

4ème WEBINAIRE DU COMITE DES PARTENAIRES COMPTE-RENDU D'ATELIER

Grand témoin	Fabien GANTOIS, Président de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France
Intitulé de l'atelier	Quelles conditions réunir pour construire 70 000 logements par an en Ile-de-France ?
Lieu et date	Saint Ouen/ Microsoft Teams, le 17 octobre 2022
Animateurs	Stéphane TARTINVILLE, Chargé de mission SDRIF-E Damien JOUSSE, Consultant
Intervenant de l'Institut Paris Région	Damien DELAVILLE, chargé d'études à l'Institut Paris Région
Liste des participants	(Liste non-exhaustive) Alba DESMAREST – Région Ile-de-France Emmanuel FOURNIER - DGA Développement Spie Batignolles Jérôme DE-VIVIES - Région Ile-de-France Bruno LOUIS - Région Ile-de-France Michel CLEM - Région Ile-de-France Luc BLANCHARD - Co-président France Nature Environnement Ile-de-France Benoît CHARLE – AORIF Daniel LHERITIER – GRDF Jérémy DESTOUCHES – Région Ile-de-France Aurélia JAKOB - Région Ile-de-France Agnes HENRY - Région Ile-de-France Christine MALVAUT - Région Ile-de-France Philippe LENGRAND – CFDT, Région Ile-de-France Elise MAINSANT – Grand Paris Aménagement Ghislaine SENEÉ - Région Ile-de-France Alain GAULON – Confédération Nationale du Logement Gaelle BULTE-ROGER - Région Ile-de-France Nicole SERGENT Rémi ROCHE Violaine MERIAUX – Groupe ADP Pascale PULAIN - CITALLIOS Gwenaëlle DUVAL - Région Ile-de-France Angelo ZAGALOLO - Région Ile-de-France Angélique CHAIDRON – Action Logement Franck FENEON – CCI Paris Ile-de-France Sandrine PROMENZIO - Région Ile-de-France Justin DE-LAURE - Région Ile-de-France Anne-Katrin LE DOEUFF - AORIF

PARTIE 1 : NOTE D'AMBIANCE

Les discussions ont été **particulièrement riches** durant cet atelier. Les **participations spontanées ont été nombreuses** et les **contributions plutôt généralistes**.

L'objectif même de construction de 70 000 logements a été remis en question par de nombreux participants dès le début de l'atelier. **Cette interrogation forte a permis de faire émerger des discussions** autour des enjeux suivants :

- **Choisir et coordonner les échelles de planification** pour une production de logements adaptée et optimale.
- **Faire accepter** aux populations et aux élus **la densification urbaine**.
- **Adapter la question du logement à celle de l'emploi**.
- **Inclure les enjeux de mobilité** dans la réflexion autour de la production de logement.
- Penser de **nouveaux modèles d'habitat**.

PARTIE 2 : PRINCIPALES IDEES ISSUES DE L'ATELIER

a) Planifier et innover (*Annexe 1*)

Les participants ont identifié 15 enjeux qui relèvent de 5 thématiques :

Choisir et coordonner les échelles de planification

- La planification par le biais de grandes directives semble nécessaire car il existe beaucoup d'enjeux qui ne seront sans doute pas appréhendés par tous de la même manière au niveau local. Il faut **trouver un juste milieu afin de laisser une marge de manœuvre au niveau local** pour un fonctionnement optimal. En ce sens, il faut inciter à ce que les enjeux suivants soient adaptables au niveau local : l'importance de la valeur d'usage, la santé environnementale, la qualité des espaces publics, la mutualisation et l'optimisation du foncier ainsi que la prise en compte de la biodiversité dans les villes densifiées.
- **Les élus ont besoin d'être accompagnés par les professionnels de la planification de l'espace et de la construction** pour une potentielle adaptation des directives. Dans cette logique, **le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)** est un relais extrêmement important pour accompagner l'atterrissage sur le terrain de ces politiques publiques.
- Il est nécessaire de **présenter les programmes de logements concrètement auprès des riverains afin que cette construction** soit abordée dans une **logique de démocratie participative**.
- Il faut planifier en **assumant de prioriser le développement de logements sur certains territoires**. L'utilisation de la déclinaison via les PLUi est un premier levier. Pour réussir à encadrer le développement de 40% de l'offre dans le diffus, les participants s'interrogent sur la possibilité de **développer de nouveaux outils dans le SDRIF-E**.
- **La clef demeure le foncier**, notamment pour produire des logements à des prix abordables, que ce soient des logements sociaux ou privés. **Une stratégie foncière devrait être planifiée par chaque collectivité compétente en matière d'habitat** pour répondre aux besoins en logements.
- **La sous-utilisation foncière apparaît aussi comme un véritable gisement**. Il y a un **vivier de terrains déjà artificialisés**, particulièrement dans les communes rurales, qui pourrait permettre des projets de nouvelles constructions de petite envergure.
- La libération du marché est la **bienvenue s'il s'agit d'éviter l'empilement des normes contradictoires et le formalisme** qui ralentit les opérations. Néanmoins, les acteurs du marché immobilier répondent le plus souvent à une logique concurrentielle de recherche de profits à court terme. Une opération de construction, quelle qu'elle soit, doit pouvoir **s'intégrer dans une logique d'équilibre à long terme**. La **maitrise**

foncière et sa répartition équilibrée entre opérateurs, notamment privés et publics, semblent primordiales.

Faire accepter aux populations la densification urbaine

- **Les communes craignent d'accueillir de nouveaux habitants** au regard de nouvelles charges sociales qu'elles ne pourront pas assumer. Cette crainte n'existe pas seulement vis-à-vis du logement social. Un **soutien de l'Etat est donc nécessaire** et **les élus ont besoin d'être également mieux accompagnés** sur cet aspect.
- **Adapter le discours pour faire accepter la densification aux populations**, notamment **en mettant en avant les avantages et en négociant des contreparties avec la population**. Par exemple la production peut permettre la création de nouveaux commerces, de nouveaux équipements, d'un nouveau parc, d'une amélioration de la fréquence des transports en commun etc.

Inclure les enjeux de mobilité

- Le **Grand Paris Express et ses interconnexions** va fortement influencer sur les espaces de logements.

Développer l'emploi en lien avec le logement

- Dans les **ex-villes nouvelles**, les taux d'emploi ont tendance à diminuer. Une partie de l'emploi tertiaire, notamment, se reconcentre en cœur d'agglomération. **Le rapprochement** de l'emploi et du logement **passé également par la préservation de l'emploi existant en dehors du cœur d'agglomération**.
- Dans le cadre de la production de nouveaux logements, **il est nécessaire de penser au rapprochement du logement et de l'emploi**.
- Les participants ont soulevé la question de **l'influence positive des espaces partagés de type co-working sur la dynamique de conversion des bureaux vers les logements**. Il est important de prendre en compte les données chiffrées et perspectives à ce sujet pour pouvoir en tirer parti.
- La demande de foncier est particulièrement élevée pour des usages différents. Lors de la réflexion autour de la production de nouveaux logements, il est possible de **penser également à mixer les usages, en intégrant par exemple de l'activité à proximité des nouveaux logements**.

