sens. Certes, la métropolisation provient d'abord d'un processus purement économique, puisque les grandes métropoles se mesuraient à leurs capacités de PIB. Mais notre approche a comme première

ambition de réduire les inégalités territoriales et sociales.

L'organisation territoriale qui découle de la loi NOTRe ne me satisfait pas. Nous n'en voulions pas, mais nous nous réjouissons malgré tout de la création tant attendue de la Métropole du Grand Paris. Il devenait en effet urgent de reconnaître le fait métropolitain par la création du Grand Paris, et surtout des territoires. Notre concept arrive en héritage du principe allemand de Kreuzberg, qui consistait à disposer, dans un lieu de résidence, à la fois l'activité et les services pour dédensifier la ville en y apportant des services complémentaires. De notre point de vue, les territoires s'avéraient nécessaires pour instaurer le polycentrisme dans notre métropole. Ainsi, je parie beaucoup sur l'avenir des territoires, si nous leur donnons leur chance. Mais ils sont voués à devenir, en 2020, des territoires déconcentrés de la métropole, alors

*« Nous avons besoin aussi, pour nos territoires, de plus d'autonomie fiscale et de fonctionnement. »
Jacques J. P. Martin*

que nous revendiquons un statut de véritables intercommunalités, ou plutôt de coopératives de villes. En effet, une métropole n'existe que si elle sait s'appuyer sur les potentialités, sur le plan de la cohésion sociale, que représente la commune. Le bloc communal doit s'intégrer dans l'approche polycentrique. Nous avons besoin aussi, pour nos territoires, de plus d'autonomie fiscale et de fonctionnement. Notre métropole doit

devenir celle des liens et des flux, plutôt que celle du déterminisme a priori. Plusieurs collègues y veillent sérieusement. Nous avons à disposition trois outils formidables pour réussir notre aventure métropolitaine : la transition énergétique, la transition écologique, la transition numérique.

Grand Paris express : quels sont les aspects urbanistiques à prendre en compte ? Les projets immobiliers en lien avec les gares

Benoît Labat



Gaëlle Copienne

Benoît Labat, quels sont les projets immobiliers en lien avec les gares ?

Je vous remercie de votre accueil. Je vous prie d'excuser Philippe Yvin, malheureusement absent aujourd'hui.

La principale innovation du Grand Paris consiste à le considérer non seulement comme un nouveau réseau de transport, mais aussi véritablement comme l'initiateur d'un projet beaucoup plus vaste. La loi du 3 juin 2010 stipulait d'ailleurs que la SGP avait pour mission principale de réaliser le réseau de transport, mais qu'il ne s'agissait pas de son seul rôle. Par exemple, la loi contient aussi l'objectif de création de 70 000 logements. La Société du Grand Paris, par la création du réseau de transport, a vocation à initier une transformation du territoire. Les 82 maires qui ont une gare sur leur territoire ont été associés à la conception du métro et à la constitution d'un territoire de gare. Ils

ont été associés à la réflexion sur l'implantation exacte des gares, leur fonctionnement et leur architecture. Ensuite, nous avons continué ce travail avec les métropoles dans la grande consultation en cours : "Inventons la Métropole".

Nous avons nous-mêmes conscience de notre rôle d'exemplarité, et de la nécessité de dévoiler la gare du XXI^e siècle. Il s'agira de véritables nouveaux cœurs de ville, créant ainsi de nouvelles centralités. Nous disposerons de gares augmentées, avec des bâtiments en surface. Ils se révéleront comme des pôles d'échanges, de vie, d'attractivité.

La transition énergétique joue un rôle non négligeable, puisque le réseau de transport doit contribuer assez largement à diminuer la part de la voiture en zone centre, tout en permettant à l'ensemble des

Benoît Labat directeur de la valorisation et du patrimoine depuis juillet 2012 était précédemment directeur du développement filiale du groupe Accor. Titulaire d'un Dess administration publique et droit public, il a précédemment exercé les fonctions de directeur du développement au sein des sociétés Akerys promotion et Meunier promotion (groupe BNP Paribas), de responsable de montage immobilier pour la société Sogam (groupe Vinci) après un début de carrière orienté sur les questions d'aménagement et d'urbanisme en collectivités locales et notamment à la mairie de Paris, où il a été cinq ans durant directeur du cabinet de l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme de la construction et du logement.

*« Nous jouons le rôle
d’initiateur de la
transformation de la ville,
mais toujours en
partenariat avec les élus
de nos gares, de la
Métropole et de la
Région. »
Benoît Labat*

personnes de la métropole d’accéder au cœur des territoires. Nous avons eu aussi l’intention d’ajouter au réseau de transport des réseaux numériques. Ainsi, le déploiement de l’infrastructure du Grand Paris s’accompagne d’un réseau numérique de fibre optique de très grande capacité, du Wi-Fi, de téléphonie 4G et des générations ultérieures sur l’ensemble du réseau. Nous avons également voulu profiter de la technologie de la géothermie partout où c’était possible. Cinq gares sur la ligne sud exploiteront donc la géothermie, ainsi que certains nouveaux immeubles voisins. Nous prévoyons également de réaliser des *data centers* dans des volumes disponibles des gares. Ainsi, nous ne perdrons pas de volume souterrain, et

la chaleur produite par ces *data centers* pourrait servir à des projets voisins, par exemple, de ferme urbaine, que nous étudions déjà. Dans la “Fabrique du métro” espace scénographique de la SGP implanté à Saint-Ouen, des jeunes pousses nous aident à créer les innovations sur le métro, sur l’urbain, sur le commerce et la publicité que nous porterons dans les gares. Nous jouons le rôle d’initiateur de la transformation de la ville, mais toujours en partenariat avec les élus de nos gares, de la Métropole et de la Région. La SGP a vocation à devenir le premier maillon de cette fabrique de la métropole, exemplaire et inclusive. Soyons ambitieux, soyons un démonstrateur à l’échelle internationale !

