

L'impact des politiques locales du logement

Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président de la Région Île-de-France chargé du logement, de l'aménagement durable du territoire et du Sdrif-E, président de l'Institut Paris Région et de l'EPF Île-de-France et de Grand Paris Aménagement, président délégué de la Fnau
André Crocq, 1^{er} vice-président de Rennes Métropole, délégué à la prospective, conseiller municipal de Chavagne, conseiller régional de Bretagne, et président de l'agence d'urbanisme de Rennes
 Propos recueillis par **Brigitte Barriol-Mathais** et **Florence Charlier**, Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau)

Produire la quantité suffisante de logements abordables pour satisfaire les populations concernées passe par la mobilisation de tous les échelons de gouvernance. L'échelon local plus que tout autre. Deux élus extrêmement proactifs sur les questions d'habitat et de production de logements abordables dans leurs territoires respectifs, Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président de la Région Île-de-France, et André Crocq, vice-président de Rennes Métropole, exposent ici leurs points de vue sur les enjeux du logement abordable, détaillent les outils qu'ils mobilisent dans leurs territoires et partagent leurs réflexions.

Que représente concrètement pour vous l'enjeu du logement abordable ?

Jean-Philippe Dugoin-Clément : Le logement abordable est l'enjeu de société des vingt prochaines années. Le modèle social français va-t-il tenir ou exploser ? Si, des années durant, l'amélioration de la situation du logement a pu être un phénomène agglomérant et solidifiant de la société française, il est devenu un facteur de différenciation et d'aggravation des situations sociales et le premier poste de dépenses captives des Français. Le coût du logement a augmenté beaucoup plus vite pour les plus fragiles, ce qui a aggravé davantage les inégalités. Depuis les années 2010, le logement a été l'un des éléments de la crise sociale et politique. Un logement abordable, c'est tout simplement un logement qui permet de vivre dignement, de réussir un parcours de vie et d'assurer à sa famille des conditions de vie dignes. La question fondamentale est celle du pouvoir d'achat, sur laquelle on agit aujourd'hui à coups de chèques énergie ou de chèques de rentrée, alors que le problème de fond reste le poste « logement », dans lequel j'inclus les transports du quotidien.

André Crocq : Il faut être capable de prendre en compte la diversité des publics, aussi bien les personnes qui souhaitent acquérir un bien que celles qui sont locataires ou encore qui ont été propriétaires mais qui sont devenues locataires à la suite d'une séparation, d'une mutation, ou pour une autre raison. Souvent, c'est la location qui fluidifie le mieux le marché, c'est la capacité du parc public à proposer des logements pour tous, à tous les âges de la vie, quelle que soit la taille des familles. Il est donc nécessaire à la fois d'avoir un parc public en bon état, car l'entretien de ce parc est une question importante (tout comme pour le parc privé), et aussi de produire de nouveaux logements, pour offrir une réponse diversifiée. Sur le territoire de Rennes Métropole, nous faisons face à la fois à la diminution de la taille

des familles et à un solde naturel largement positif, et au solde migratoire positif, interne à la Bretagne. Nous devons donc être capables de répondre à ces trois enjeux.

Aujourd'hui, la difficulté de se loger est un problème systémique, que ce soit dans la location ou dans l'achat. Que ce soit pour construire ou pour acquérir un bien existant, la tension est présente dans tous les domaines, sans exception. De plus, l'augmentation du coût de la construction et de la rénovation vient compliquer davantage la situation.

Quel peut être l'impact des politiques locales du logement sur la production de logements abordables ?