Penser de nouveaux modèles d'habitation

- Le **modèle de l'hôtellerie** (hébergement privé avec des parties communes partagées, salles de travail, salles de séminaire, restauration collective, etc.) pourrait **potentiellement être le modèle à suivre pour les nouveaux projets**.
- Le **mode d'habitation doit être repensé**. Les nouvelles constructions doivent **permettre différentes sortes de cohabitation** (ex. plusieurs portes d'entrée). En ce sens, on peut également **s'interroger sur l'occupation des appartements dans le temps** (ex. chambre qui se libère dans un appartement familial lorsqu'un des enfants quitte le foyer).

b) Positionnons les idées par type de territoire (Annexe 3)

Les échanges ont été **relativement généraux**, il n'a donc **pas semblé pertinent de positionner les propositions par type de territoire**. Seul l'enjeu de la **mobilité depuis le logement a été identifié comme particulièrement prégnant en zone rurale**. Toutefois, les participants ont émis des **réflexions supplémentaires géographiquement orientées**.

Les participants se sont interrogés sur la manière de travailler les **zones pavillonnaires** qui constituent un potentiel vivier de densification.

Dans le cadre de ces zones, **la mobilité** doit également être travaillée afin **d'endiguer le recours au véhicule personnel**. En ce sens, les **investissements effectués par la puissance publique doivent être consentis pour mettre en place un réseau de mobilité douce au plus proche des habitants**. Cela pourrait être couplé à des **espaces de co-working en tant que relais ponctuels du télétravail**. Ces espaces permettent également la création de lien social.

Enfin, un participant a évoqué l'importance de **redensifier les villes nouvelles**. Celle-ci ont notamment été construites pour répondre aux enjeux de logement, mais elles **n'ont pas atteint le potentiel de densification escompté**. Il est donc intéressant de **réinvestir ces zones pour répondre aux enjeux actuels**.

Annexe 1

Libérer le marché ou planifier ?

Re-envisager la question
des 70 lgts/an ?

Il faut construire un discours différent pour faire accepter la densification aux populations en mettant en avant ses avantages, et/ou en négociant des contreparties avec la population. La production de nouveaux logements peut permettre la création de nouveaux commerces, de nouveaux équipements, d'un nouveau parc, d'une amélioration de la fréquence des transports en commun...

Les communes ont peur d'accueillir de nouveaux habitants car elles craignent de nouvelles charges sociales qu'elles ne pourront pas assumer (et ce n'est pas que vis-à-vis du logement social que cette crainte existe). Un soutien de l'Etat est donc nécessaire et les élus ont besoin d'être mieux accompagnés sur cet aspect aussi.

La clef reste le foncier, notamment pour produire des logements à des prix abordables, une stratégie foncière devrait être planifiée par chaque collectivité compétente en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements

Planifier en assumant de prioriser le développement de logements sur certains territoires >> effectivement en utilisant la déclinaison via les PLUi + réussir à encadrer le développement dans le diffus (40% de l'offre dixit données introduites dans les éléments de contexte de l'atelier) : en développant de nouveaux outils dans le SDRIF-E ?

libérer le marché ou planifier : **planifier de manière souple** à échelle SDRIF-E pour planification plutôt contextuelle / locale (PLUi) – importance d'inciter à cette échelle sur importance valeur usage / santé environnementale / qualité espaces publics / mutualisation & optimisation du foncier / prise en compte biodiversité dans villes densifiées
Grandes directives dans la planification et laisser une marge de manœuvre au niveau local.

AORIF. Libérer le marché : OUI s'il s'agit d'éviter l'empilement des normes contradictoires et le formalisme qui ralentit les opérations. Mais NON s'il s'agit de laisser faire la concurrence et la recherche de profits à court terme. Une opération de construction, quelle qu'elle soit, doit pouvoir s'intégrer dans une logique d'équilibre à long terme. La maîtrise foncière et sa répartition équilibrée entre opérateurs (privé / public) me semble primordiale.

Déblocage des situations « amont ». **Mettre en espace la question des programmes pour être abordé sur le terrain.**

Non à la libération si c'est pour laisser faire la concurrence.

Donner de la souplesse au niveau local du point de vue de la norme.

Comment rapprocher le lgt de l'emploi ?

Travailler l'emploi au regard du logement

la question n'est-elle pas aussi de rapprocher l'emploi des logements : exemple des ex-villes nouvelles où les taux d'emploi ont tendance à diminuer (une partie de l'emploi tertiaire notamment se reconcentre en cœur d'agglomération).

rapprocher le logement et l'emploi ne pourra se faire sans une **politique de développement des transports en commun** afin d'accompagner les flux emploi-résidence

les espaces partagés de type co-working ne vont-ils pas **contrebalancer la dynamique de conversion des bureaux vers les logements** ? Données chiffrées sur ces enjeux et quelles perspectives,

le modèle de l'hôtellerie (hébergement privé avec des parties communes partagées (salles de travail, salles de séminaire, restauration collective, etc.) n'est-il pas le modèle à suivre pour les nouveaux projets ?

Agir contre la sous-occupation

Reconsidérer les villes nouvelles et reconsidérer leur urbanisation. C'est de la planification.

4ème WEBINAIRE DU COMITE DES PARTENAIRES COMPTE-RENDU D'ATELIER

Grand témoin	Guillaume TERRAILLOT , DGA en charge de la stratégie et des ressources à l'EPFIF
Intitulé de l'atelier	Que construire pour assurer aux Franciliens des logements adaptés à leurs besoins ?
Lieu et date	Saint Ouen/ Microsoft Teams, le 17 octobre 2022
Animateurs	Romain BENTEGEAT, Chargé de mission SDRIF-E Tatiana REITER, Consultante
Intervenant de l'Institut Paris Région	Anne-Claire DAVY, cheffe de projet habitat à l'Institut Paris Région
Liste des participants	(Liste non-exhaustive) Noémie DE ANDRADE – Démographe, Institut Paris Région Astrid GAILLARD – Chargée de mission, Région Ile-de-France Claire LEBERT – OIN Paris-Saclay Géry WAYMEL – Service urbanisme, Pays de l'Ourcq Sophie ROBIN – Adjointe à la cheffe du bureau des politiques locales de l'habitat Paris, DRIHL Dominique MORENO – Responsable département de droit public, CCI Paris Angélique CHAIDRON – Directrice régionale adjointe investissements et territoires, Action logement Jérôme CACCIAGUERRA – Directeur, Habitat Jeunes Île-de-France Anne-Katrin LE DOEUFF – Directrice, Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France Bilel AFRIT - Chargé de mission politique de l'eau, SIAAP Clara PIONNIER - Chargée de mission territoriale, Région Île-de-France Valérie TANANT PAQUEREAU – Communauté d'agglomération Pays de Fontainebleau Pierre CAPART Jean-Michel PESCHEUX – Habitat humanisme Alain GAULON - Confédération nationale du logement Etienne BUTIN – Assistant d'études, DRIHL Angelo ZAGALOLO - directeur du logement, de l'action foncière et du renouvellement urbain, Région Ile-de-France Odile VEILLON Christine MALVAUT - Région Ile-de-France

PARTIE 1 : NOTE D'AMBIANCE

L'atelier s'est déroulé avec une vingtaine de participants qui ont répondu à la question « Que construire pour assurer aux Franciliens des logements adaptés à leurs besoins ? » Cette question a permis d'aborder les problématiques de **l'offre de logement adéquat** et de **l'anticipation des besoins des Franciliens**.