Les conséquences du phénomène de métropolisation sur nos villes et sur nos quartiers

Philippe Dallier



Sénateur de Seine-Saint-Denis depuis 2004, Philippe Dallier est secrétaire de la commission des Finances, de la Délégation sénatoriale aux collectivités territoriales et à la décentralisation et de la Commission spéciale sur le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Philippe Dallier est vice-président délégué du groupe Les Républicains du Sénat. Rapporteur spécial sur la mission Gestion des finances publiques et des ressources humaines et Provisions dans son précédent mandat, Philippe Dallier a rendu plusieurs rapports sur ce thème parmi lesquels "Droit au logement opposable : répétition générale et derniers réglages". Maire des Pavillons-sous-Bois depuis 1995, il a également été conseiller général de Seine-Saint-Denis de 1998 à 2004.

Gaëlle Copienne

Philippe Dallier, quelles seront les conséquences de la métropolisation ?

La transformation vers la métropolisation a des conséquences en Île-de-France, mais aussi en province, puisque les populations se concentrent dans les zones urbaines. En province, de nombreuses villes moyennes et quartiers déperissent, posant un réel problème d'aménagement du territoire que l'État devrait considérer à sa juste mesure. Toute une série de villes perdent des habitants et des commerces. Cette véritable catastrophe se double, par ailleurs, de la désertification de nos zones rurales.

La seule métropole de rang mondial en France est le Grand Paris. Mais les politiques se sont

amusés à attribuer cette dénomination d'abord aux plus grandes villes de province, puis aux secondaires. Cependant, cette notion ne recouvre pas la même définition.

Nous sommes confrontés à un réel problème de gouvernance politique. En 2008, j'avais rendu au nom du Sénat un rapport qui proposait un outil de gouvernance de la Métropole du Grand Paris. Neuf ans plus tard, ce manque rend la Métropole peu efficace pour relever les nombreux défis qui l'attendent. Notre vision, à savoir le projet de transports et de constructions de logements, ne suffit pas à faire une métropole, à faciliter l'accès aux services publics à tous, à réduire la fracture territoriale. Lors de son arrivée au pouvoir en 1958, le général de Gaulle a immédiatement doté la France d'un outil de

« Nous n'avons construit finalement qu'une métropole qui s'apparente à une couche supplémentaire dans un mille-feuille à cinq couches : commune, territoire, département, qui gèrent la politique sociale, Métropole et Région. À l'évidence, cet outil ne peut pas être efficace. »

Philippe Dallier

gouvernance, à savoir la Constitution de la V^e République, avant de commencer à régler les problèmes posés en son temps. Nous n'avons construit finalement qu'une métropole qui s'apparente à une couche supplémentaire dans un mille-feuille à cinq couches : commune, territoire, département, qui gèrent la politique sociale, Métropole et Régions. À l'évidence, cet outil ne peut pas être efficace. Actuellement, la Métropole travaille sur le Scot (schéma

de cohérence territoriale). Elle édictera aussi des normes opposables. En effet, il faut composer entre le schéma directeur de la Région, les PLU communaux, et les PLUI intercommunaux. Le Scot s'intercalera entre eux.

La Métropole ne dispose que d'un budget de 70 millions d'euros. En effet, les recettes fiscales retournent aux territoires. Il sera donc ardu de "faire métropole" avec ce budget réel, et à faire en sorte que l'accès aux services publics soit le même partout, ainsi que l'accès à la culture et à la connaissance. La Seine-Saint-Denis est le département le plus jeune de France, mais aussi le moins doté en termes d'équipements sportifs. Dans ce contexte, les smart grids me paraissent très éloignés, sauf si nous partageons la richesse pour construire du logement autour des gares, mais aussi des équipements publics destinés aux métropolitains. Sinon, nous aurons de beaux exemples ici ou là, mais ne ferons pas métropole. Les formidables opportunités ne se révèlent pas sans risques réels.

L'émergence de l'urban data. Comment construire une ville à partir des usages ?

Cécile Maisonneuve



Cécile Maisonneuve est présidente de La Fabrique de la cité, le think tank des innovations urbaines, qu'elle a rejoint en 2015, et membre du comité scientifique de l'institut AMS (Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions). Elle a auparavant dirigé le Centre énergie de l'Institut français des relations internationales (Ifri), auprès duquel elle est aujourd'hui conseillère. De 2007 à 2012, elle occupa diverses positions au sein du groupe Areva, relatives à la prospective et aux affaires publiques internationales et européennes. Cécile Maisonneuve a commencé sa carrière comme administrateur de l'Assemblée nationale, où elle a travaillé successivement pour les commissions de la Défense, des Lois et des Affaires étrangères. Ancienne élève de l'École normale supérieure, lauréate de l'Institut d'études politiques de Paris, elle est également titulaire d'un master 2 en histoire de l'université Paris-IV-Sorbonne. Cécile Maisonneuve a collaboré avec la Fondation pour la recherche stratégique et le Center for Strategic and International Studies (CSIS). Elle est co-auteur d'une biographie de Benjamin Franklin (Perrin, 2008). Cécile Maisonneuve est membre de l'association VoxFemina pour la promotion des femmes expertes dans les médias.