J.-P. D.-C. : On peut faire tout ce qu'on veut au niveau national, s'il n'y a pas d'impulsion au niveau local, il ne se construira rien. Nous sommes dans un pays ultra-centralisé, jacobin, où prévaut l'illusion que des règles imposées depuis Paris ruissellent toutes seules, quelle que soit d'ailleurs la logique, très libérale ou très sociale. L'échelon national a bien sûr un intérêt déterminant mais s'il n'y a pas de portage politique au niveau local – notamment à l'échelon communal avec le droit du sol, l'acceptabilité auprès des habitants, les services de proximité indispensables... – une crise du logement est inéluctable. On sort d'une période (2016-2020) avec des taux bancaires anormalement bas, des prix en croissance permanente, une croissance financière du pays, et on a pu penser que la question se réglerait toute seule mais, quand on sort de ce qui était en fait une bulle, ça ne fonctionne plus.

A. C. : Les politiques locales sont en effet au cœur de la production de logements abordables. Les politiques publiques de la métropole rennaise ont pour premier objectif de loger tous les citoyens, en accordant une attention particulière aux plus vulnérables. Il est reconnu que cela nécessite avant tout une politique foncière efficace, car la production de logements abordables dépend de la disponibilité d'un foncier accessible. Le territoire dispose d'une bonne capacité de maîtrise foncière anticipée, grâce à des outils qui existent depuis plusieurs années (et assez novateurs à l'époque) et qui permettent le portage foncier pour les communes par la Métropole. Diverses aides financières, notamment des aides à la pierre, sont également disponibles pour équilibrer les coûts pour les bailleurs sociaux et pour les opérations d'aménagement elles-mêmes, afin de fournir du foncier à des coûts contrôlés, surtout pour l'accession aidée à la propriété. Ces efforts visent à produire des logements pour le parc public et pour ceux qui sont dans des parcours d'accession aidée à la propriété. Il est important de souligner que notre programme local de l'habitat (PLH) implique une contractualisation avec chaque commune, avec des conventions établissant des objectifs de production de logements dans différentes catégories, notamment pour le logement abordable. Ces contractualisations impliquent un volet financier significatif, aidant entre autres les communes qui portent une importante politique de renouvellement urbain, puisque l'accès au foncier est plus difficile et plus cher. L'engagement de la commune répond généralement aux caractéristiques propres à sa position dans l'armature territoriale : le programme local de l'habitat est élaboré sur la base de cette armature territoriale définie par le schéma de cohérence territoriale (Scot), par conséquent, les efforts demandés varient significativement. Par exemple, les exigences ne sont pas les mêmes pour une commune située au cœur de la métropole que pour un pôle de proximité éloigné de ce centre. Les objectifs et

On peut faire tout ce qu'on veut au niveau national, s'il n'y a pas d'impulsion au niveau local, il ne se construira rien. Nous sommes dans un pays ultra-centralisé, jacobin, où prévaut l'illusion que des règles imposées depuis Paris ruissellent toutes seules.

la typologie des logements à produire sont étroitement liés au type de commune et à son emplacement dans l'armature territoriale. Ensuite, les aides financières sont également ajustées, pour permettre une contractualisation précise avec chaque commune. Le PLH, bien qu'il soit générique, cible dans sa mise en application le niveau de l'armature territoriale et ensuite les caractéristiques spécifiques de chaque commune, y compris le respect de la loi solidarité et renouvellement urbain.

Cette contractualisation, qui est un peu la marque de fabrique du territoire rennais permet vraiment de faire une couture fine, de traiter pour chaque commune ses spécificités et de faire en sorte que les quarante-trois communes de la Métropole considèrent que, lorsqu'on déploie chez elles une politique de l'habitat, elle se fait en fonction des attentes et des caractéristiques de la commune.

Rennes a été assez novatrice dans l'utilisation d'outils de régulation avec des clauses anti-spéculatives sur les prix de sortie du foncier. Cependant, les limites du système ont été mises en évidence ces dernières années, ce qui a conduit à la mobilisation de l'outil de la dissociation foncière. On observe que de nombreux crédits sont mobilisés pour des biens qui ne remplissent leur fonction qu'une seule fois, c'est-à-dire aider des primo-accédants ou des personnes qui ne pourraient pas acquérir sans l'aide de la collectivité. On a constaté que, même si les clauses antispéculatives empêchent que les biens retournent rapidement sur le marché sans contrôle, les possibilités de sortie en cas d'accidents de la vie, tels que séparation, divorce, mutation professionnelle ou perte d'emploi, rendent ces clauses moins efficaces qu'espéré. C'est pourquoi la généralisation de la dissociation foncière semble être une meilleure politique, car elle permet de contrôler durablement les prix de revente et de s'assurer que les familles qui acquièrent restent dans les barèmes et critères de revenus établis pour le logement abordable, ce qui permet ainsi une meilleure régulation du peuplement.

