
4^{ème} WEBINAIRE DU COMITE DES PARTENAIRES
COMPTE-RENDU DE LA CONFERENCE

Introduction : Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, Vice-président au logement, aménagement durable du territoire et du SDRIF-E

Le 4^{ème} webinaire du Comité des Partenaires a comme objectif **la réflexion collective sur les logements** dans le cadre de l'élaboration du nouveau schéma directeur de la région, le SDRIF-Environnemental.

La question du logement est primordiale dans un pays et une région qui subissent une **crise du logement** et où la production et la mise à disposition de logements représentent une **obligation sociale**.

A travers 4 axes de réflexion, correspondant chacun à un atelier, les participants au présent webinaire sont invités à enrichir la réflexion :

- Quelles **conditions** (réglementaires, d'acceptabilité et de financement) réunir pour construire **70 000 logements par an** en Ile-de-France ?
- Quelles **typologies** construire pour assurer aux franciliens des logements adaptés à leurs besoins ?
- Comment **massifier la rénovation énergétique** du parc existant ? Cela sous-entend de réfléchir à l'accompagnement financier mais aussi à la capacité industrielle francilienne à répondre à ce défi.
- Comment **mobiliser les logements existants** au bénéfice des franciliens ?

Ainsi, la **composante logement est fondamentale pour l'élaboration du SDRIF-E**.

Introduction : Sylviane DELMAS, Présidente de la commission aménagement du territoire au CESER Ile-de-France

La situation de l'Ile-de-France est marquée par **d'importants besoins sociaux qui se reflètent dans les inégalités territoriales et sociales**, faisant de notre région **la plus inégalitaire de France**.

Les difficultés sont nombreuses et concernent la plupart des aspects de la vie quotidienne. Le déficit en matière de logements est **à la fois quantitatif et qualitatif**, en particulier pour le logement social. L'ambition du SDRIF de 2013 de construire 70 000 logements par an, n'a été dépassée qu'au cours de la période 2017-2019. Or, **les besoins de logements en Ile-de-France sont considérables** (plus d'un million de personnes mal logées).

Ces ambitions doivent être bien prises en compte mais **ne peuvent conduire à relancer l'étalement urbain**, déjà limité depuis le SDRIF de 2013. **Maitriser la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace** sont des enjeux du SDRIF-E.

Les recommandations du CESER :

- Renforcer la densification en intégrant davantage les exigences environnementales, le recyclage urbain, et l'innovation grâce à l'emploi de matériaux propres et d'habitats modulaires.

- Décliner des **stratégies conjuguées de densification et de renaturation** en tenant compte de l'extrême diversité des territoires.

Il convient de poursuivre les réflexions sur le développement d'un **polycentrisme hiérarchisé** pour assurer des bassins de vie cohérents et bien articulés entre eux.

Première séquence : Regards croisés sur l'avenir des logements en Ile-de-France à l'horizon 2040

Intervention de Isabelle ROUGIER, Directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Île-de-France

1. La région Ile-de-France est très tendue en matière de logement.

L'Ile-de-France est une région qui se caractérise par une **croissance économique et démographique**. Toutefois, elle présente aussi de **fortes inégalités socioéconomiques et territoriales** qui se traduisent dans l'offre de logement. Le marché du logement connaît de fortes tensions :

- Le marché du logement est **sélectif** et les **parcours résidentiels sont bloqués** pour certains ménages.
- **Les prix à l'accession sont de plus en plus décorrélés** des moyens des ménages.

Les besoins en logements abordables sont très importants :

- 115 000 personnes sont hébergées chaque soir en structures d'hébergement
- 740 000 demandeurs de logements sociaux, soit 34 % de la demande nationale
- en moyenne, chaque année depuis 2015, 25 000 demandeurs supplémentaires, mais seulement 20 000 nouveaux logements sociaux mis en service. La production sociale est donc insuffisante, et par ailleurs décroissante.