Gaëlle Copienne

Cécile Maisonneuve, pouvez-vous nous donner des exemples d'usage de la donnée au service des citoyens ? Qu'attendre du Grand Paris sur ce point ?

Atort, l'urban data est souvent considéré comme une révolution technologique, une nouvelle couche technique, alors que la révolution numérique s'apparente plutôt à une véritable révolution copernicienne. Nous passons d'une ville centrée sur les infrastructures à une ville centrée sur les usages des citoyens. Le digital nous permet de remettre le citoyen au cœur du système. Nous avons conçu la ville en partant de l'offre et, par l'intermédiaire du digital, nous partons de la demande.

La Fabrique de la cité examine les innovations en cours dans de nombreuses villes européennes et mondiales. Helsinki essaie de construire un projet original dans le domaine de la mobilité. Alors que,

traditionnellement, l'offre de transport nous propose un trajet entre notre lieu de départ et notre lieu d'arrivée, calé sur les infrastructures, les Finlandais sont en train d'instaurer un système au service du citoyen et de ses différents besoins, sous la forme d'un bouquet de services de mobilité, à l'exemple des bouquets numériques achetés auprès des opérateurs mobiles. Par exemple, un actif voyageant quotidiennement entre son domicile et son travail pourra acheter un bouquet pour 95 euros par mois, qui comprendra le transport domicile-travail, 100 kilomètres de taxi offerts, 500 kilomètres de location de voiture, et un forfait de 1 500 kilomètres sur les transports publics de l'ensemble de la métropole. Les nouvelles technologies rendent ces dispositifs possibles. Ce type d'offre peut être décliné pour les familles, ou les hommes d'affaires,

étendant même cette mobilité servicielle à l'ensemble des métropoles du monde.

Cette logique servicielle se développe également dans le bâtiment. À San Francisco, il existe un projet de logement résidentiel où, au lieu d'acheter un droit de propriété, on achète des services particuliers à domicile (services énergétiques, services à la personne).

Plus fondamentalement, ce sont aussi les relations entre les citoyens et leurs élus locaux qui évolueront du fait des nouvelles technologies. À Boston, qui a eu le triste privilège d'être considérée comme la ville la plus inégalitaire des États-Unis, les autorités locales ont mis sur pied divers projets dont "Imagine 2030", notamment, pour développer l'engagement des citoyens et enrayer la fuite des classes moyennes. Au cœur de ce projet se trouve l'utilisation intensive des nouvelles technologies, qui activent les politiques publiques sans remplacer pour autant les réunions physiques et le lien social.

Cette irruption des technologies dans La Fabrique de la cité pose plusieurs défis. Le premier concerne les interactions entre le monde physique et le monde digital. Par exemple, très peu de personnes empruntaient la déviation construite à Lyon pour soulager le trafic du tunnel de Fourvières parce que l'application Waze conseillait un autre itinéraire. On voit également des villes subir des flux ininterrompus de véhicules dans les quartiers résidentiels du fait de cette application. Comment répond-on à des algorithmes ? Pour l'instant, par la

construction de dos-d'âne et de ralentisseurs.

Deuxième question : quid de la gouvernance des données ? Comment assurer que les villes peuvent être chef d'orchestre ? Comment construire des données d'intérêt général ? En effet, il ne s'agit pas de bâtir des villes où le citoyen se mettra au service des grandes plateformes du numérique.

Les modèles économiques attachés à la révolution actuelle représentent aussi un défi à relever, puisque les villes voient surgir de nouveaux acteurs qui offrent de nouveaux services. Comment sera redistribuée la valeur ? Qui paiera ces services ? Comment en organiser la tarification ? Sur ce point, un travail très intéressant a été mené par Ibicity, notamment, à la demande de l'Ademe.

Quatrième question sur la circulation et la propriété de nos données de citoyens : où vont ces données ? Qui les stocke ? Un travail considérable reste à réaliser pour que cette ville future très digitalisée fonctionne de manière fluide, avec la transparence nécessaire liée non seulement à la circulation des données, mais aussi aux algorithmes qui gouvernent de plus en plus nos vies.

Le dernier défi concerne l'inclusion sociale. Toute une partie de la population se trouve exclue de la révolution numérique (personnes âgées, populations avec d'autres priorités). Les municipalités ont pour rôle de corriger ces inégalités. Pour revenir à l'exemple de Boston, les promoteurs de la révolution

*« Il ne s'agit pas de bâtir des villes où le citoyen se mettra au service des grandes plateformes du numérique. »
Cécile Maisonneuve*

numérique rencontrent les habitants les plus exclus pour les amener vers ces nouveaux usages. La question de l'inclusion sociale est fondamentale pour éviter d'accentuer encore les inégalités existantes et construire une métropolisation - phénomène mondial - qui soit durable et acceptée.

La réponse de WeWork aux mutations sociétales et technologiques : repenser l'immobilier d'entreprise

Séverin Naudet



Séverin Naudet débute sa carrière chez Virgin music à la promotion des artistes français et internationaux (Souchon, Kravitz...). Il crée par la suite une société d'édition et de productions musicales à Paris et à New York (Nada Surf). En 2004, il est nommé conseiller pour les industries culturelles auprès du ministre de la Culture et de la Communication. Il rejoint, en 2006, les fondateurs de Dailymotion pour faire du premier site communautaire de partage de vidéos un champion du web français. Nommé conseiller numérique du Premier ministre en mai 2007, il pilote les projets de e-gouvernement et de e-administration du gouvernement français. Il dirigera également la nouvelle politique d'ouverture des données publiques (open data). En octobre 2013, il lance la société Socialyse, une filiale du groupe Havas, qui permet aux annonceurs d'adopter la meilleure stratégie marketing et média sur les réseaux sociaux et le web communautaire. Socialyse s'impose rapidement sur le marché mondial avec 610 collaborateurs dans 40 pays.

