

Chaire « Aménager le Grand Paris » Séminaire de préfiguration du programme « Logement »

Compte rendu Séance n°2 : La densification en Grande Couronne

Réunion organisée en ligne (Zoom) de **9h30 à 12h15 le 3 novembre 2020**

Participants :

Hélène Chouf (Val-d'Oise Habitat)
Baptiste Danel (Altarea- Cogedim¹)
Jean-Claude Driant (École d'urbanisme de Paris)
Pedro Gomès (Ecole d'urbanisme de Paris)
Jessica Gonzalez (EPFIF)
Guillaume Lacroix (École d'urbanisme de Paris)
Nicola Lugnani (EPFIF)
Christiane Malo-Schwebel (Linkcity)
Florent Paré-Le-Dantec (EPFIF)
Olivier Raoult (Linkcity)
Sarah Ravalet (Kaufman et Broad)

Un nouveau programme à la Chaire

La Chaire Aménager le Grand Paris ouvre un nouvel axe de travail consacré au logement. Le programme de travail se déroulera sur trois ans, de 2020 à 2022.

Après consultation des partenaires de la Chaire intéressés par la question du logement, il a été décidé que le programme traitera de trois thématiques qui lient le sujet aux problématiques de l'aménagement (*voir note d'intentions et de questionnement diffusée en janvier 2020*) :

- le logement locatif intermédiaire
- la densification de la deuxième couronne francilienne
- la diversification de l'offre dans les projets de renouvellement urbain

La phase de préfiguration du programme repose sur la tenue d'un séminaire de retour d'expériences comportant trois séances thématiques. La première séance s'est tenue le 23 janvier 2020 portait sur le logement locatif intermédiaire. La situation sanitaire a retardé le programme. La deuxième séance s'est tenue, en visioconférence, le 3 novembre 2020. La troisième sera programmée début 2021.

¹ B. Danel précise que ses propos reflètent un point de vue individuel, éclairé à l'aune de ses expériences en collectivité et chez un promoteur, et en aucun cas d'une position de Cogedim.

La phase opérationnelle du programme commencera au cours du premier semestre de 2021, avec des thématiques et questionnements affinés et sous des formes qui restent à préciser (travaux d'étudiants, doctorats en CIFRE, post-doc...).

L'animation scientifique du programme est assurée par Jean-Claude Driant, avec l'appui de Guillaume Lacroix.

La densification par l'habitat en Grand Couronne : état des lieux et premier questionnement (introduction de Jean-Claude Driant)

Le SDRIF et le SRHH prévoient que la moitié de l'objectif de production de 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France doit être réalisée en grande couronne. Quelles formes cette production peut-elle prendre au cours des prochaines décennies ? Les politiques publiques incitent fortement à des logiques de production favorisant la densité dans de nouvelles opérations et/ou la densification des tissus existants souvent composés de maisons individuelles, sous forme de tissu pavillonnaire ou de bourg.

Ces derniers mois auront été marqués par la montée d'un discours critique sur la densification, principalement alimenté par les débats locaux des élections municipales qui ont souvent remis en cause ce qui peut apparaître comme une forme d'idéologie urbanistique parfois assimilée à la « bétonisation ». Face à cela, les enjeux de « zéro artificialisation nette », de réduction de l'usage de l'automobile et de proximité avec les ressources et aménités urbaines restent fortement affirmés par les politiques nationales et régionales et de nouvelles aides aux maires bâtisseurs sont en préparation.

La crise sanitaire est venue se superposer à ce contexte et souligner l'ampleur des inégalités en matière de logement, notamment sur les critères de l'espace disponible (les lieux du télétravail vs les espaces de la famille et de l'intimité) et du rapport à l'extérieur et à la nature (balcon, terrasses et jardins).

Qu'en est-il aujourd'hui, dans ce contexte, de l'opérationnalité de l'aménagement et de la production de logements en deuxième couronne ?