Après une présentation liminaire d'Anne-Claire Davy, de l'Institut Paris Région, et une prise de parole de Guillaume Terrailot, les participants ont débattu sur plusieurs idées émergentes qui ont été regroupées en séance, affinées et discutées.

La **participation a été riche et globalement consensuelle**, notamment sur la nécessité de proposer des logements sociaux abordables et adaptés aux ménages Franciliens.

PARTIE 2 : PRINCIPALES IDEES ISSUES DE L'ATELIER

a) Quels produits logements adaptés aux ressources des ménages ? Quelles typologies de logements adaptées à l'évolution des modes de vie ? (Annexe 1)

Ces deux questions ont été traitées simultanément par les participants et ont donné suite à 22 propositions. Celles-ci ont pu être regroupées dans deux macro-enjeux :

1. L'offre de logement en Ile-de-France

- Une crise de l'offre de logement a été constatée avec un **manque particulier de petits logements sociaux et abordables** (T1, T2 et T3).
 - Ce phénomène impacte notamment les **jeunes actifs** qui n'ont plus accès à des résidences étudiantes et doivent se loger à proximité des bassins d'emploi.
 - Une des explications de cette crise est le **retard de construction de logements PLAI** (logement social financé par un prêt locatif aidé d'intégration). Les participants estiment que **les petits logements devraient s'élever à plus de 30% des constructions PLAI**.
- Le SDRIF de 2013 s'est avéré très volontariste en matière d'offre de logements sociaux. **Cette ambition devrait être préservée dans le SDRIF-E**.
 - Le SDRIF-E pourrait contribuer à **l'amélioration de l'offre de logements locatifs intermédiaires** (LLI) destinés aux publics avec des revenus à la fois trop élevés pour les logements sociaux et trop faibles pour les logements privés.
- En raison de la crise de l'offre, il existe une **sur-concurrence sur le champ des petits logements** entre les jeunes actifs, personnes âgées, familles monoparentales, etc.

2. L'anticipation des besoins en matière de logement

- **Construire pour atteindre des objectifs immédiats sans anticiper les besoins des ménages peut s'avérer contre-productif**. En effet, les participants notent le besoin de se positionner dans la perspective des évolutions sociologiques des ménages.
 - Afin d'éviter la construction en masse de logements peu adaptés, il faudrait réfléchir à **la fluidité des statuts de location** (par exemple la transition entre le statut « hébergé » et le statut « logé »). Le statut de location peut changer même si le ménage reste identique.
 - Des logements sociaux avec des catégories de ménages différents seraient également nécessaires pour créer de la **mixité sociale et intergénérationnelle**.
- De plus, il faudrait **promouvoir les évolutions dans les agréments de logements locatifs** et la mobilité dans le parc de logement (par exemple :

permettre la **réversibilité et la requalification des agréments** de logements initialement produits sur un modèle spécifique).

- La production de logements offre à la Région l'opportunité de **construire un parc soutenable et durable** pour s'adapter au dérèglement climatique avec :
 - Une production de logements sobres énergétiquement
 - L'utilisation de l'eau de pluie dans les nouveaux bâtiments
 - La végétalisation des toitures pour isoler les bâtiments
 - Le renouvellement des usages (promouvoir les colocations et l'habitat collectif)

b) Positionnons les idées par type de territoire (Annexe 2)

La majorité des enjeux cités concernent la totalité du territoire Francilien. Cependant, les discussions ont permis un focus territorial pour 6 de ces idées.

En ce qui concerne **la zone urbaine très dense à Paris et en petite couronne**, les principaux enjeux sont :

- La baisse de la cohabitation entre jeunes (étudiants, jeunes actifs) au profit de logements personnels
- Le retard de construction pour les logements PLAI
- Le manque de logements sociaux de petite taille (*cet enjeu concerne toutes les polarités urbaines dans la région et peut servir de levier pour renforcer une dynamique de polycentrisme*)
- Le manque de logements sociaux dans l'Ouest Parisien

Pour la **zone urbanisée en Grande Couronne**, les enjeux sont :

- La reconstruction, végétalisation et l'amélioration du cadre de vie, en particulier dans l'Est de la région
- Le besoin de logements sociaux abordables

c) Positionnons les idées en fonction de leur niveau de difficulté dans le temps (Annexe 3)

Les participants ont noté que **plusieurs enjeux relèvent des politiques publiques**. La Région devra être plus volontariste afin de répondre aux besoins des Franciliens dans un délai raisonnable.

Certaines idées ont été jugées **complexes à moyen et long terme** :

- La définition de l'équilibre entre le ZAN et la production des logements sociaux
- La reconstruction, la végétalisation et l'amélioration du cadre de vie
- La pérennité et la soutenabilité du parc de logement social (*cet enjeu est complexe car les moyens de soutenabilité ne semblent pas consensuels parmi les acteurs*)
- La prise en compte de la décohabitation pour les jeunes

D'autres enjeux sont **complexes à court terme** :

- Le rattrapage du retard sur la construction des logements PLAI
- La production de petits logements

Les enjeux jugés **consensuels à court terme** sont :

- L'adaptation à la capacité réelle des ménages
- La production de logements sociaux abordables

Enfin, les enjeux classés **consensuels à moyen et long terme** sont :

- Ne pas dégrader l'ambition du précédent SDRIF en matière de construction de logements sociaux
- Préserver la vocation initiale du bail réel solidaire

Annexe 1

Quels produits logements adaptés aux ressources des ménages ?