Il en résulte des situations de mal logement qui existent **tant dans le parc privé que dans le parc social**, même si ce dernier est moins concerné :

- 165 000 demandeurs de logement social hébergés chez des tiers
- 378 000 ménages en suroccupation (soit 7,5 % des ménages franciliens)
- 140 000 ménages occupant un logement du parc privé potentiellement indigne

2. Les objectifs légaux de production ... atteints de manière inégale

L'objectif de construction de 70 000 logements minimum par an fixé par la loi a été **globalement atteint jusqu'à la crise sanitaire mais de manière disparate** au niveau des intercommunalités au regard des objectifs fixés dans le SRHH. La dynamique des autorisations a repris depuis juillet 2021 mais n'est pas suivie d'une reprise des mises en chantier de logements, qui stagnent entre 60 000 et 70 000 sans repasser au-dessus de cet objectif légal depuis avril 2020.

D'autre part, la production de logement social, après avoir atteint un niveau historique en 2016 (plus de 34 000 agréments), se stabilise ensuite un peu en-dessous des 30 000 agréments, pour s'infléchir plus nettement à compter de 2020. Au total, sur la période 2018-2021, un **retard de quasiment 30 000 logements sociaux a été accumulé**.

Par ailleurs, le parc locatif social est **inégalement réparti et la mobilité interne est très réduite** ce qui renforce la nécessité d'un rééquilibrage.

Le parc francilien de logements fait aussi l'objet d'un **enjeu important de rénovation**, notamment au niveau énergétique mais également **pour l'adaptation au vieillissement de la population**, ceci afin de favoriser le maintien à domicile.

3. Répondre aux besoins de production de logement et d'hébergement dans un contexte de sobriété foncière

L'acquisition-amélioration et la transformation des locaux sont des **modes de production sobres mais insuffisants**. 2/3 des opérations de transformation de locaux d'activité en logements se situent à Paris et en petite couronne. Le **contexte y est favorable** notamment depuis la loi Elan, ainsi qu'avec le ZAN et le télétravail. Toutefois, **les opérations restent trop coûteuses et complexes pour un gisement relativement faible**.

Certains atouts franciliens sont à consolider pour continuer à produire des logements de manière sobre. L'Ile-de-France est la région **la plus performante de l'hexagone au regard du taux de renouvellement urbain dans les constructions**, en particulier sociales (87% de la production sociale se fait en renouvellement urbain, recyclage et densification). Cependant, les efforts doivent être maintenus. Dans ce sens, **le travail de pédagogie pour favoriser l'acceptabilité des opérations denses doit être poursuivi**. De même que **le soutien financier aux opérations complexes** (fonds friches, bonus acquisition-amélioration) et **la mobilisation des outils de planification**.

Intervention de Damien VANOVERSCHELDE, Président de l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF) :

Le logement est un **facteur majeur d'intégration sociale**, il est de notre point de vue un **bien de première nécessité**. Pour continuer à subvenir à ce besoin, plusieurs questions se posent : **comment construire, où et quoi ?**

Les objectifs annuels de construction de logements sont revus à la baisse, tandis que dans la réalité ils sont à peine atteints. **Le marché de l'immobilier est actuellement en train de vaciller** comme le montre notamment la tendance à la baisse de l'offre de logements depuis 2016. Pour pouvoir produire les logements attendus, les organismes de logement sociaux doivent être en mesure de **tenir leur rôle économique contracyclique**.

Les enjeux sont divers :

- **Réhabilitation technique** du parc social
- **Transformation d'espaces d'activité** en logements
- **Augmentation de la part sociale** lors de la rénovation des quartiers
- **Conjuguer densification et renaturation**. Il faut donc réfléchir à une économie régénérative du foncier.

Concernant la **géographie de l'offre des logements sociaux**, celle-ci ne peut être calquée sur la géographie de la demande. D'autres modalités de répartition sur le territoire doivent être incluses tout en prenant en compte deux impératifs : **le rapprochement domicile travail et la nécessité de construire de nouvelles formes qui permettent la réversibilité**. La **capacité d'évolution, d'adaptabilité**, notamment au vieillissement, et **la réversibilité en termes d'usage des logements** sont des thématiques majeures sur lesquelles les bailleurs sociaux sont prêts à travailler.