Pour les offices fonciers solidaires et les baux réels solidaires (OFS-BRS), initialement, nous avons commencé prudemment en nous concentrant sur le cœur de la métropole et exclusivement sur l'habitat collectif. Aujourd'hui, en tant qu'OFS, nous nous ouvrons à d'autres formes urbaines et nous étendons notre action à l'ensemble du territoire métropolitain, y compris aux logements individuels.

Finalement, sur l'ensemble des dispositifs, nous considérons aujourd'hui que notre action avance bien et que nous avons un parc public en bon état, qui sera de plus en plus rénové et efficient notamment sur le plan énergétique, c'est affaire de rythme. En revanche, nous sommes très inquiets, comme beaucoup, sur les copropriétés qui sont de plus en plus dégradées. Le travail les concernant est beaucoup plus long, fastidieux, avec des jeux d'acteurs assez subtils entre les syndicats, les syndicats de propriétaires, etc. Nous avons mis en place un dispositif dit « éco-travaux copropriété » qui, de notre point de vue, fonctionne plutôt bien, mais nous rencontrons des difficultés sur les maisons individuelles parce que les dispositifs sont difficilement lisibles et pas toujours très opérants. Beaucoup de propriétaires (occupants ou bailleurs) renoncent à se lancer dans le parcours de rénovation, d'autant que le but visé est la rénovation complète et qu'il est évident que, pour atteindre ces niveaux de performance, il faut être engagé dans un parcours complet et non pas « par geste », ce qui est une vraie difficulté. La métropole rennaise n'est pas mieux armée que d'autres territoires sur ce sujet qui questionne le dispositif national – dispositif qui ne fonctionne ni mieux ni moins bien chez nous qu'ailleurs, mais qui en tout cas ne produit pas les effets attendus.

Comment tentez-vous de fluidifier les parcours résidentiels ?

A. C. : Les parcours résidentiels sont rendus plus compliqués par une rétractation de l'offre locative et un renchérissement des loyers. Pour tenter de les fluidifier, la métropole rennaise a activé en 2024 trois leviers : la régulation des meublés touristiques avec une autorisation préalable de changement d'usage, la mise en place du permis de louer, et l'encadrement des loyers en cœur de métropole.

Dans ce contexte de forte hausse des prix à la location, chaque logement mis en location compte, et la location touristique nécessite une régulation, même si elle est financièrement attractive pour les propriétaires. Les études menées ces dernières années à Rennes Métropole, dont celle de l'agence d'urbanisme de 2021, ont montré que, si Rennes est à ce stade moins concernée que d'autres villes, comme Saint-Malo ou La Rochelle, le secteur y connaît une croissance forte : 20 % des immeubles du centre ancien de Rennes comportent au moins un logement mis en location touristique et le phénomène s'amplifie avec + 15 % de nuitées réservées par les plateformes entre 2022 et 2023. Rennes Métropole adopte donc un règlement qui permettra aux communes du cœur de la métropole de réguler ce secteur et d'éviter qu'il se professionnalise et se financiarise.

Autre outil dont se dote la Métropole pour favoriser l'accès à des logements abordables de bonne qualité : le permis de louer. L'autorisation préalable de mise en location permet un contrôle de la qualité et de l'état des logements. Il pourra être expérimenté d'abord dans le centre ancien de Rennes ou des quartiers comme Villejean, où, sous la pression étudiante forte, les logements sont découpés en colocation et les conditions sont particulièrement désavantageuses pour les locataires.