Gaëlle Copienne

Séverin Naudet, que sera la révolution de l'immobilier professionnel ?

WeWork est une *start-up* new-yorkaise en passe de devenir le leader mondial du *coworking*. Nous nous considérons comme une plateforme, à savoir comme des espaces de vie et de travail, où nos 90 000 membres interagissent et font des affaires ensemble.

Il est toujours surprenant de constater la façon d'aborder les problèmes en France. Nous parlons des structures, mais jamais des populations. Si, d'ici à 2050, 80 % à 90 % de la population mondiale est appelée à vivre effectivement dans des zones urbaines, le deuxième phénomène majeur à prendre en compte est que 50 % de la population active mondiale sera composée de

"millennials" (la génération née approximativement entre 1980 et 2000). Nous devons donc d'abord les comprendre avant d'apporter d'éventuelles réponses.

Les "millennials" pensent différemment de la génération qui a construit les villes dont ils hériteront. En effet, les jeunes entrepreneurs français considèrent à 44 % qu'il y a lieu de souhaiter d'abord le bien-être, et un style de vie correct, avant de tenir compte de l'argent qu'ils gagneront. Il s'agit d'un bouleversement fondamental des mentalités. Ils se distinguent totalement de la génération de la propriété qui, dans les années 1980-1990, cherchait d'abord à gagner beaucoup d'argent, faisant fi de tout sens, et sans but. Les "millennials"

recherchent d'abord le bonheur, un sens, et à faire une différence. Nous appelons ces valeurs la *sharing economy*. 70 % de cette génération se dit prête à partager ce qu'elle possède et à utiliser ce que les autres mettront à disposition dans l'économie du partage. Mais dans notre pays, l'ubérisation est mal perçue parce qu'elle vient changer totalement nos valeurs bourgeoises traditionnelles, et surtout la propriété. Le sentiment de déclassement et d'avoir été privé d'un certain nombre de choses a conduit ces jeunes à repenser totalement leur mode de vie. C'est ainsi qu'ils partagent plus volontiers leur logement ou leur voiture. Tous ceux qui s'accrochent à ces valeurs traditionnelles les verront s'effondrer. Il s'agit du point principal sur lequel nous proposons notre concept.

Pendant des années, toutes les grandes entreprises quittaient Paris au profit de la périphérie, avec de très grands projets immobiliers, où on installait tous les salariés de tous les services dans des tours, sous des néons qui s'éteignaient régulièrement. On considérait que l'innovation tirait sa source de la culture de la protection et du repli. Or, les plus grandes capitalisations boursières mondiales viennent de la Silicon Valley, où les collaborateurs de toutes les entreprises se côtoient quotidiennement dans toutes leurs activités, et deviennent plus créatifs et

plus innovants par les nombreux échanges journaliers.

WeWork propose des plateformes dans les villes, à savoir des lieux de vie extraordinaires pour des populations qui ne veulent plus simplement aller travailler. Elle accueille des communautés d'entrepreneurs de toutes catégories (indépendants seuls, entreprises moyennes, TPE, PME, grandes entreprises). 34 % des entreprises installées chez WeWork possèdent plus de quinze bureaux. Chacun trouve chez nous des espaces extraordinaires et une large flexibilité, introuvable sur le marché immobilier classique.

Nos espaces pour indépendants sont des lieux de vie formidables où nous assurons une haute qualité de services. Notre premier immeuble français sera inauguré en avril 2017 dans le IX^e arrondissement de Paris, dans l'ancien siège d'Areva. Nous proposerons une série de services de bien-être quotidiens, une salle de sport, une crèche, un restaurant, des bars et des cuisines à tous les étages pour que chacun puisse déjeuner, se retrouver, créer des interactions. De très grandes entreprises nous rejoignent, qui cherchent justement à comprendre la nouvelle génération. Tous les lundis matin, nous offrons le petit déjeuner. Ainsi, tous les travailleurs deviendront peu à peu plus intelligents et plus créatifs.

*« Les plus grandes capitalisations boursières mondiales viennent de la Silicon Valley, où les collaborateurs de toutes les entreprises se côtoient quotidiennement dans toutes leurs activités, et deviennent plus créatifs et plus innovants par les nombreux échanges journaliers. »
Séverin Naudet*

Les fractures urbaines

Yves Winkin

Gaëlle Copienne

Yves Winkin, quel regard portez-vous sur ces nouvelles physionomies urbaines et sur les risques de fractures que nous avons abordés ?



Yves Winkin est un enseignant-chercheur de nationalité belge, qui a contribué à introduire dans le monde francophone plusieurs courants d'idées des sciences humaines et sociales américaines, qu'il a intégrés dans une "anthropologie de la communication" méthodologiquement fondée sur une démarche ethnographique. Professeur à l'université de Liège, puis à l'École normale supérieure de Lyon, il est aujourd'hui professeur au Conservatoire national des arts et métiers, directeur de la culture scientifique et technique du Cnam et directeur du musée des Arts et Métiers (Paris).