Offre de logement adéquat

Nécessité de petit logements

Crise de l'offre de logement

Manque de petit logement T1, T2 et T3 (notamment social) pour les jeunes

Retard de construction pour logements PLAI

Besoin de logement social abordable

Pérennité et soutenabilité du parc de logement social

Sur-concurrence entre les différents publics sur le logement

Préserver la vocation initiale du bail réel solidaire

Reste à vivre des jeunes actifs

Anticipation des besoins

Adaptation à la capacité réelle des ménages

Construire des logements qui prennent en compte l'évolution démographiques et revenus

Logement intergénérationnel

Décohabitation locale pour les jeunes

Ragrément dans le parc existant

Vigilance sur l'adaptation du parc à la demande locale

Être dans la prospective des évolutions sociologiques

Mobilités dans le parc social

Piste d'action : mixer le programme; travailler sur les questions de réversibilité

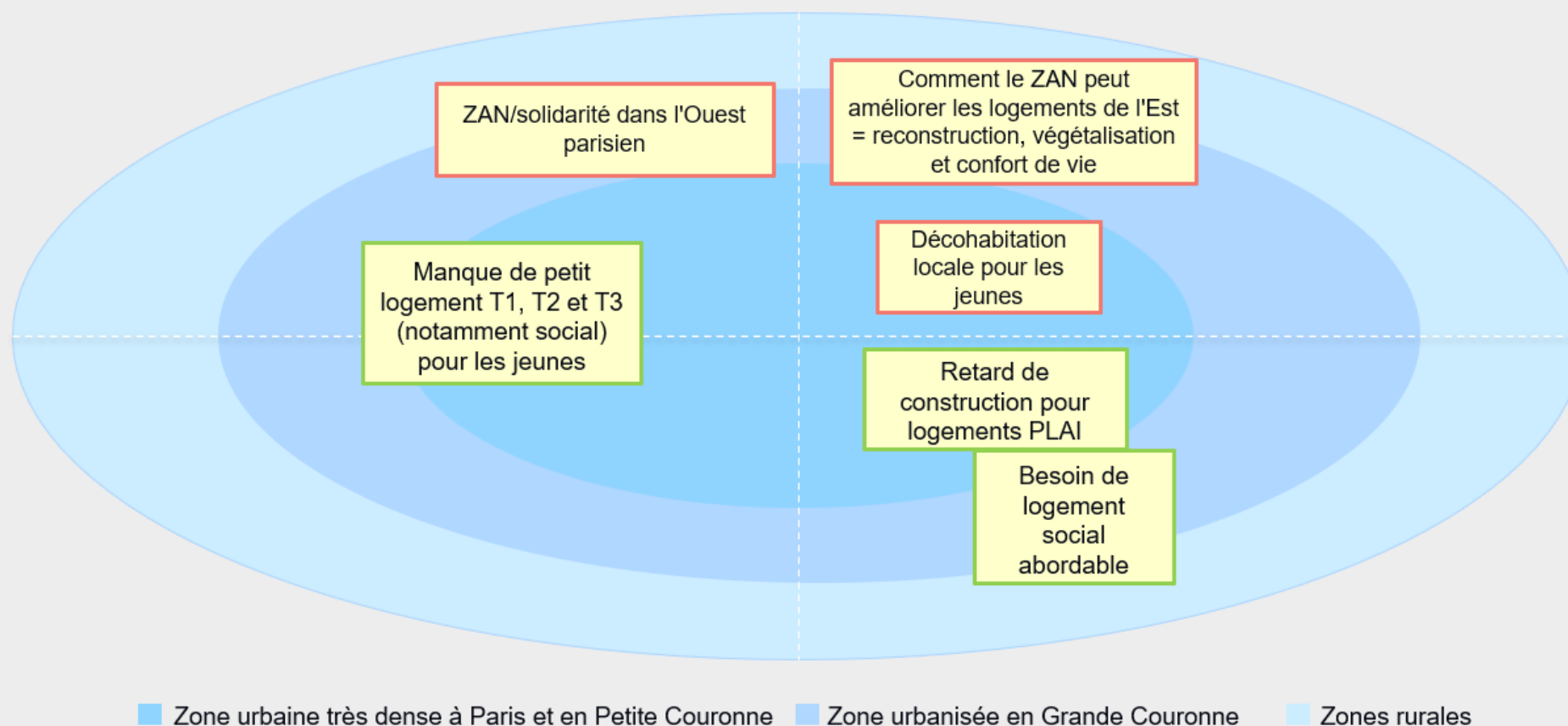
Piste d'action : mélanger des catégories de ménage pour favoriser la mixité

Ne pas dégrader l'ambition du précédent SDRIF

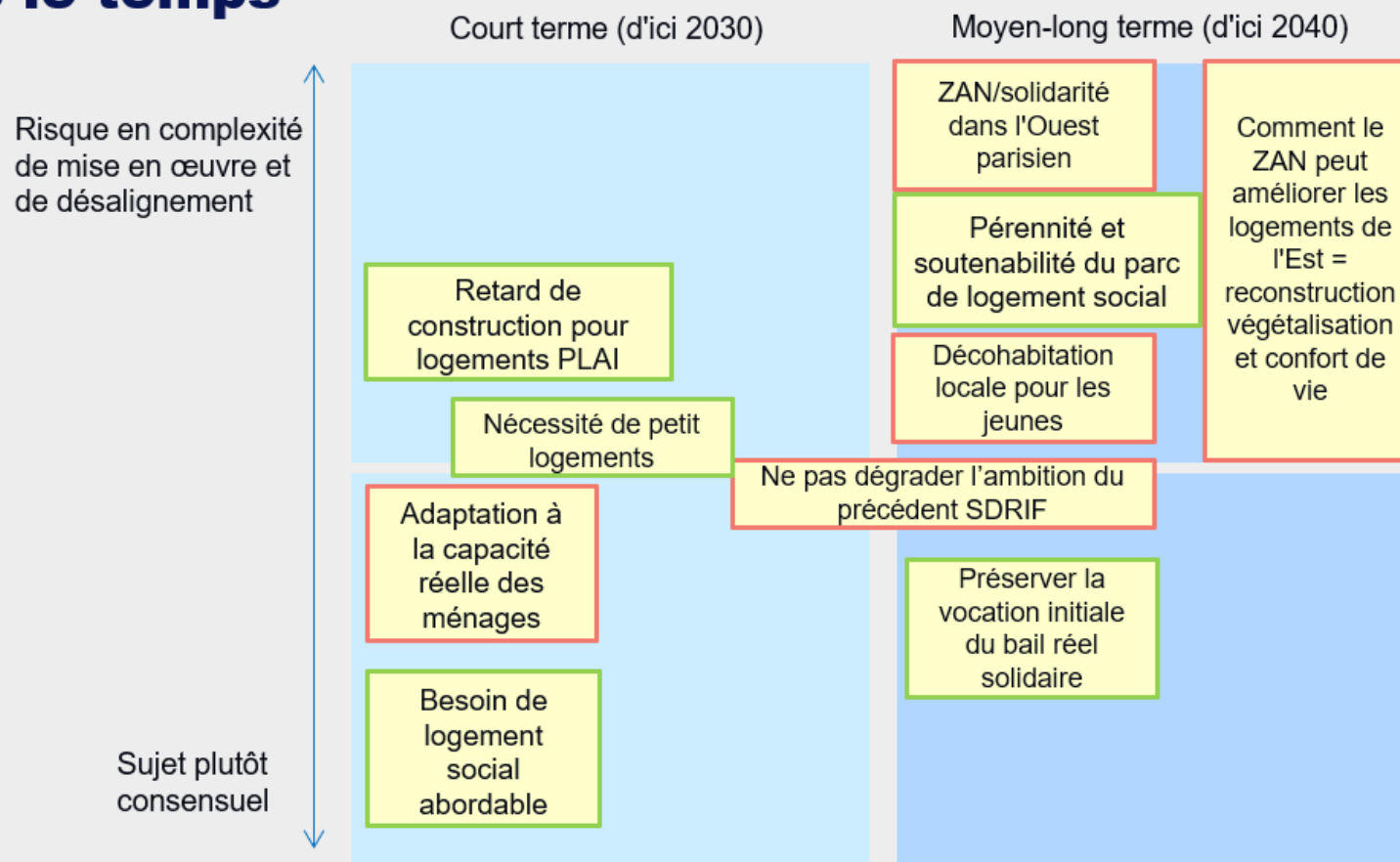
ZAN/solidarité dans l'Ouest parisien

Comment le ZAN peut améliorer les logements de l'Est = reconstruction, végétalisation et confort de vie