En ce qui concerne l'encadrement des loyers, le cœur de Rennes Métropole est déjà considéré comme une zone tendue. Rennes Métropole cherche désormais à rejoindre les communes comme Lille, Montpellier ou Paris, qui peuvent limiter les loyers à un plafond, et elle sollicite donc l'État sur ce point.

J.-P. D.-C. : Fluidifier les parcours résidentiels commence par le portage d'une véritable politique du logement et de l'aménagement, à l'ensemble des échelles territoriales, sans oublier celle de la commune.

Mais favoriser la fluidité de parcours, c'est accepter de produire des logements dans des secteurs en croissance démographique, mais aussi dans les territoires en déprise du fait du desserrement de la taille des ménages. Cela signifie donc produire des logements partout et par tous les moyens (construction mais aussi remise sur le marché des logements vacants, restructuration, lutte contre la location de meublés de tourisme à outrance, etc.).

Fluidifier les parcours résidentiels, c'est aussi proposer une production mixte. Produire des logements sociaux, notamment de type PLAI, est indispensable, faute de quoi le *turnover* est impossible en raison des difficultés de sortie du parc social. Le second impératif est par conséquent de mettre en œuvre une production diversifiée, sur toute la palette de l'offre. Fluidifier les parcours, c'est enfin développer des activités économiques en même temps que la production de logements. Sinon, avec des ratios emploi-logement déficitaires, vous condamnez des gens à travailler trop loin de chez eux, ce qui est à la fois une question financière et de qualité de vie. Le logement peut être abordable en soi, alors que le coût de la vie ne le sera pas si l'emploi est trop éloigné et coûteux à rallier. Nous avons besoin de construire des pôles de centralités cohérents et renforcés.

Favoriser la fluidité de parcours, c'est accepter de produire des logements dans des secteurs en croissance démographique, mais aussi dans les territoires en déprise du fait du desserrement de la taille des ménages. Cela signifie donc produire des logements partout et par tous les moyens.

Quels sont les principaux obstacles auxquels vous êtes confrontés dans votre pratique ?

A. C. : L'une des principales difficultés est le coût de la construction, qui a beaucoup augmenté, pour les bailleurs sociaux comme pour les promoteurs ou les constructeurs de maisons individuelles. On sait qu'il y a aussi de la tension sur certains emplois dans les métiers du bâtiment. On sent même aujourd'hui la tension sur les biens de faible qualité, notamment du fait de propriétaires qui ne vendent pas facilement ou qui attendent des prix déconnectés du marché. On a des obstacles également sur la nature des fonciers que l'on récupère et qui nécessitent, par exemple, des dépollutions lourdes à gérer.

Une autre difficulté vient du passage d'un modèle d'extension urbaine à un modèle de renouvellement urbain, bien connu dans les cœurs de métropole, mais plus difficile à gérer ailleurs, pour des questions d'acceptabilité des citoyens (avec une multiplication des recours), au-delà des questions de solvabilisation de ces opérations.

Dans le cadre de la loi climat et résilience, que ce soit sur les nouvelles formes urbaines ou sur la sobriété foncière, la plupart des élus sont assez convaincus de la trajectoire. En

revanche, sur le renouvellement urbain dans les tissus peu denses, certains restent dubitatifs ou sont inquiets dans la mesure où aller chercher ce foncier va être compliqué en termes d'acceptabilité, de coût, de demande...

Quatre millions de Français souffrent du mal-logement, avec en prime une rupture de l'égalité des chances pour leurs enfants. La nécessité sociale de bâtir n'a pas suffisamment été expliquée. Des intérêts privés et égoïstes ne devraient pas pouvoir bloquer le bien commun.