À la question de savoir quel visage les quartiers et les villes auront demain, je répondrai d'abord : espérons que nous ne verrons pas trop de gueules cassées. Je viens de la petite ville de Verviers en Belgique, qui s'est rendue tristement célèbre parce qu'elle a accueilli la cellule terroriste qui a circulé dans l'Europe entière. Je l'ai vue s'effondrer en quelques années à peine après avoir été riche et prospère au XIX^e siècle et au début du XX^e. Au cours de mes études à Philadelphie, il y a une quarantaine d'années, j'avais, pour la première fois, vu des pans entiers de la ville s'effondrer alors qu'ils continuaient d'être habités par une population exclusivement noire. Par la suite, j'ai observé les mêmes phénomènes en France, à Saint-Étienne, par exemple. Et pourtant, aujourd'hui, Saint-Étienne remonte la pente. Un discours réaliste s'impose, même si l'on choisit de rester optimiste. J'ai découvert, il y a quelques semaines, dans *Ecologik*, un article sur la Conférence habitat III, que les Nations unies organisent tous les 20 ans, et qui a réuni

45 000 participants à Quito en octobre 2016. Je n'en avais jamais entendu parler. Les grandes visions planétaires en matière de politique de la ville ont fait leur temps. Il faut des outils à une autre échelle. Comment forger des outils de "sismographie" pour prévenir ces effondrements urbains ? Les travaux dont a parlé Cécile Maisonneuve abordent la question, sans doute parce que ces think tanks disposent des données pertinentes à la bonne échelle. La prévention peut également passer par des réseaux de résilience qui remaillent progressivement une ville avant l'effondrement. Plusieurs exemples en témoignent. Je pense encore à ma commune de Verviers. Je suis sollicité pour m'investir à nouveau dans cette ville de Belgique. Je suis directeur du musée des Arts et Métiers du Cnam, et à ce titre, on me demande de transférer le capital de connaissances que j'ai accumulé à Paris pour le placer au profit d'une population qui a longtemps prospéré autour des métiers de la laine. Le tout devrait prendre la forme d'un musée et d'un programme d'action locale.

« La croissance d'une ville ne peut être le seul indicateur de sa bonne santé. La décroissance serait alors le signe d'un simple réajustement dans un écosystème, et non la marque d'une mauvaise santé. »

Yves Winkin

Une autre question mérite, par ailleurs, d'être posée. N'est-il pas possible de penser la décroissance autrement que sur le mode de la résignation fataliste ? De nombreuses villes sont en décroissance, mais retrouveront sans doute un point de stabilisation. La croissance d'une ville ne peut être le seul indicateur de sa bonne santé. La décroissance serait

alors le signe d'un simple réajustement dans un écosystème, et non pas la marque d'une mauvaise santé. D'aucuns y verront une vue d'universitaire. Mais cela invite à la réflexion et à la sortie du lexique catastrophiste dans lequel mon exposé a également puisé, faute de mieux.

L'adaptation du bâtiment aux nouveaux usages des citoyens

Philippe Pelletier



Avocat au barreau de Paris depuis 1983, associé cofondateur du cabinet LPA-CGR, Philippe Pelletier exerce principalement en droit de l'immobilier et en droit et contentieux des affaires. Auteur de nombreux rapports publics relatifs à la question du logement et de l'urbanisme, il a mené diverses missions de proposition de réformes dans le champ immobilier. Après avoir été président de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi), Philippe Pelletier a été président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de 1998 à 2008. En 2008, il a présidé et animé le comité opérationnel (Comop) sur les bâtiments existants, à l'occasion des premières réflexions du Grenelle de l'environnement. De janvier 2009 à juillet 2012, il a été nommé, par le Premier ministre, président du comité stratégique du Plan bâtiment Grenelle. En 2012, il est reconduit par les pouvoirs publics à la tête du Plan bâtiment, dès lors intitulé Plan bâtiment durable. En 2015, Philippe Pelletier intègre le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) et le Comité des experts de la transition énergétique en tant que personne qualifiée. En décembre 2016, Philippe Pelletier, Frics, devient président du Conseil français de la Rics. Il est nommé pour un mandat de trois ans. Philippe Pelletier a été chargé d'enseignement à l'université de droit Panthéon-Assas à Paris de 1998 à 2016. Il est, par ailleurs, administrateur d'une entreprise sociale de l'habitat.

Gaëlle Copienne

Qu'en est-il de l'adaptation du bâtiment à ces nouveaux usages ?

Mon propos s'inscrit dans la ligne des interventions de Cécile Maisonneuve et de Séverin Naudet. Cessons de concevoir nos bâtiments à partir de modèles conceptuels qui reposent sur le principe que ce qui est bien pour nous aujourd'hui sera bien pour les occupants de demain. Le préalable est de connaître les besoins des occupants et la manière dont ils évoluent. Comment les changements de comportement si rapides peuvent-ils être captés par ceux qui vont produire les grands bâtiments de demain.

Je ne laisse pas entendre que nous ne fabriquons des bâtiments que pour les populations aisées. La France n'a jamais transigé sur l'idée que le logement devait être de même qualité pour tous. Les bâtiments de demain obéiront également à cette ligne directrice invariable.