- Sous l'angle de la géographie : nouveaux pôles de développement, renforcement de pôles existants, densification de bourgs et petits villes rurales ? Quel rôle pour les territoires historiques des villes nouvelles ?
- Sous l'angle de l'acceptabilité de ces processus par les populations de ces territoires et des politiques d'urbanisme et de droit des sols menées par les communes et les intercommunalités.
- Sous l'angle des marchés : quelle demande, quels produits, quels opérateurs ?

Dans la perspective d'un axe de recherche sur ce sujet, la séance du séminaire est organisée à partir des récits d'expériences sur ces thèmes de la part des partenaires de la chaire.

Les présentations de retour d'expérience des opérateurs

1. **Hélène Chouf, directrice de la maîtrise d'ouvrage de Val d'Oise Habitat, Office public départemental d'HLM.**

Le Val d'Oise est un territoire mixte comportant des villes importantes mais aussi des secteurs ruraux.

La question du foncier en centres-bourgs

Les opérateurs de logement social interviennent aussi dans ces secteurs (centre bourgs, etc.), même dans les petites villes. Une part de l'intervention se fait sur du bâti existant, ce qui coûte souvent cher et peut s'avérer politiquement sensible. De plus, le foncier y est souvent complexe en lanières fines peu exploitables. Cela suppose donc à la fois des aides publiques importantes et des démarches de densification afin d'équilibrer les opérations.

Les centres-bourgs présentent des potentialités foncières à exploiter en acquisition-amélioration : anciennes activités artisanales (garage) voire agricole (fermes encore en activité), maisons de Maître sur de grandes parcelles, équipements publics désertés par les logiques immobilières des services publics (tribunaux, Bureaux de poste, Gendarmerie...). L'intervention dans ces secteurs relève donc souvent de l'acquisition-amélioration qui exigent un soutien fort par les politiques publiques locales (minorations foncières, intervention de l'EPFIF et des villes) et peut avoir recours à des outils fonciers adaptés (bail emphytéotique, organismes fonciers solidaires pour introduire de l'accession sociale dans les projets).

Les projets et leur acceptabilité

Un projet de centre-bourg peut être un projet gagnant/gagnant pour la ville et l'opérateur et répondre à une véritable attente de la population, sous la condition d'être vecteur d'une « urbanité polie ». Le pari de la densification en logement social, en apportant de nouveaux habitants, peut aider à redynamiser un centre-bourg en déshérence ou un peu fragile, ses commerces et ses équipements publics.

Dans cet esprit, l'opérateur a tout intérêt à développer des projets un peu plus complexes, d'ensemblier urbain, proposant du logement mais aussi des rez-de-chaussée pouvant accueillir des commerces et des services.

Accueillir des commerces en rez-de-chaussée peut être l'occasion d'accompagner la ville et ses commerçants sur des projets de transfert-extension de commerces existants. Accueillir de nouveaux commerces est normalement une gageure, on travaille plutôt sur l'existant (par exemple en relocalisant une boulangerie trop petite dans un centre bourg, dans nouveau local commercial où elle pourra accroître son chiffre d'affaire par des activités complémentaires : snacking, traiteur, etc.). Une telle démarche peut concerner beaucoup de types d'acteurs (boucher/rôtisserie, opticien/audition, etc.). Il y a souvent du pouvoir d'achat dans ces centres bourgs.

Par ailleurs, pour attirer de nouveaux locataires, il faut des services publics. Mais ces territoires n'ont pas toujours la capacité à absorber une grande quantité de nouveaux habitants, ce qui limite la taille potentielle des opérations. Il est donc généralement préférable de multiplier les petites opérations

dans des centres bourgs différents. Il faut donc que l'opérateur joue le jeu de la taille acceptable des opérations et qu'il donne de l'importance à l'espace public.