J.-P. D.-C. : Les deux principaux obstacles sont à mes yeux l'égoïsme et le manque d'intérêt financier. Je parle d'égoïsme car porter un projet de construction est devenu compliqué : les permis de construire font quasiment tous l'objet de recours – portés d'ailleurs souvent par les oppositions municipales –, on joue sur la peur des gens, d'ailleurs parfois renforcée par une vision dévoyée de la protection environnementale. Beaucoup de Français ont perçu le zéro artificialisation nette (ZAN) comme « zéro production nette », alors que ce n'est pas du tout cela, mais l'État n'a pas fait l'effort pédagogique

pour le faire comprendre. Quatre millions de Français souffrent du mal-logement, avec en prime une rupture de l'égalité des chances pour leurs enfants. La nécessité sociale de bâtir n'a pas suffisamment été expliquée. Des intérêts privés et égoïstes ne devraient pas pouvoir bloquer le bien commun. De plus, les collectivités sont aujourd'hui exsangues : elles font face à de nouvelles dépenses, à la baisse de leurs recettes, notamment avec la disparition de la taxe d'habitation, mais pas uniquement. On a assisté, depuis quinze ans, à un effondrement des dotations de l'État aux collectivités, alors que ces dotations étaient versées en contrepartie des compétences que les collectivités exercent à la place de l'État. À cela s'ajoutent des transferts de compétences masqués et un problème de pérennité et de manque de visibilité des financements dans le temps.

En résumé : d'un côté, les collectivités font face, de plus en plus, à des tensions financières et n'ont pas de visibilité à quatre ou cinq ans sur leurs recettes ; d'un autre côté, elles savent qu'accueillir des nouveaux habitants équivaut à de nouvelles dépenses sans recettes. Le système est devenu fou : aujourd'hui par exemple, un maire n'a pas d'intérêt financier à transformer des bureaux en logements. Nous avons réussi collectivement à créer un système tel que les maires préfèrent un immeuble de bureaux vide plutôt que des logements sociaux.

Quels types de leviers et de mesures nationales pourraient aider les élus locaux à produire du logement abordable ? Commençons peut-être par la question du financement ?

A. C. : Sur la fiscalité nous avons beaucoup d'attentes. Le vrai sujet devant nous, c'est la boîte à outils de financement du ZAN. Le ZAN était une nécessité, Rennes était déjà proactive sur le sujet, mais accélérer le rythme sans boîte à outils d'accompagnement va être difficile pour un certain nombre de communes.

L'une des inquiétudes est liée aux difficultés dans lesquelles se trouvent les bailleurs sociaux du fait des mesures qui ont limité progressivement leur capacité à agir. Or les bailleurs sociaux sont des acteurs essentiels pour fluidifier les parcours résidentiels et, quand eux-mêmes voient leur capacité d'autofinancement réduite comme peau de chagrin, la difficulté est réelle pour le territoire. Alors que beaucoup avaient des programmes de rénovation ambitieux, plusieurs sont obligés de réduire la voilure. La priorité serait donc que l'on commence par redonner des capacités d'autofinancement aux bailleurs sociaux.

J.-P. D.-C. : Plusieurs leviers pourraient contribuer à sortir de l'impasse dans laquelle nous sommes, et au moins deux d'entre eux sont financiers.

Premièrement, nous gagnerions à indexer les recettes financières en fonctionnement des collectivités sur l'évolution du nombre de leurs habitants et de leur activité économique. Le deuxième levier que je défends est une mesure qui ne coûterait rien à l'État : le plafonnement du prix de cession du foncier. En revanche je ne suis pas favorable à l'encadrement des loyers, qui tue l'investissement locatif, alors qu'aujourd'hui déjà le taux de rentabilité est trop faible et vient presque aggraver la crise. En revanche le prix du foncier, lui, est constitutif du coût de production du logement. Je précise que mon propos porte sur des opérations d'aménagement ou de réaménagement d'ensembles, et non des pavillons. Les coûts de construction ne peuvent pas être fortement diminués, ils vont même probablement augmenter, notamment avec l'augmentation des normes environnementales type RE2020 et suivantes et l'augmentation du coût des matériaux. Le coût de l'argent ne redeviendra jamais aussi bas que ce qu'il a été ces dernières années. La seule chose sur laquelle il est donc possible de jouer est le prix d'achat du foncier, notamment pour éviter la sur-spéculation en zone tendue. Aujourd'hui on est bloqués parce que soit on produit du logement absolument inaccessible pour les classes moyennes, soit on réussit à produire du logement abordable au prix de subventions publiques d'équilibre très fortes, à l'instar du Fonds friches. C'est-à-dire qu'on finance avec de l'argent public la sur-spéculation individuelle. Il faudrait donc réfléchir à un dispositif de maîtrise de la plus-value, notamment par rapport au prix des domaines, sans aller jusqu'à interdire le bénéfice, mais en veillant à ce qu'il ne soit pas contraire à l'intérêt général.