Positionnons les idées par type de territoire



Positionnons les idées en fonction de leur niveau de difficulté dans le temps



4ème WEBINAIRE DU COMITE DES PARTENAIRES COMPTE-RENDU D'ATELIER

Grand témoin	Véronique JACQUELINE , Présidente de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Paris Ouest La Défense
Intitulé de l'atelier	Comment massifier la rénovation énergétique du parc existant ?
Lieu et date	Saint Ouen/ Microsoft Teams, le 17 octobre 2022
Animateurs	Clémentine GUILBAUD, Mission SDRIF-E Thierry LE STRAT, Consultant
Intervenant de l'Institut Paris Région	Franziska BARNHUSEN, Chargée de projets rénovation et transition énergétique à l'Institut Paris Région
Liste des participants	(Liste non-exhaustive) Alban SCHULTZ – EDF Céline ORIOLE – AORIF Melissa LHOSTIS – Région Ile-de-France Elsa CAUDRON – LPO Ile-de-France Violaine MERIAUX – Groupe ADP Odile VEILLON – Ordre des architectes Loïc GANDAIS – Région Ile-de-France Caroline BONAN-RICHARD – Région Ile-de-France Noemie DE-ANDRADE – Institut Paris Région Rand FAHMI – DRIHL Emmanuelle SUZANNE - Chambre d'agriculture Région Ile-de-France Anaïs CAVALIE - FFB Région Île-de-France Jérôme BRACQUE – GRDF Romain PARENT – DRIHL Angelo ZAGALOLO – Région Ile-de-France Michel CLEM – Région Ile-de-France

PARTIE 1 : NOTE D'AMBIANCE

L'atelier s'est déroulé avec une vingtaine de personnes. Bien que l'introduction ait mis en exergue les enjeux de la rénovation par type d'habitat, les participants ont peu repris cette distinction dans leurs propositions et leurs réponses.

PARTIE 2 : PRINCIPALES IDEES ISSUES DE L'ATELIER

a) Quels enjeux pour massifier la rénovation énergétique du parc existant (par typologie d'habitat ? (Annexe 1)

Les participants ont proposé 13 idées qui peuvent être organisées selon 4 grandes familles d'enjeux. Les enjeux sont présentés ci-dessous ; le nombre de votes recueillis est précisé.

1. Les enjeux sociaux, notamment :

- Avec l'évolution du coût de l'énergie, les questions de pouvoir d'achat à court terme deviennent critiques **(2 votes)**
- la rénovation permet de réaliser sur le long terme des économies d'énergies **(3 votes)** ou d'augmenter la valeur immobilière du logement **(1 vote)**

2. Les enjeux financiers, en lien avec le coût que représente la rénovation énergétique pour les usagers **(2 votes)**
3. Les enjeux écologiques notamment :
 - Via la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et atteindre ainsi certaines obligations réglementaires comme la trajectoire ZEN à horizon 2050 **(1 vote)**
 - En portant une attention particulière aux conséquences pour les oiseaux inféodés aux bâtiments des travaux d'isolation par l'extérieur **(1 vote)**
4. Les enjeux d'accès aux chantiers par les professionnels de la rénovation énergétique dans le périmètre de la Zone à Faibles Emissions (1 vote).

b) Quels leviers pour massifier la rénovation énergétique ? (Annexe 2)

- Elargir les **aides** notamment vers certaines populations (seniors et revenus intermédiaires) et simplifier les démarches
- Favoriser l'établissement de **diagnostics énergétiques** et **d'audits**
- Augmenter les **actions de communication** vers la filière (syndics / bailleurs)
- S'appuyer sur un **réseau d'entreprises spécialisées** pour standardiser le coût des prestations tout en assurant des contrôles effectifs de la filière
- Prévoir des **solutions d'hébergement lors de travaux de rénovation lourde** notamment dans le **parc social**
- Promouvoir le **potentiel géothermique francilien**

c) Positionnons les idées par type de territoire

- L'**ensemble des enjeux** pour massifier la rénovation énergétique a été positionné par les participants sur l'**ensemble du territoire francilien**, à l'**exception de deux enjeux** qui ont été positionnés sur la **zone urbaine très dense à Paris et en première couronne** :
 - **Augmentation de la valeur immobilière (habitat collectif privé)**
 - **Accès aux logements pour les professionnels des territoires concernés par la ZFE**

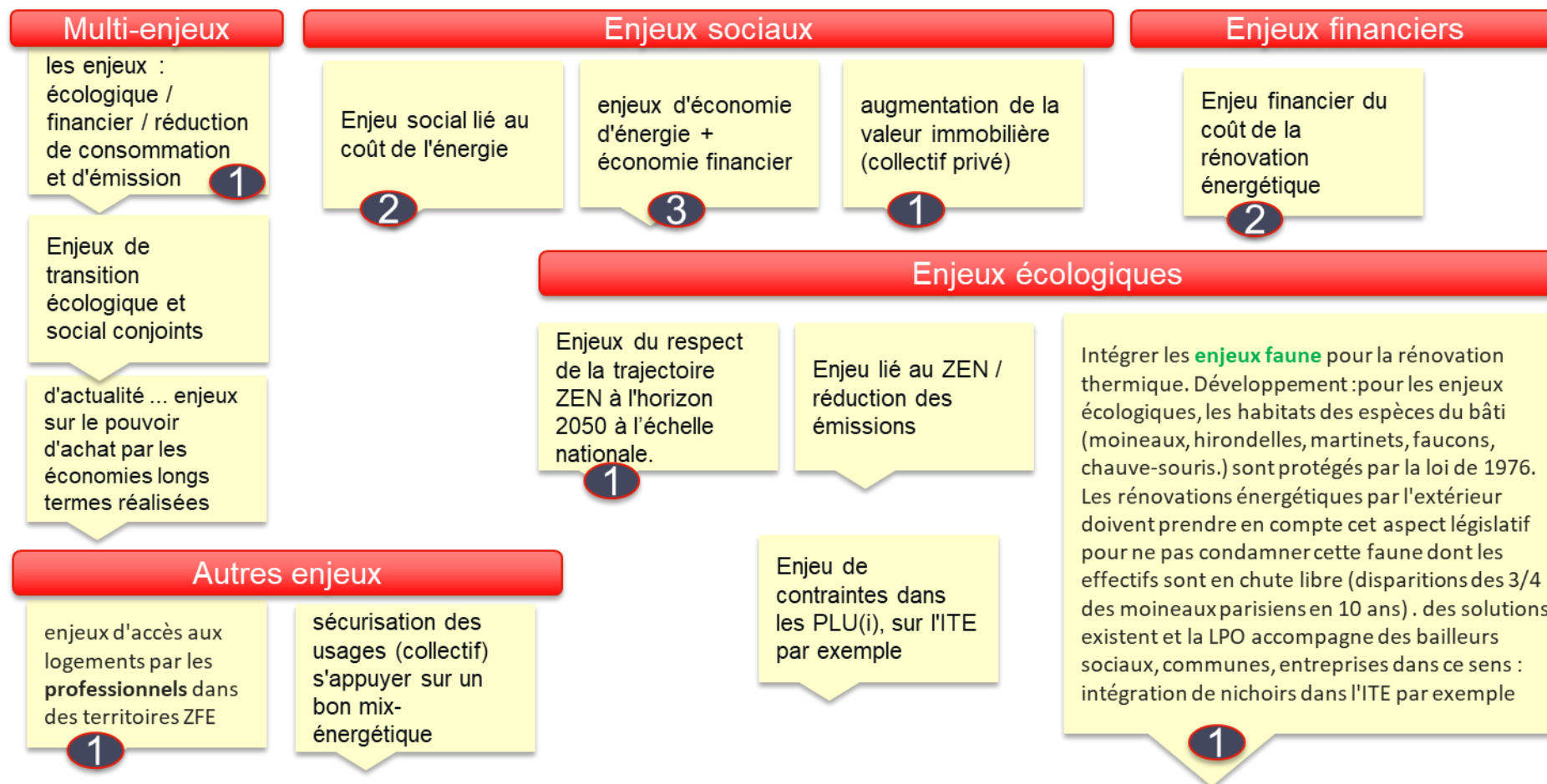
d) Positionnons les idées en fonction de leur niveau de difficulté dans le temps