Il faut aussi être attentif à ne pas paupériser encore plus des foyers qui emménagent. Les ménages envoyés par les réservataires de logements sociaux sont souvent très fragiles. Les loger dans ces bourgs risque de les confronter à des territoires moins équipés que les villes plus importantes (cantine, centre de loisirs, ...), alors que l'augmentation du coût du transport et l'éloignement des zones d'emplois augmentent leur précarité. Pour les populations les plus fragiles cela peut s'avérer compliqué. D'où l'importance extrême de la proximité avec les gares. Cela limite les besoins en véhicule, pour les familles à revenu faibles à moyens. Le réseau ferroviaire couvrant largement la grande couronne, la contrainte est tout à fait atteignable.

Les limites du marché

Dans ces villes rurales à moyennes, le risque est évidemment de ne pas commercialiser correctement les programmes. Pour limiter ce risque, il convient d'abord de prendre en compte les précautions déjà énoncées : taille petite à moyenne des programmes, présence de gare, vecteur de nouvelles aménités urbaines, diversifiant les postes de recettes (logements locatifs, accession, surfaces commerciales... Ensuite, il ne faut pas négliger deux publics potentiellement importants. D'une part les jeunes actifs, moins paupérisés, souvent véhiculés et moins consommateurs de services publics que les familles. D'autre part les seniors qui disposent d'un pouvoir d'achat plus important, qui consomment moins de services publics et qui sont souvent en recherche de logement adapté et en centralité.

Il faut aussi que les réservataires et les services en charge des attributions soient attentifs à ne pas prioriser des ménages trop fragiles, surtout s'ils ne sont pas déjà ancrés dans le secteur.

Au total, il n'est pas simple de faire un projet dans un centre bourg. Cela passe, pour les élus locaux, par une nécessaire acculturation au projet urbain et immobilier. L'opérateur doit jouer un rôle d'aide à la décision en prenant le temps d'avancer par étapes dans l'élaboration du projet. Parfois, il est nécessaire de dépenser un peu plus en études et expertises pour accompagner les élus dans les prises de décisions. La Banque des Territoires peut aider à financer des études commerciales, y compris parfois pour convaincre les élus qu'on ne pourrait pas commercialiser tel ou tel projet qu'ils envisagent.

Souvent, une architecture « rassurante » est demandée à la fois par les élus et la population locale. Il faut donc savoir s'entourer d'architectes capables de réinterpréter les codes de l'architecture de village sans pastiche. C'est une condition importante de la réussite du projet.

Hélène Chouf présente à titre d'exemple une opération de 28 logements à Viarmes, comportant principalement des typologies T2 et T3 en location sociale classique.

2. Sarah Ravalet, directrice du développement et des projet d'aménagement chez Kaufman & Broad

Le propos est tiré de l'expérience récente de Sarah Ravalet et d'une interrogation par ses soins de quatre directeurs d'agences en Grande Couronne.

La production de Kaufman & Broad comporte deux polarités fortes en Grand Couronne : d'une part les secteurs très proches de la métropole et très bien reliés, notamment par le RER et l'autre, plus aux franges de la région, en proximité avec les régions limitrophes, où le marché est moins dynamique.

Dans cet ensemble, on distingue les pôles liés aux villes nouvelles de Marne-la-Vallée, Val d'Europe, Sénart où les établissements publics jouent encore un rôle. A l'ouest, on distingue l'axe d'EOLE qui traverse les Yvelines avec une forte dynamique aux abords des gares, facilités par le PLU-I de Grand-Paris-Seine et Oise (GPSO). Au-delà, on peut aussi observer des dynamiques dans certains centres-bourgs des Yvelines et du Val-d'Oise.

Dans ce contexte, la question de l'acceptabilité des opérations nouvelles a été fortement affectée par le contexte électoral (dont les effets ont commencé à se faire sentir 18 mois avant) et bien-sûr la crise sanitaire.