Selon vous, comment le lien entre les collectivités et l'État peut-il aider à produire du logement abordable ? Et comment les compétences des collectivités pourraient-elles y contribuer ?

A. C. : Une vraie difficulté est l'inconstance législative. Les politiques de l'habitat se déroulent sur le temps long. Territorialiser les efforts et se donner des objectifs de production à l'horizon 2030 ou 2040 revient un peu à essayer de lire dans une boule de cristal. Nous avons besoin de lisibilité et de stabilité dans le temps. Ce système de « hoquet » où alternent des moments d'accélération puis des « trous d'air » est très compliqué à vivre pour les communes, notamment pour la construction d'équipements. Si l'on veut tous continuer à produire à toutes les échelles, il faut des dispositifs qui donnent de la visibilité, y compris pour les bailleurs, les promoteurs, les aménageurs, etc.

Sur un projet de décentralisation, nous sommes assez enclins à aller encore plus loin dans nos politiques de l'habitat puisqu'à Rennes Métropole nous avons déjà des pratiques assez innovantes – on ne doit pas être beaucoup de territoires en France à être capables de contractualiser avec chaque commune. Ainsi, lorsqu'on nous propose d'aller plus loin dans la décentralisation, si c'est pour faire encore mieux avec les communes, nous sommes preneurs. La notion d'intercommunalité est essentielle dans les politiques de l'habitat. Nous croyons d'ailleurs au levier de l'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale, comme outil de maîtrise de la politique de peuplement de l'intercommunalité et d'incitation à agir.

J.-P. D.-C. : Je milite pour un pacte de confiance État-collectivités. Cela signifie que l'État, sur ses compétences, accepte de faire davantage, notamment en termes de services publics, pour les communes qui font l'effort d'accueillir de nouveaux habitants : davantage de moyens pour les hôpitaux, les déserts médicaux, le nombre de fonctionnaires dans la police, à l'école, etc.

Enfin, je souhaite qu'on puisse réformer la politique d'attribution des logements sociaux. Aujourd'hui on refuse aux communes la maîtrise de leur politique de peuplement. Si l'on veut inciter les communes à produire du logement social, je plaide pour qu'on donne la main, sous contrôle bien sûr, au bloc communal sur les attributions. Le projet de loi Kasbarian prévoyait de donner aux communes uniquement la première main des attributions, mais elles ne représentent que 10 % des attributions ; cela ne changerait donc pas la donne. Je crains également que la réforme de l'attribution en flux ait le même effet que la suppression de la taxe d'habitation : qu'elle prive les communes de leur intérêt à faire.

Comment les politiques locales peuvent-elles contribuer au logement de publics spécifiques comme les étudiants ou les travailleurs essentiels, par exemple ?

A. C. : À Rennes, le marché est tendu, particulièrement sur le logement étudiant, avec une offre publique qui n'est pas à la hauteur des besoins, une offre qui vient plutôt des dispositifs d'investissement privé (résidences) encouragés par la Métropole.