- Parmi les enjeux priorités en séance par les participants, aucun n'a fait l'objet d'un désalignement entre acteurs.
- 4 enjeux ont été identifiés comme à mettre en œuvre à court terme (i.e. d'ici 2030) :
 - **Enjeu social lié au coût de l'énergie**

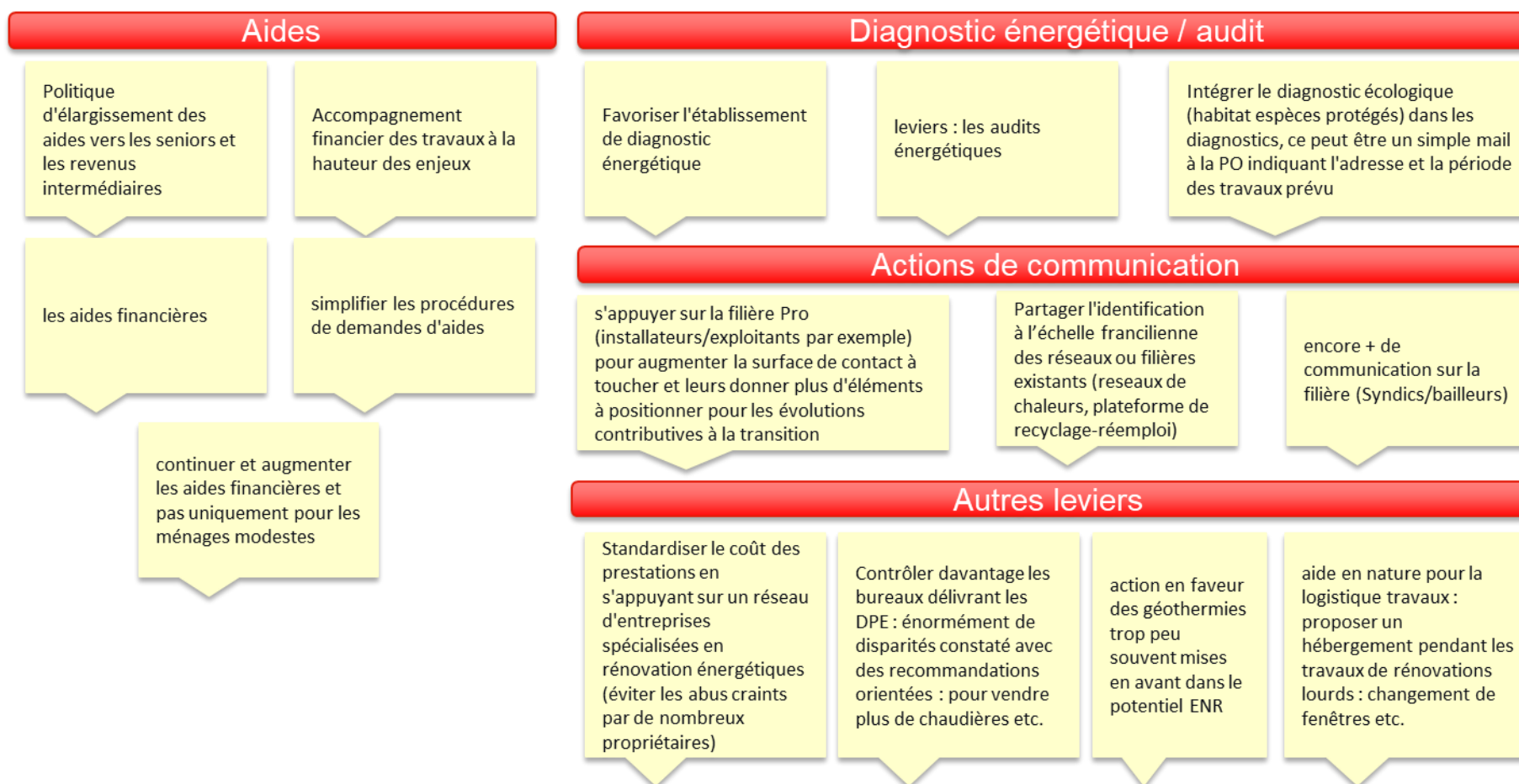
- **Enjeux d'économies d'énergie et d'économie financière**
 - **Accès aux logements pour les professionnels des territoires concernés par la ZFE**
 - **Enjeu de protection de la faune notamment avicole**
- 2 enjeux ont été identifiés comme à mettre en œuvre à moyen-long terme (i.e. d'ici 2040) :
 - **Enjeux du respect de la trajectoire ZEN à horizon 2050 à l'échelle nationale**
 - **Augmentation de la valeur immobilière (dans l'habitat collectif privé)**

Quels enjeux pour massifier la rénovation énergétique du parc existant (par typologie d'habitat)?