L'une des préoccupations majeures actuelles des bailleurs sociaux est **l'accès au foncier et son prix**. Compte-tenu que **l'aménagement n'est en général pas géré directement par les bailleurs sociaux, mais assuré par des aménageurs**, M. Vanoverschelde plaide pour une administration du prix du foncier, afin d'assurer un accès plus direct et plus systématique

au logement social. Il convient également de trouver des moyens de régulation pour endiguer la **fuite d'une partie des logements produits qui ne sont pas utilisés comme résidences principales.**

La mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone pour les logements implique la réhabilitation et l'isolation des logements, et le recours à des modes de production d'énergie vertueux. Sur ce point, les réseaux de chaleurs vertueux sont ceux qui résistent le mieux à la crise énergétique. Il faudrait **développer ces réseaux à l'échelle de la région pour que les bailleurs sociaux puissent y raccorder leur patrimoine.**

Intervention de Marc VILLAND, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France :

Nous sommes aujourd'hui dans une **crise de l'offre de logement**, mais **également dans une crise de la demande** car les ménages modestes voient leurs prêts refusés et les plus aisés pratiquent une politique d'attente sur leur investissements immobiliers.

Mais le logement dans sa globalité, est contesté par les Franciliens. Notamment car **les documents de planification urbaine sont trop complexes** : la population ne s'approprie pas leurs enjeux. La FPI souhaiterait des **objectifs chiffrés de production de logements, déclinés par territoire**. Les collectivités locales doivent être responsabilisées sur cette production, avec des **objectifs clairs et garantis par l'Etat**.

L'Ile-de-France est déjà exemplaire en termes de maîtrise de l'artificialisation, étant données toutes les contraintes qui pèsent sur son territoire. Mais on ne pourra progresser sur le ZAN sans engagement ferme en termes de densité. **La densification est incontournable** en Ile-de-France.

Pour que la densité soit acceptée par les Franciliens, il y a **tout un travail sur la valeur d'usage à effectuer**. **Les outils réglementaires doivent venir consolider ce mouvement** sur lequel travail les promoteurs immobiliers. Pour que les populations acceptent à nouveau l'acte de construire, il faut impérativement intégrer les enjeux suivants :

- **Nature en ville**
- **Mobilité douce**
- **Sécurité**
- **Aménités des commerces**

Ces efforts doivent s'accompagner d'une **grande transparence des documents d'urbanisme**.

En matière de retour de la nature en ville, **l'effort ne doit pas reposer entièrement sur les acteurs privés**. Les places et les grands espaces publics, particulièrement artificialisés, doivent être les premiers lieux où se porte la renaturation.

Intervention d'Éric CONSTANTIN : Directeur de l'agence Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre

En Ile-de-France, 1,3 million de personnes sont mal logées. Cela représente 1/3 des mal-logés de France. En sus, 2,9 millions de personnes sont dans une situation fragile de logement. La situation des **gens du voyage en Ile-de-France** constitue également une vraie inquiétude. Les **places en aires d'accueil ne sont pas suffisantes**. Le nombre de places fixé pour 2026 sera atteint en 2060 si le rythme de production actuel ne s'accroît pas.

La production nécessaire peut s'opérer par plusieurs moyens : la **réhabilitation**, la **lutte contre la vacance** et la régulation du **développement incontrôlé des locations saisonnières**. De plus, dans ce contexte de disette du logement, la **démolition est trop récurrente**. Le parc actuel pourrait être davantage réhabilité.

La **disparition des logements PLAI**, destinés aux ménages les plus modestes, constitue une inquiétude majeure pour la fondation. Ce type de logement peu cher est dorénavant peu construit. Aujourd'hui les collectivités territoriales portent un intérêt fort à la construction de logements intermédiaires destinés à la classe moyenne supérieure. Le même effort devrait être fourni pour les millions de personnes qui attendent un logement PLAI.