Les nouveaux élus sont désormais plus sensibles à la question écologique, à la nature en ville, au bas carbone. Ils sont également plus favorables aux démarches participatives rendues nécessaires pour accompagner le risque politique de la construction neuve. Ils tendent à soumettre au débat public les projets nouveaux.

De fait, les projets portés par Kaufman & Broad sont régulièrement attaqués par des tentatives de recours plus ou moins sérieusement argumentés, voire s'apparentant à du racket. Il y a aussi des associations environnementales plus structurées dont les argumentaires peuvent s'avérer plus solides.

En termes de marché, on constate une forte demande d'espace et de grands jardins en Grande Couronne. Sinon, on peut identifier trois marchés principaux :

- Une part des demandes relève de marchés de reports des Hauts-de-Seine vers l'Essonne ou les Yvelines, du Val-de-Marne vers la Seine-et-Marne. Ce sont alors souvent des primo-accédants ;
- On observe aussi une demande de plus petits logements, plutôt en collectif, par des ménages plus âgés, voire de résidences séniors ;
- Enfin, la demande de VEFA AHLM avec vente en bloc est également croissante.

Tous les grands opérateurs classiques sont présents, mais on constate aussi une concurrence de petits opérateurs locaux, souvent ancrés à l'échelle départementale et qui font des opérations de tailles plus modestes.

3. Christiane Malo-Schwebel (directrice régionale) et Olivier Raoult (directeur régional), Linkcity

Parler de densification aujourd'hui est très loin de ce que l'on a fait dans les années 1950, 1960 et 1970 ou dans les villes nouvelles. Tout est question de proportion. Aujourd'hui, on parle d'opérations de 30 logements et, à l'échelle de petits bourgs cela fait déjà beaucoup.

Ce que l'on vit chez Linkcity, ressemble beaucoup à ce qui a déjà été dit.

Le marché est porteur dans les plus grandes villes de la grande couronne et les prix de sortie sont acceptables. Dans les bourgs, la grande question est celle des équipements scolaires. Ils jouent un rôle majeur dans l'installation des ménages en Grande Couronne. S'il n'y a pas d'école de qualité, pas de transports collectifs, ni d'internet efficace, il n'y aura pas de demande significative, malgré ce que l'on dit sur la crise sanitaire et les aspirations supposées des ménages pour le cadre de vie.

Dans les bourgs petits et moyens où nous faisons des opérations, notamment dans l'Oise et le Val-d'Oise où nous sommes très présents, nous sommes confrontés à différents types de problèmes : ceux des villages assujettis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France où les exigences augmentent les coûts et un seuil minimal d'opération qui conditionne la rentabilité. Au-dessous de 28 logements, ça ne passe pas, notamment si on y ajoute un commerce ou un équipement. Quand on met un commerce et qu'il faut aller démarcher le petit commerçant du bourg pour s'y installer, on compte sur le rôle des élus pour le démarcher et développer avec lui le projet d'expansion de son commerce.

L'équilibre économique des opérations est difficile à trouver. On intervient souvent sur des fonciers de friches (des garages par exemple) qui exigent de la dépollution et des coûts supplémentaires. Au total, faire du renouvellement urbain en petit bourg peut mettre à mal l'équilibre financier déjà fragile de l'opération.

La question qui s'impose dans ce contexte est de savoir quel est l'intérêt aujourd'hui pour un élu de construire du logement ? Si les classes sont bondées, malgré le besoin de logement ? Sachant que si on n'augmente pas l'offre de logement dans une ville, la population diminue parce que la taille des ménages diminue.

Enfin, la transition écologique vient impacter fortement nos programmes. Auparavant certains élus étaient contents d'avoir un programme, aujourd'hui ils demandent des modes constructifs vertueux, des jardins. Il faudrait construire en bois, ce qui génère des prix de sortie élevée. En vendant à 2300€/m² on ne sait pas le faire.