Quel modèle faire prévaloir quant à la détention de ces bâtiments ? Le modèle de la propriété éternelle de son logement sera-t-il celui des générations futures ? J'observe déjà que mes enfants les plus jeunes renoncent à posséder une voiture, alors qu'ils utilisent le déplacement automobile autant que leurs aînés. Des ponts méritent d'être imaginés entre propriété et usage. Ai-je besoin de posséder le sous-sol et le tréfonds de l'immeuble où se trouve mon logement ? Des démembrements de propriété ne peuvent-ils pas être envisagés de façon à garantir la sécurité de l'occupant d'un logement à l'instar du maintien dans les lieux transmissible en vigueur en Allemagne ?

Les usages et leurs évolutions méritent pareillement d'être interrogés. La distinction entre immeuble résidentiel, immeuble de bureaux, commerce en pied

*« La distinction entre
immeuble résidentiel,
immeuble de bureaux,
commerce en pied
d'immeuble aura-t-elle
encore du sens
demain ? »
Philippe Pelletier*

d'immeuble aura-t-elle encore du sens demain ? Je ne le pense pas et je suis frappé par l'émergence de lieux, au Japon, dans lesquels les frontières entre gare, centre-ville et centre commercial ont totalement disparu. Il est important également d'anticiper la mutation des usages. En matière d'habitation, par exemple, un logement occupé par un jeune ménage pourrait être raccordé facilement à une habitation voisine devenue partiellement disponible, et ainsi, bénéficier à des enfants qui auront grandi. Ces évolutions sont également à prendre en compte en matière de travail, de localisation du travail, et pour ce qui concerne les lieux de partage, de vieillissement, etc.

Enfin, le bâtiment a vocation à devenir un objet producteur, et non plus un lieu passif. Ce qui changera complètement le rapport au bâtiment.

Les habitants y produiront des biens et des services. Je pense, par exemple, à la production d'énergie mutualisée. De même, les bâtiments vont contribuer à la production de données. L'organisation de ce nouvel agencement ne requiert pas davantage de loi : à droit constant, nous savons écrire ces contrats et nous savons construire les bâtiments qui satisferont les besoins des générations qui vont les occuper.

Clôture des Rencontres

André Santini



Député des Hauts-de-Seine, André Santini est membre de la commission des Affaires étrangères de l'Assemblée nationale et également vice-président de la Métropole du Grand Paris (MGP), chargé de la Stratégie économique, depuis janvier 2016. Titulaire d'un doctorat en droit et diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'Institut des hautes études internationales et de l'École nationale des langues vivantes orientales, il a été maître de conférences à l'Université Panthéon-Sorbonne. André Santini a été secrétaire d'État aux Rapatriés, puis ministre délégué à la Communication auprès du ministre de la Culture et de la Communication de 1986 à 1988, et secrétaire d'État auprès du ministre du Budget, chargé de la Fonction publique de 2007 à 2009. Élu pour la première fois député des Hauts-de-Seine en 1988, il a été vice-président de l'Assemblée nationale de 1997 à 1998. Maire d'Issy-les-Moulineaux, vice-président de l'établissement public territorial Grand-Paris-Seine-Ouest, il a présidé le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris de 2010 à 2015.

Difficile de conclure devant un auditoire aussi intelligent. La commune d'Issy-les-Moulineaux, où j'avoue avoir été parachuté il y a 40 ans, était une banlieue vieillissante et bien peu attrayante. Nous avons surmonté de nombreux obstacles. J'ai pu miser sur l'armée avec le fort, et aussi sur l'église - le sabre et le goupillon, en somme. Je suis en train de transformer la maison de retraite des sulpiciens en hôtel cinq étoiles doté de la cuisine de Ferrandi en lien avec la CCI Paris-Île-de-France. Une école hôtelière sera ouverte avec Accor.

Tous comptes faits, le mot qui vous caractérise tous est bien celui d'innovation. Je félicite Philippe Pelletier à ce titre. L'innovation est un état d'esprit. Dans les années 1990, date à laquelle nous avons misé sur la ville numérique, nous n'étions pas nombreux, et personne ne se doutait

des bouleversements en germe. Pour beaucoup, internet était un mot baroque.

Depuis 20 ans, nous avons fait de la ville un laboratoire vivant. Notre quartier du Fort a été récompensé l'an passé par le prix international Smart Cities and Green City Solutions au cours de la COP 22 de Marrakech.

Une anecdote éclairera mon propos. Dans la nuit du 26 au 27 avril 1871, les Versaillais se sont emparés du village des Moulineaux et se sont approchés à 300 mètres du fort. 293 grosses pièces de marine, les canons du mont Valérien, une gigantesque batterie se sont acharnés contre le fort, qui résista jusqu'au 8 mai. 145 ans plus tard, nous voulions en faire le symbole du renouveau et de la reconquête du civil sur le militaire, de la création sur la destruction. Après quatorze ans d'âpres négociations avec l'État, je viens de signer la convention avec la Caisse des dépôts pour récupérer

*« Pionnière des smart cities, Issy-les-Moulineaux travaille déjà avec les grands groupes et réinvente le partenariat public-privé sur de nouvelles expérimentations dans le domaine des transports. »
André Santini*

l'ancien laboratoire de France Télécom. Pour acquérir un terrain, il a fallu quatorze ans. Autant dire que la loi qui interdit le cumul des mandats est idiote. C'est, au contraire, parce que je suis maire depuis 36 ans et que j'ai eu quelque petit portefeuille ministériel et un mandat de député que j'ai pu contribuer au renouveau de la ville. Un mandat unique ne pèserait rien. Pour discuter, il faut un certain temps. Nous avons construit 1 600 logements, dont 30 % de logements sociaux. Nous avons accueilli le député Belot en charge d'une mission sur la Smart City, à qui nous avons redit que notre problème est celui de l'accès aux terrains nécessaires.