La précarité énergétique est une problématique majeure. La fondation cherche tout particulièrement à sensibiliser **les propriétaires bailleurs** pour rénover leur logement.

Deuxième séquence : Restitution des ateliers

Dans la deuxième séquence de la conférence, les intervenants de l'Institut Paris Région et les grands témoins ont restitué les ateliers de travail.

Restitution de l'atelier 1 : Quelles conditions réunir pour construire 70 000 logements par an en Ile-de-France ?

Fabien GANTOIS, président de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France et Damien DELAVILLE, chargé d'étude à l'IPR

Deux questionnements en particulier ont structuré les échanges : **l'intensité représentée par l'objectif des 70 000 logements et les critères géographiques** d'implantation compte-tenu de la diversité de l'Ile-de-France. Les éléments de réflexion suivants ont été développés :

- La remise en question de l'intérêt de la production de 70 000 logements, notamment au regard de la capacité des écosystèmes à pouvoir soutenir un tel développement.
- La question corollaire de la mobilité a été soulevée : quel accompagnement en termes de mobilité pour structurer cette montée en intensité de la région?
- Puis s'est posée la question de l'approche à adopter pour répondre au besoin de construction de 70 000 logements et de la place des territoires : sont-ils le réceptacle de l'injonction de construire du logement, ou sont-ils des éléments participatifs à cette construction ? En quoi peuvent-ils décider d'une forme de contextualisation de la construction du logement ?

Deux hypothèses pour un meilleur accueil de cette densification ont été énoncées :

- Faire preuve de **pédagogie vis-à-vis de la population dans le processus de spatialisation de la densification des tissus urbains existants** pour une meilleure compréhension par les citoyens.
- La densification, souvent perçue comme un amoindrissement du cadre de vie, pourrait être **compensée par une nouvelle aménité**, c'est-à-dire l'apport d'un élément, encore inexistant localement et n'apparaissant pas dans les programmes, et qui viendrait enrichir le tissu urbain.

La discussion a également porté sur le **foncier et l'encadrement de son prix**, de manière à garantir une capacité d'investissement suffisante dans la qualité des logements à construire. Des sujets à la frontière des autres ateliers ont été évoqués, tels que la mobilisation du parc existant et la capacité de production.

Enfin, il a été souligné que **la variété des territoires de l'Île-de-France ne permet pas d'appliquer une même solution** sur l'ensemble de la région.

Restitution de l'atelier 2 : Que construire pour assurer aux franciliens des logements adaptés à leurs besoins ?

Guillaume TERRAILLOT, DGA en charge de la stratégie et des ressources à l'EPFIF et Anne-Claire DAVY, chargée d'étude à l'IPR

Les réflexions de cet atelier se sont appuyées sur le constat de la **difficulté croissante à proposer des logements qui correspondent à la capacité financière des ménages**.

Les idées et réflexions suivantes ont émergé :

- L'offre doit tenir compte de ce qu'il va rester aux ménages et ainsi inverser les logiques **en partant de la demande solvable des ménages**.
- Il faut pouvoir **continuer à proposer des produits PLAI** afin de **ne pas alimenter le décalage entre l'offre et la capacité financière des ménages**.
- **La concurrence entre les publics** est exacerbée sur l'ensemble des produits.
- **Il faudrait réinterroger le niveau et la pérennité de la capacité de production de logements en Ile-de-France**.
- **Une évolution du type de produits est nécessaire** (produire de petites surfaces, intégrer l'évolution des usages)
- **Le polycentrisme peut être une manière de trouver un équilibre** pour gérer les concurrences.

L'enjeu de la **fluidité** des parcours résidentiels a été un élément central de la réflexion :

- **Favoriser la capacité à passer d'une typologie à une autre** ;
- **Activer tous les leviers concourant à la fluidité** ;
- Ne pas se cantonner à une **réflexion par catégorie de produit**.