4. Baptiste Danel, directeur du développement adjoint, Altarea-Cogedim

L'objectif de Zéro Artificialisation Net (ZAN) fait désormais consensus. Cela nous invite à faire moins de pavillonnaire et plus de collectif, ce qui doit être confronté avec les attentes des acquéreurs venant en grande couronne pour avoir du pavillon, du jardin, etc. Nous avons lancé récemment une opération de 120 pavillons, c'est un grand succès commercial malgré des prix assez élevés.

Ces enjeux nous conduisent à travailler sur des fonciers plus difficiles en renouvellement urbain, avec moins de grandes friches et de tissus urbains obsolètes.

De plus, parler de la Grande Couronne, c'est parler d'une grande diversité de situations. On a quatre départements, mais avec beaucoup de diversité. Plus on s'éloigne de Paris plus c'est rural, avec des villages sous l'influence de villes centres de taille moyenne. Plus on se rapproche de Paris, plus le centre polarise. Cela fait varier les contextes pour les opérations.

Mais aujourd'hui, globalement, parler de développement est devenu « politiquement incorrect ». Certains élus y sont favorables, mais les habitants sont assez réticents à l'arrivée de nouveaux

voisins. On peut entendre des remarques du genre « on a quitté la petite couronne, ce n'est pas pour revivre ça ! ».

Comme cela a été dit, en tant que promoteurs, nous ne pouvons pas nous engager dans des opérations trop petites. A moins de 30 logements, on n'y arrivera pas.

Face à cela, on voit beaucoup d'élus attirés par la démarche Bimby², de densification douce des tissus constitués. Cela ne concerne pas les promoteurs. De plus, cela ne crée pas suffisamment de densité pour justifier de nouvelles aménités urbaines, alors que ça en crée suffisamment pour générer des soucis de voisinage et des besoins d'équipements de proximité : circulation, stationnement notamment. Enfin, cela fige le foncier en détruisant les possibilités de mutations plus conséquentes à l'avenir. A ce titre, le Bimby serait une fausse bonne idée. Il vaudrait mieux sanctuariser des territoires où on ne construit pas dans un premier temps, puis les ouvrir à une véritable densité, pas à une « densité mièvre ».

S'agissant des prix, en Grande Couronne, on achète peu cher mais on vend aussi moins cher. Au moindre dérapage de bilan, cela pose des vraies difficultés, surtout pour des opérations de petite taille. Dans ce cas, il faut avoir un véritable accompagnement public avec des aides financières et le concours de l'Établissement public foncier (remembrements, régulation des prix fonciers...).

Enfin, pour équilibrer les opérations, plus on s'éloigne, plus il va être nécessaire de rechercher des ventes en bloc, notamment de la VEFA Hlm ou des logements intermédiaires qui vont aider les promoteurs à intervenir.

5. Florent Paré Le Dantec, Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

L'EPF n'intervient que dans le cadre de conventions d'intervention foncière avec les communes. Ces conventions concernent majoritairement l'agglomération centrale, même si le périmètre d'intervention tend à s'étendre. Il faudrait d'ailleurs s'entendre sur ce que nous appelons la Grande Couronne. Pour nous c'est tout ce qui n'est pas dans l'agglomération centrale. Cette définition va bien au-delà de celle des départements dits « de grande couronne ».

De fait, l'EPF intervient peu dans ces territoires.

La question se pose de savoir s'il va y avoir un vrai mouvement de population vers cette Grande Couronne, voire vers les villes moyennes hors de l'Ile-de-France. Toujours est-il que les petites villes de Grande Couronne ont connu un afflux important de population au cours de ces dernières années, surtout si elles sont bien reliées à la capitale ou dans le rayon proche de pôles plus importants. Ces critères contribuent fortement à différencier les marchés de ces bourgs et petites villes.