Les nouvelles technologies sont mises au service du développement durable. Dans ce domaine, citons la qualité architecturale des bâtiments, la végétalisation, les circulations douces. Plusieurs innovations installées méritent d'être mentionnées. La géothermie, qui satisfait 78 % des besoins de chaleur et de froid. L'écoquartier, dans lequel a été supprimée la circulation des camions de ramassage d'ordures, remplacée par une collecte pneumatique, est également exemplaire. Dans le même sens, l'expérimentation de dispositifs de mobilité intelligente compte les parkings partagés, et bientôt, aussi, la domotique, qui permet de responsabiliser les habitants informés de leur consommation d'énergie en temps réel.

L'intégration des nouvelles technologies liées à l'environnement dans la ville est un projet de long terme. Ce projet requiert la réunion de tous nos savoir-faire, et procède d'une

autre vision de la ville, plus fluide et plus participative, qui fera émerger ce type d'écoquartier dans d'autres territoires.

Pionnière des smart cities, Issy-les-Moulineaux travaille déjà avec les grands groupes et réinvente le partenariat public-privé sur de nouvelles expérimentations dans le domaine des transports. Ainsi du projet So Mobility, lancé en 2015 avec la CDC, Cisco, Transdev, Colas et Bouygues immobilier. Il s'agit de trouver des solutions durables pour faciliter les déplacements en ville.

Grâce à l'open data et à la généralisation des smartphones, des plateformes ont été expérimentées pour réduire les embouteillages et promouvoir la multimobilité. Pay by phone permet ainsi de payer son parcètre via le mobile.

En définitive, nous voulons développer une ville qui facilite la vie quotidienne et permet de faire des économies en améliorant nos performances environnementales et notre démocratie locale.

La ville de demain s'invente aujourd'hui. Et seule une smart city qui place l'humain au cœur de ses préoccupations est en mesure de répondre au défi de la révolution numérique. Depuis près de 40 ans, nous avons été à l'avant-garde pour anticiper les innovations.

Nous avons adopté le principe d'un urbanisme évolutif qui s'applique à l'humain, et non l'inverse.

Déjeuner- débat

Philippe Pelletier



Avocat au barreau de Paris depuis 1983, associé cofondateur du cabinet LPA-CGR, Philippe Pelletier exerce principalement en droit de l'immobilier et en droit et contentieux des affaires. Auteur de nombreux rapports publics relatifs à la question du logement et de l'urbanisme, il a mené diverses missions de proposition de réformes dans le champ immobilier. Après avoir été président de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi), Philippe Pelletier a été président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) de 1998 à 2008. En 2008, il a présidé et animé le comité opérationnel (Comop) sur les bâtiments existants, à l'occasion des premières réflexions du Grenelle de l'environnement. De janvier 2009 à juillet 2012, il a été nommé, par le Premier ministre, président du comité stratégique du Plan bâtiment Grenelle. En 2012, il est reconduit par les pouvoirs publics à la tête du Plan bâtiment, dès lors intitulé Plan bâtiment durable. En 2015, Philippe Pelletier intègre le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) et le Comité des experts de la transition énergétique en tant que personne qualifiée. En décembre 2016, Philippe Pelletier, Frics, devient président du Conseil français de la Rics. Il est nommé pour un mandat de trois ans. Philippe Pelletier a été chargé d'enseignement à l'université de droit Panthéon-Assas à Paris de 1998 à 2016. Il est, par ailleurs, administrateur d'une entreprise sociale de l'habitat.

La réglementation qui, à partir de 2020, accompagnera la construction des bâtiments pourrait se résumer ainsi : "E+" (énergie positive) et "C-" (diminution des émissions de carbone). À ce niveau, les travaux sont engagés de façon tout à fait positive. En effet, sitôt la RT2012 – réglementation thermique 2020 - entrée en application, l'administration m'a demandé de travailler à la réglementation ultérieure, celle qui nous mènerait vers le "Bâtiment à énergie positive". Les équipes qui y ont travaillé, réunies au sein du groupe de travail RBR 2020-2050, sont parvenues à la conclusion que la prochaine réglementation ne sera pas thermique. En effet, le saut déjà demandé aux constructeurs entre la réglementation de 2005 et celle de 2012 revenait à tripler leurs performances en matière de

consommation énergétique (de 150 à 50 kWh par mètre carré et par an), ce qui signifie qu'il ne serait pas raisonnable de chercher à faire encore mieux. En remplacement du sigle "RT", la notion provisoire de "RBR" (réglementation bâtiment responsable) naquit, ce qui signifie que l'on n'est plus dans une réglementation thermique mais environnementale : on bascule d'une approche centrée sur le seul bâtiment à celle d'un immeuble inscrit dans un espace urbain et soucieux de son environnement.

Cette politique implique de se pencher sur trois sujets :

- la mesure du poids carbone du bâtiment depuis sa construction jusqu'à sa déconstruction, sujet qui avait été mis de côté à l'époque du Grenelle de l'environnement ;

- la production d'énergie du bâtiment, dans un système local et un ensemble cohérent, avec la mutualisation et l'autoconsommation, au moins partielle, de l'énergie ;

- mieux prendre en considération le confort des habitants, avec un souci renforcé pour la qualité de l'air intérieur et la qualité de l'air rejeté par les bâtiments (25 % des gaz à effet de serre sont émis par le chauffage des bâtiments), sans oublier l'isolation acoustique, le confort d'été et enfin le pilotage du bâtiment et de ses consommations.