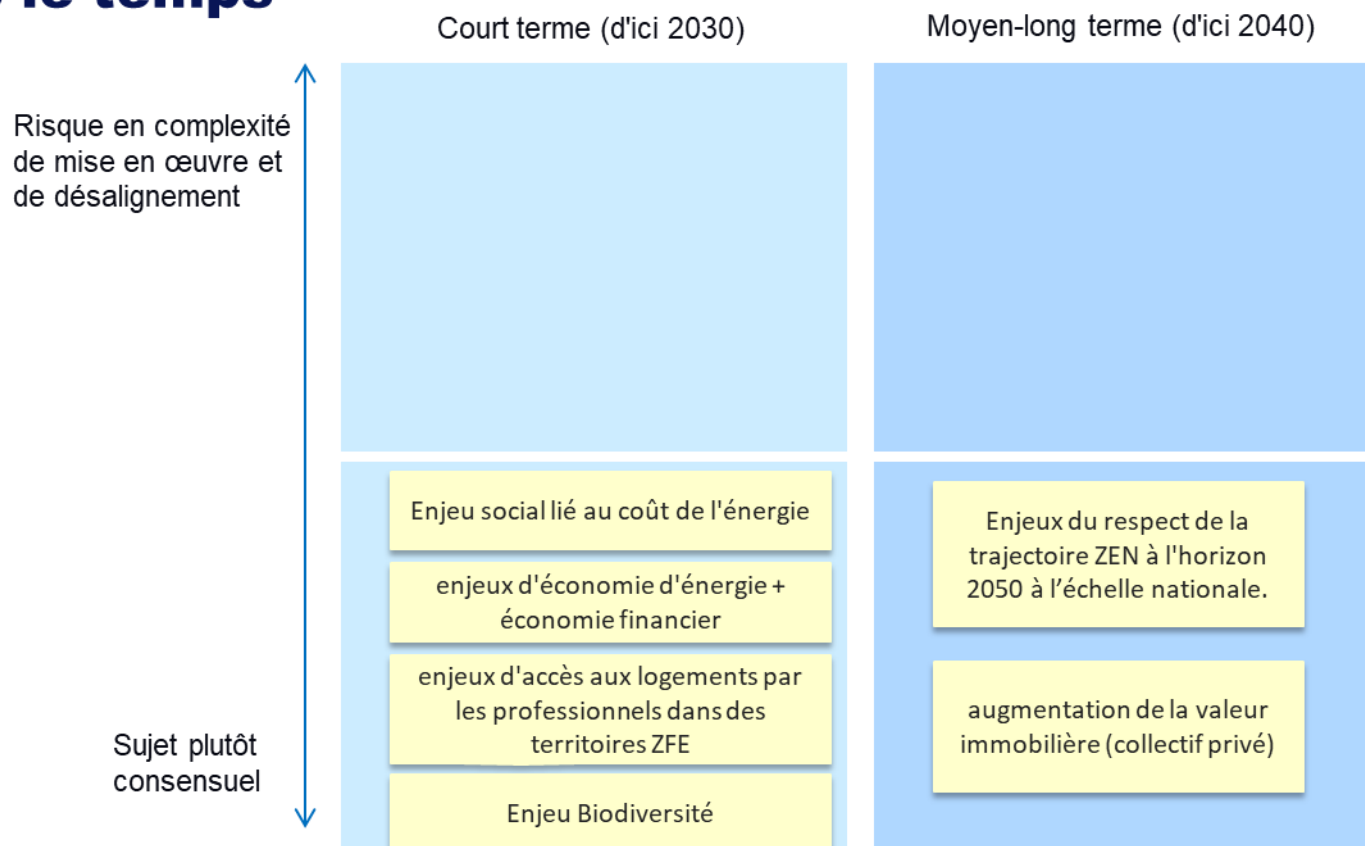
X Répartition des votes



Quels leviers activer pour massifier la rénovation énergétique (par typologie d'habitat)?



Positionnons les idées en fonction de leur niveau de difficulté dans le temps



Mission SDRIF-E

Le 17 octobre 2022

4ème WEBINAIRE DU COMITE DES PARTENAIRES COMPTE-RENDU D'ATELIER

Grand témoin	Jean-Claude DRIANT, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris
Intitulé de l'atelier	Comment mobiliser les logements existants au bénéfice des franciliens ?
Lieu et date	Saint Ouen/ Microsoft Teams, le 17 octobre 2022
Animateurs	Cyril CHOLET, Chargé de mission SDRIF-E Antoine EVENNOU, Consultant
Intervenant de l'Institut Paris Région	Martin OMHOVERE, Directeur du département Habitat et Société à l'Institut Paris Région
Liste des participants	(Liste non-exhaustive) Nicole SERGENT - CESER IDF Marie-Françoise PINEDA - Région IDF Marie PERIVIER-FIZAZI - Région IDF Anais TOURNIER Annie LAHMER Jean-Jacques BOUSSAINGAULT - Parc Gatinais Clément OLIVER Thomas GUILLARD - Pays de Fontainebleau Thibault DE-LALEU - Région IDF Clara PIONNIER Valérie TANANT PAQUEREAU - Pays de Fontainebleau

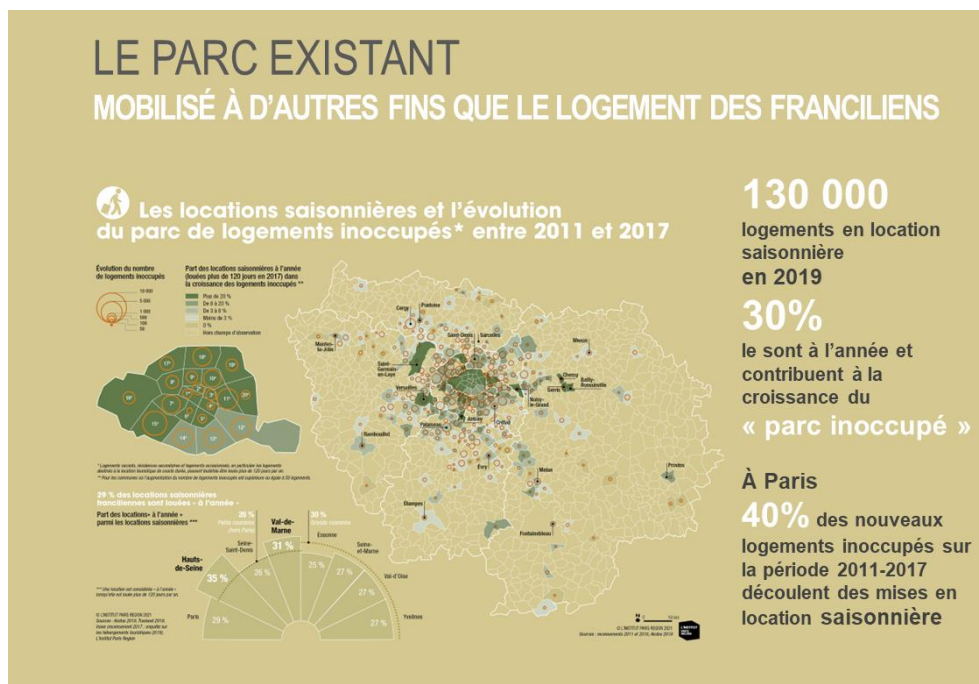
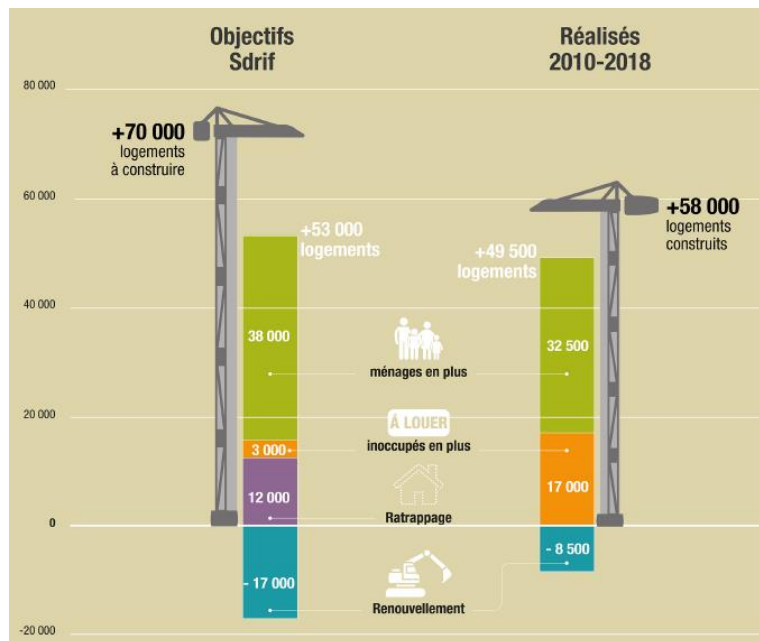
PARTIE 1 : NOTE D'AMBIANCE