L'enjeu de ces petites villes, c'est leur désirabilité. La densification est-elle la bonne question pour ces villes ? Pour nous, le problème n'est pas l'antagonisme entre la densification et le ZAN, c'est le manque de vision pour rendre attractives ces petites villes. Cela implique de penser l'offre

² Build in my backyard (voir : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/bimby>)

commerciale, les espaces publics, les équipements. Il existe toutefois des initiatives, des pistes d'innovation : des tiers lieux, des brasseries, des équipements culturels, des conciergeries, etc. Ces espaces ne sont pas forcément dans notre viseur ni dans celui des opérateurs immobiliers, mais ces petites structures accompagnent de nouvelles sociabilités et, par exemple, le développement du télétravail.

On constate par ailleurs de très grandes variations en matière d'ingénieries locales.

La stratégie de l'EPF repose sur le partenariat opérationnel avec les communes, et le cas échéant l'EPCI lorsqu'il est compétent. Depuis 2018, il existe des conventions spécifiques aux EPCI qui sont des conventions d'études cofinancées, sans vocation opérationnelle. Il y en a environ 25 et l'objectif est de couvrir l'Île-de-France. Sur la grande couronne, c'est une façon d'accompagner les territoires qui manquent d'ingénierie et de les aider à élaborer leurs politiques foncières en leur apportant nos expertises, notamment en les aidant à rédiger leurs cahiers des charges d'études. Pour ce faire, nous mettons plutôt l'accent sur le niveau intercommunal en Grande Couronne.

Quelques exemples d'interventions en Grande Couronne

- Le traitement des zones d'activité vieillissantes (exemple de Montereau).
- L'expertise agricole et environnementale pour accompagner les EPCI dans leur développement stratégique (cas de l'EPCI GPSO)
- Sur les bourgs, villages et hameaux : enjeu d'intensification des tissus existants, une plateforme partenariale avec les acteurs publics et privés qui interviennent sur ces territoires, pour traiter les projets à l'échelle des territoires. Cela permet notamment de travailler sur les seuils d'opérations (seuils minimaux) et les phasages complémentaires et non concurrents entre les opérations.
- Exemple de Champcueil (91) : densification en centre bourg. Appui sur la filière locale de production de chanvre.
- Exemple de Saint-Illiers-la-Ville (78) : réhabilitation d'un ancien corps de ferme, une petite opération, mais qui met 10 ans à sortir, car son acceptabilité reste très difficile et qui démontre que si on traite les opérations communes par communes, c'est difficile à sortir.

Quelques points de discussion

Communes ou EPCI ?

Sarah Ravalet souligne l'existence de dissonances fréquentes entre les politiques intercommunales affichant souvent d'importantes ambitions de production et ce qui est mis en œuvre par les élus communaux, qui ont plus souvent tendance à freiner. In fine c'est le maire qui a le pouvoir via le droit des sols. Ça rajoute une complexité dans la production résidentielle.

Baptiste Danel dit que quand il travaillait en collectivité (Orsay), il avait conseillé au maire d'être défavorable au transfert du PLU à l'EPCI. Pour bien connaître un territoire, il faut être au plus proche de celui-ci. Ses collègues de l'agglomération avaient du mal à appréhender les spécificités du territoire. Cela pose la question des communes qui n'ont pas les moyens d'avoir une ingénierie

urbaine. La seule ingénierie relève souvent de l'intuition de l'élu ou de la seule personne en charge de l'urbanisme.

Sur le thème des contradictions possibles entre agglomérations et communes, il faut se rendre compte que celui qui prend les coups, c'est le maire, pas le président d'agglomération. La participation citoyenne se joue surtout à l'échelle micro locale (quartier), les gens ne participent pas pour les projets intercommunaux.

Le Sdrif s'impose aux PLU et les Scot tardent à sortir.

Au total, selon lui, l'échelle intercommunale a une pertinence technique ; elle n'aura une pertinence politique que quand les conseils communautaires seront élus au suffrage universel direct.