J.-P. D.-C. : Le logement étudiant est en effet très problématique en zone tendue et encore plus en Île-de-France. Nous avons donc réussi à obtenir de manière dérogatoire avec l'État que le logement étudiant puisse bénéficier de financements équivalents à ceux du logement social, c'est-à-dire en PLAI et PLUS, ce qui n'existe pas dans les autres régions. Le frein aujourd'hui en Île-de-France est relatif au périmètre des zones d'installation des résidences étudiantes par rapport au lieu d'études ; ces zones sont extrêmement restreintes. Les communes un tout petit peu plus éloignées (15 minutes) des pôles étudiants, qui seraient partantes pour accueillir des résidences étudiantes, se voient souvent refuser ces projets alors que les étudiants bénéficieraient de bonnes conditions pour faire leurs études, peut-être même de conditions meilleures que sur les campus saturés.

En ce qui concerne les travailleurs essentiels – je n'aime pas ce terme, puisqu'en réalité quasiment tous les travailleurs sont essentiels –, on pourrait, par exemple, vouloir réserver des logements pour les soignants de tel ou tel hôpital. Qu'en serait-il des employés de l'usine qui produit les repas des malades ou les pansements, de l'électricien ou du technicien frigoriste, eux aussi indispensables, en tout cas sur le long terme ? Il est par conséquent impossible de développer des politiques spécifiques pour tous les « essentiels » qui finalement représentent au moins 80 % des actifs. Ce serait faire du mauvais marketing politique. Nous avons besoin de loger les travailleurs dans leur globalité. D'une certaine manière, c'est la vocation d'Action Logement, mais ce n'est pas encore suffisant. Le fait de travailler n'est pas reconnu comme une priorité pour avoir accès au logement alors que ça devrait l'être.

Quels outils fonctionnent ou restent à inventer, pour quels modèles d'aménagement et de production du logement abordable ?

A. C. : Nous croyons beaucoup à la dissociation du foncier et du bâti car c'est un levier assez intéressant, qui fonctionne bien sur notre territoire, comme expliqué précédemment. Nous pensons qu'il y a matière à le renforcer encore et à le démocratiser.

J.-P. D.-C. : La dissociation foncier-bâti est un outil auquel je crois aussi beaucoup dans les zones tendues. L'outil marche très bien dans les zones denses, moins bien ailleurs. Il reste à lever un frein psychologique et culturel encore présent chez beaucoup de personnes, qui fait encore du BRS un choix d'achat par défaut, ce qui confirme le fait que ce soit un produit de zone tendue.

Au rang des outils mobilisables, les établissements publics fonciers (EPF) constituent des outils extraordinaires de remembrement et de portage au service des collectivités. À mon sens, l'enjeu aujourd'hui est de faciliter les droits de préemption et d'expropriation, qui souffrent d'un délai de contentieux particulièrement long. Enfin, je vois dans le périurbain le principal levier pour l'aménagement et la diversification des typologies. Dans l'urbain, il est en effet devenu très difficile de faire bouger les lignes et, dans le rural, du fait du ZAN, de plus en plus de secteurs ne pourront pas facilement muter. C'est donc dans les espaces périurbains que repose le plus de potentiel, d'autant qu'ils sont souvent sous-densifiés, ils disposent généralement d'une base de services publics, de nœuds de transports, etc. À l'échelle de l'Île-de-France ils sont représentés par les centralités de moyenne et grande couronne dans le schéma directeur environnemental (Sdrif-E). Développer des opérations de logements dans ces territoires dépend de l'acceptabilité et de l'intérêt financier des communes. Pour inciter à produire du logement, il faut accompagner les collectivités, augmenter les services publics, ouvrir des classes, construire des stades, des crèches, accueillir des médecins, etc. Le périurbain sera un territoire d'avenir si on est capable de mettre en place une politique d'aménagement global et d'expliquer que produire des logements est un acte social par nature, en faveur de l'environnement et du bien commun. Et ensuite il faut donner aux communes les moyens d'agir.

Le périurbain sera un territoire d'avenir si on est capable de mettre en place une politique d'aménagement global et d'expliquer que produire des logements est un acte social par nature, en faveur de l'environnement et du bien commun.