L'atelier s'est déroulé avec moins d'une dizaine de participants ce qui a démontré la difficulté à mobiliser sur ce type de question. Les participants ont toutefois identifié des enjeux et des propositions pour mobiliser les logements existants en Ile-de-France.

Une présentation des grandes données sur les logements en Ile-de-France a tout d'abord permis de percevoir les enjeux relatifs à la diversité du parc de logements actuels : occupés, en cours de renouvellement, inoccupés en tant que résidence principale/vacants (aux causes multiples : résidence secondaire, logement touristique avec vacances intermittentes, crainte des propriétaires de louer, logements non adaptés à la location...). Les besoins de logements (rattrapage nécessaire) pour couvrir les besoins actuels et à venir ont aussi été exposés.

Mission SDRIF-E

Le 17 octobre 2022



Les échanges ont fait ressortir deux axes de réflexion : l'amélioration de la mobilité résidentielle et la nécessité de structurer des données informatives sur les logements vacants et de savoir les catégoriser.

PARTIE 2 : PRINCIPALES IDEES ISSUES DE L'ATELIER

Les participants ont traité un questionnaire tout au long de l'atelier :

a) Quels enjeux pour maîtriser l'usage du parc existant ?

Trois grandes questions ont été soulevées:

Mission SDRIF-E**Le 17 octobre 2022**

- Comment catégoriser la notion de vacance ?
- Comment mobiliser les logements pour les franciliens ?
- Comment gérer la question épineuse des logements touristiques ?

Les participants sont, tout d'abord, revenus sur la question centrale des **moyens et outils de connaissance, de suivis et de contrôle de ce parc inoccupé**. La méconnaissance de ces questions entraîne des fantasmes sur les bâtiments inoccupés et ne permet pas d'avoir une cartographie et un constat partagés par les acteurs publics et privés sur ces enjeux.

Il est apparu nécessaire aux participants de **travailler à une catégorisation des différentes formes de logements inoccupés afin d'en construire une cartographie et d'en avoir une plus forte capacité d'analyse**.

Concernant les enjeux du logement touristique, les participants ont proposé :

- D'agir sur la chaîne de valeur du tourisme pour créer de l'offre adaptée et concurrentielle d'une offre de type « Airbnb » notamment en aidant les hôteliers dans leur refonte d'offres et de services
- Généraliser l'inscription des logements ayant une visée touristique
- Renforcer la taxe sur la vacance, voire élargir son périmètre, afin de bien prendre en compte les logements qui sont dédiés à des activités touristiques.

Enfin, les participants ont travaillé sur les **voies et moyens de mobilisation de l'habitat existant notamment afin de créer de la rotation dans le parc de logements** :

- Transformer les bureaux en logements avec les contraintes logistiques et financières que cela peut soulever,
- Utiliser temporairement des bâtiments ayant vocation à être détruits notamment pour assurer de l'hébergement d'urgence ou temporaire (foyer de jeunes travailleurs, ouvriers de chantier...),
- Prioriser la mobilisation des logements vacants dans les bassins d'emplois,
- Gérer la sous-occupation des maisons individuelles (en première et deuxième couronne) en incitant les propriétaires à la subdivision, tout en contrôlant la qualité des logements ainsi produits,
- Faire évoluer les critères d'évaluation d'attribution de logements sociaux et optimiser la mobilité résidentielle par une réévaluation des critères à intervalle plus régulier,
- Orienter la construction de logements pour répondre aux besoins prioritaires en Ile-de-France et créer un renouvellement sur le reste des logements franciliens.

Les logements non loués par crainte des propriétaires constituent une part du parc vacant et contribuent au déficit de rotation. Les participants à l'atelier ont ainsi évoqué plusieurs pistes pour y faire face :

- Développer et faire connaître aux propriétaires les solutions existantes de garanties en matière d'impayés ou de dégradation,
- Assurer/améliorer l'accompagnement des propriétaires non professionnels sur la location.

Ces moyens d'action pris dans leur unicité ont un effet relativement marginal sur le plan quantitatif, mais peuvent avoir un **fort impact s'ils sont cumulés**. La majorité des points évoqués ne relèvent pas forcément du SDRIF-E, néanmoins, ils posent la question à la fois des stratégies de communication sur les dispositifs existants ainsi que celle de **la gouvernance et de la coordination avec les autres documents de planification**.

Quels enjeux pour maîtriser l'usage du parc existant ?

Informations/ Critères

Visibilité des logements vacants?

Critériser les différentes formes de vacances

Rotation et mobilisation

Transformer les bureaux en logements

Utilisation temporaire des bâtiments ayant vocation à être détruit

Gérer la sous occupation des maisons individuelles en subdivisant

Optimiser le turn-over des logements sociaux par une réévaluation des critères à intervalle plus régulier

Orienter la construction de logement pour répondre aux besoins prioritaires en IDF pour créer du turn-over sur le reste des logements franciliens

Développer les solutions existantes de prises en charges des impayés :

Améliorer l'accompagnement des propriétaires non professionnels sur la location (face aux inquiétudes / Visale ...)

Faire évoluer les critères d'évaluation d'attribution de logements sociaux

Prioriser la mobilisation des logements vacants dans les bassins d'emplois

Tourisme

Agir sur la chaîne de valeur du tourisme pour créer de l'offre adaptée et concurrentielle d'une offre type AirBnB

Renforcer taxe sur la vacance? Élargir son périmètre?

Généraliser l'inscription des logements ayant une visée touristique