Selon **Florent Paré Le Dantec**, plus nuancé sur ce point, certains présidents d'intercommunalités peuvent être dans des logiques d'accompagnement des politiques communales. L'Epfi arrive à faire beaucoup de choses avec les EPCI qui sont notamment compétents sur le développement économique.

Pour **Hélène Chouf**, « notre interlocuteur, c'est le maire ». C'est le seul qui peut porter le projet. Les EPCI peuvent parfois pallier le déficit d'ingénierie dans les petites communes.

L'équilibre économique des opérations

Pour **Hélène Chouf**, l'équilibre économique des opérations de moins de 30 logements est un vrai sujet. C'est un équilibre précaire. Comme on ne peut pas faire grand-chose pour réduire le coût bâtiment, il est essentiel de trouver le bon outil foncier pour alléger le prix final. On n'arrive pas à faire de la performance environnementale maximale. Le seul point sur lequel on peut intervenir, c'est le foncier. L'EPF est un véritable partenaire. Il y a aussi d'autres outils à tester en grande couronne : renforcer les baux (emphytéotiques) avec les départements par exemple, cela lisserait l'effort ; il faudrait aussi tenter les montages en BRS qui sont intéressants au moins sur le papier.

Nicola Lugnani s'interroge sur l'existence d'effet de seuils de faisabilité et de rentabilité des opérations. Dispose-t-on par exemple d'expériences de phasage de projets répartis sur plusieurs communes ?

Olivier Raoult répond que LinkCity a fait une multi opérations sur 7 opérations (Goutte D'or, Paris, VEFA), dans 5 rues. C'est la seule fois depuis 2005 qu'il a vu une opération phasée en multisites. Ce pourrait être intéressant pour dépasser ces effets de seuils, mais il doute que cela soit vraiment réalisable en Grand Couronne.

Sur cette question des équilibres d'opérations, il souligne le problème des exigences de production de places de parking en sous-sol qui plombent littéralement les opérations. Cela génère mécaniquement des prix de sortie élevés et fait perdre beaucoup de clients. On peut faire du neuf dans ces territoires, il y a de la demande, mais pas à ces prix de sortie.

Sans doute faudrait-il plutôt s'orienter vers de l'accession sociale. A 1500 ou 2000 €/m², tout se vendra. Mais on n'arrive pas à sortir un projet à ce prix-là. On peut le vendre à des opérateurs sociaux qui l'achètent plus cher, qui l'achètent quasiment au prix du neuf, pour de l'accession. La

solution est donc chez les bailleurs. Pour lui, l'accession sociale est l'outil le plus efficace. Les outils de défiscalisation ne permettent pas de fixer la population.

Les localisations et les produits

Selon **Florent Paré Le Dantec** le bail emphytéotique est une bonne formule, mais qui coûte finalement cher car il faut porter un déficit sur 30 ou 40 ans.

Pour les formules de démembrements (BRS, OFS), il faut regarder ce qui se fait dans les Yvelines qui travaillent sur le sujet.

Jessica Gonzalez demande si les opérateurs font intervenir des cabinet d'AMO spécialistes de la concertation.

Sarah Ravalet répond que Kaufman & Broad fait parfois appel à ces agences mais surtout quand il est en position d'aménageur, pas sur des petites opérations. On fait ça aussi sur des communes de 10 000 habitants, lorsqu'il y a un risque politique à accompagner.

Sur les éléments économiques, Kaufman & Broad fait des arbitrages. « On ne peut pas aller sur tous les territoires », car on ne trouve pas toujours de faisabilité économique (c'est le cas de la seconde frange de la grande couronne). Ou alors il faut développer des produits spécifiques (VEFA aux opérateurs sociaux, résidences seniors).

Christiane Malo-Schwebel s'interroge sur le fait que le logement intermédiaire ait sa place dans la grande couronne. Est-il réservé à la zone dense ?