Enfin, la **réflexion autour de nouvelles manières d'habiter les territoires au regard du paradigme actuel** est une nécessité. Une des pistes est de **s'appuyer sur le parc social** pour débouter les expérimentations.

Il a été rappelé que **la volonté politique est un élément clef** dans le passage à l'acte : le vœu exprimé est d'être ambitieux et volontariste.

Restitution de l'atelier 3 : Comment massifier la rénovation énergétique du parc existant ?

Véronique JACQUELINE, Présidente de l'ALEC de Paris Ouest La Défense et Maire de Vauresson et Franziska BARNHUSEN, chargée d'étude à l'IPR

Les enjeux identifiés s'articulaient autour de trois grands axes thématiques : **les enjeux financiers, d'ordre social et écologiques**.

Les leviers suivants ont été identifiés :

- **Renforcer le diagnostic énergétique et intensifier les actions de communication sur la rénovation énergétique**, notamment à destination des syndics de copropriété et des bailleurs ;

- Simplifier les aides financières, améliorer leur coordination et les élargir à d'autres catégories de revenu. Favoriser la lisibilité du rôle de tiers neutre et de confiance des ALEC pour toute démarche de rénovation énergétique ;
- Dans une démarche de décarbonation du bâti, articuler rénovation énergétique et raccordement aux réseaux de chaleur ;
- Travailler davantage avec les professionnels du bâtiment pour mieux les informer sur les enjeux de la rénovation de l'habitat collectif privé.

Restitution de l'atelier 4 : Comment mobiliser les logements existants au bénéfice des franciliens ?

Jean Claude DRIANT, professeur à l'école d'urbanisme de Paris et Martin OMHOVERE, directeur du département habitat et société de l'IPR

Malgré le faible nombre de participants, l'atelier a produit des discussions riches.

Deux axes de réflexion ont été discutés :

- Le travail doit s'appuyer sur la mobilité résidentielle, à l'articulation entre l'existant et le neuf ;
- On constate qu'une partie significative de la construction neuve est mobilisée pour d'autres usages que le logement des franciliens. La question centrale des moyens de connaissance, de suivi et de contrôle de ce parc inoccupé par les franciliens a été soulevée.

Le phénomène **risque de croître** sous les effets suivants :

- L'évolution de la réglementation amène certains propriétaires à se débarrasser de leurs biens lorsque ce sont des passoires thermiques, or ces biens sont souvent récupérés par des investisseurs pour un usage de location touristique ;
- La mise en service du Grand Paris Express va accroître la part de territoire susceptible de soulever l'intérêt de ces mêmes investisseurs.

La remobilisation des logements existants pour les franciliens relève de l'activation simultanée de multiples leviers, chacun pris isolément ayant un effet relativement marginal:

- La mobilité dans le parc social est un élément important, son faible niveau actuel est une limite forte.
- Les logements vacants pourraient être mobilisés temporairement pour loger des salariés en déplacement ou des apprentis.
- La mobilisation du parc privé vacant à but social pourrait être soutenue par des mécanismes de type solibail, afin de rassurer les propriétaires.
- La subdivision des logements existants pourrait générer une offre supplémentaire ; cela nécessiterait de surveiller et de gérer le risque de bascule dans le mal-logement.
- La régulation de la location touristique est nécessaire et devrait être plus clairement une responsabilité locale à l'échelle de la métropole et des établissements publics territoriaux, mais cela relève du législateur.
- Le développement de l'acquisition amélioration est une voie pour produire du logement. L'acquisition de logements diffus dans les copropriétés pose néanmoins aux bailleurs sociaux une difficulté de modèle économique et de gestion à adopter.
- La transformation de bureaux en logements constitue un autre levier d'action, bien que ces deux types de marchés immobiliers aient des temporalités différentes (reprise de la demande de bureau dans Paris intra-muros)

La majorité des points évoqués ne relèvent pas du SDRIF-E mais posent la question de **la gouvernance et de la coordination avec les autres documents de planification.**