La méthode mise en œuvre par le gouvernement est intéressante car elle repose sur l'expérimentation de la mesure de l'empreinte carbone et de la production mutualisée d'énergie. Elle repose également sur le lancement d'un label de préfiguration, le label E+C-, prenant en compte ces différents aspects et reposant sur un référentiel coconstruit avec la filière. Ainsi, les promoteurs et constructeurs pourront bénéficier de ce label et permettront des retours d'expérience, aussi bien technique qu'économique, intéressants dans la perspective d'une nouvelle réglementation après 2020. Ces éléments seront observés à la fois par l'administration et les professionnels regroupés au sein d'un comité de pilotage coprésidé par le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

OLIVIA GRÉGOIRE, directrice, cabinet Olicare

La qualité de l'air intérieur est un sujet important, elle est souvent moins bonne que celle de l'air extérieur. Or, des technologies efficaces se développent, comme Plume, qui, grâce à des capteurs, évalue la qualité

de l'air intérieur. Quelle est votre vision de ce sujet au plan infrastructurel ? Échangez-vous avec les représentants de la Fimea (Filière industrielle des métiers de l'air intérieur et de l'environnement atmosphérique) ?

PHILIPPE PELLETIER

Certains sujets sont identifiés comme importants, et la qualité de l'air intérieur en est un. Nous n'avons pas encore les réponses et nous allons réunir les professionnels qui nous permettront de progresser sur ce thème.

J'ai constaté ce matin, au cours des deux sessions de débats, que notre approche "bâtiminaire" nous est reprochée car elle néglige le bien-être des personnes. Les Anglais, eux, ont une approche des questions de logement et d'énergie sous l'angle de la santé. Leur raisonnement est le suivant : la précarité énergétique est cause de pathologies pour les personnes qui habitent les bâtiments, et 1 livre versée pour l'aide à la sortie de cette précarité énergétique génère une économie de 0,40 livre de dépense de santé. Nous aurions des progrès à faire dans ce domaine.

Par ailleurs, je vous invite à visiter le site internet du Plan bâtiment durable qui recèle quantité d'informations. L'équipe qui anime le Plan bâtiment durable est constituée de seulement trois personnes, ce qui ne permet pas de disposer de toutes les compétences et les expertises en interne. Mais nous les accueillons volontiers lorsqu'elles se manifestent.

Enfin, nous avons lancé des Mooc sur l'énergie et le bâtiment en association avec l'Ademe et une

« Nous avons lancé des Mooc sur l'énergie et le bâtiment en association avec l'Ademe et une plateforme universitaire (FUN). Ces Mooc sont regroupés au sein d'une plateforme dédiée - la plateforme Mooc bâtiment durable - dont la gouvernance est portée collectivement par la filière. Ces cours destinés aux artisans du bâtiment seront lancés demain et, d'ores et déjà, 8 500 personnes sont inscrites, sans publicité. »
Philippe Pelletier

plateforme universitaire (FUN). Ces Mooc sont regroupés au sein d'une plateforme dédiée – la plateforme Mooc bâtiment durable –, dont la gouvernance est portée collectivement par la filière. Ces cours destinés aux artisans du bâtiment seront lancés demain et, d'ores et déjà, 8 500 personnes sont inscrites, sans publicité. Cela laisse songeur sur les évolutions profondes en cours dans le secteur de l'artisanat et dans notre pays, et cela doit nous inciter à changer nos codes et à nous montrer innovants.

« Passer de norme énergétique à norme environnementale constitue une vraie révolution qui dépasse les clivages partisans et qui ne pourra pas être inversée. »
Jonathan Sorel, membre du cabinet de la ministre du Logement

JONATHAN SOREL, membre du cabinet de la ministre du Logement

Il existe un observatoire de la qualité de l'air intérieur, mais il n'est pas aussi connu que les dispositifs d'évaluation de la qualité de l'air extérieur, et il est probable que nous devons nous saisir de cette question. Par ailleurs, la ministre du Logement a souhaité remettre l'accent sur les labels écoquartiers, et il se trouve que la qualité de l'air intérieur a été intégrée dans les nouvelles chartes des écoquartiers, ce qui implique que

cette question sera prise en compte dès la conception de ces quartiers. C'est d'autant plus nécessaire que l'effort d'isolation des bâtiments peut entraîner des effets pervers sur la qualité de l'air intérieur car l'air risque de moins bien circuler.

Passer de norme énergétique à norme environnementale constitue une vraie révolution qui dépasse les clivages partisans et qui ne pourra pas être inversée. Ce changement permettra même d'intégrer d'autres problématiques comme les perturbateurs endocriniens, la pollution de l'air, etc. Comme l'a rappelé Philippe Pelletier, la ministre du Logement a souhaité engager une méthode partenariale avec les acteurs qui doivent se saisir de cette occasion pour procéder à des expérimentations, lesquelles permettront d'obtenir la vérité des prix et du coût des nouvelles normes.

ANDRÉ SANTINI

Merci à Philippe Pelletier, merci à tous.



Avec le soutien de



Partenaires institutionnels



Organisées par



M & M CONSEIL

41-43 rue Saint Dominique 75007 Paris
Tél : 01 44 18 64 60 - Fax : 01 44 18 64 61
www.mmconseil.com

LA TRANSCRIPTION A ÉTÉ ASSURÉE PAR



www.confidens-redaction.fr