Sarah Ravalet répond qu'il y a eu des tentatives, mais qu'elles ont été infructueuses. Il ressort plutôt un enjeu de diversifier vers des résidences seniors. Il n'y pas encore de réalité économique à ce jour pour ce produit dans ces endroits-là.

Selon **Hélène Chouffe**, les OPH ont beaucoup de difficulté à se mettre en compétition pour acheter des VEFA sociales face aux gros bailleurs qui acceptent de payer le prix fort. Elle pense qu'il n'est pas normal d'acheter de la VEFA sociale au prix du m² en accession.

En ce qui concerne l'accession sociale, TVA réduite (QPV) ou PSLA (location-vente), elle souligne que la cible réglementaire est étroite entre les plafonds de ressources et la solvabilité minimale que les banques vont exiger pour prêter. De plus, l'accession sociale n'est comptabilisée comme logement social pour atteindre les quotas SRU que pour un temps (5 ans). Après, les logements deviennent des logements ordinaires. Donc pour commune qui a des objectifs triennaux à atteindre, le PLSA n'est pas un bon outil.

Finalement, quoi que l'on dise, l'enjeu de l'accession en Grande Couronne, c'est le prix de sortie. Il en résulte que tant que le foncier agricole sera moins cher que les centres-bourgs, les gens continueront à faire du pavillon en lotissements.

Il manque par ailleurs dans panel de discussion sur ces sujets les grands bailleurs nationaux et les petits opérateurs locaux / provinciaux qui peuvent avoir intérêt à pénétrer en Ile-de-France par la Grande Couronne.

Conclusion provisoire par Jean-Claude Driant

L'objectif de ces séminaires de préfiguration est de pointer quelques sujets à approfondir. Ce sera le travail des prochaines semaines sur la base de ces échanges.

Il apparaît d'abord quelques points d'accord importants pour définir notre périmètre de travail :

- La grande couronne définie comme tout ce qui, en Ile-de-France, est hors de l'agglomération centrale
- Quand nous parlons de densification, ce n'est pas au sens de la densification douce.
- L'acceptabilité est une question transversale, qui se pose partout (y compris en première couronne). C'est une sorte d'arrière-plan général, mais il faut ensuite poser des questions plus spécifiques.

Jean-Claude Driant relève à ce stade trois registres de questions

1/ Celle du modèle économique d'une « urbanité polie ». On y parle de mixité fonctionnelle, d'équipements et d'espaces publics. Se pose la question du modèle et de la faisabilité économique (coût foncier, seuils de taille des opérations, accession sociale/non sociale, outil BRS avec une propriété spécifique...)

2/ Quelle est la réalité de la demande en Grand Couronne ? Une opération « politiquement incorrecte » (pavillonnaire peu dense) se vend très bien, mais y a-t-il une demande pour des produits de densification ? peut-être pour des jeunes actifs ou des seniors, mais qui d'autres ? Il y a un enjeu fort à cerner les contours d'une demande réelle pour ces territoires.

3/ Quelles politiques publiques ? On a affaire à un empilement classique entre politiques de l'État (ZAN, ...), SDRIF, absence ou faiblesse des SCOT, PLH des EPCI, et le maire comme acteur central. Et se pose la question des formes de l'ingénierie pour accompagner ces politiques publiques (retrait des services déconcentrés de l'Etat, rôle de l'Epif, montée en compétence d'intercommunalités récentes, prestataires AMO...).

En termes de bibliographie, on peut mentionner deux thèses :

- celle de Claire Fonticelli (2018), *Construire des immeubles au royaume des maisons La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites* <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-02340990>
- celle de Grégoire Fauconnier (2019) *La mise en oeuvre de l'article 55 de la loi "Solidarité et renouvellement urbains" (SRU) dans les Yvelines, entre application formelle et adaptation stratégique*, récemment résumée dans un ouvrage *Loi SRU et mixité sociale. Le vivre ensemble en échec ?* ed. Omniscience, 2020.

Annexes

- présentations powerpoint