

**ESPACE
COLLECTIVITÉS**

LE RENDEZ-VOUS
PROFESSIONNEL
AU SERVICE
DES COLLECTIVITÉS

**BILAN
2023**
39^e
ÉDITION

INDUSTRIE, LOGEMENT, ÉNERGIE :

CONSTRUIRE L'AVENIR ENSEMBLE



**SOMMES-NOUS MÛRS
POUR L'INDUSTRIE VERTE ?**



**LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES AU CŒUR
DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**



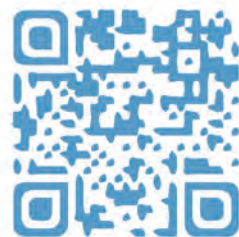
**QUARTIERS 2030 :
RECONSTRUIRE LE DROIT
AU LOGEMENT**

L'INSPIRATION
POLITIQUE

HORS-SÉRIE N°4 • DÉCEMBRE 2023 • FRANCE 4,90 €

POUR UNE GESTION PATRIMONIALE PÉRENNE & OPTIMALE DE VOS RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT, FAITES CONFIANCE À UN SPÉCIALISTE !

AUSCULTATION ET REPÉRAGE DES RÉSEAUX • DIAGNOSTIC / PRÉCONISATIONS
DE TRAVAUX • OPÉRATIONS PRÉALABLES À LA RÉCEPTION • SUIVI QUALITÉ
PENDANT TRAVAUX • SCAN ET MODÉLISATION 3D DES OUVRAGES • DÉMARCHE BIM



**TÉLÉCHARGEZ
NOTRE PLAQUETTE
DE PRÉSENTATION**

CONNAÎTRE • ÉVALUER • CONTRÔLER • MODÉLISER

Accréditation n°3-147
Portée disponible
sur www.cofrac.fr



CAE accréditée COFRAC pour les prestations de « contrôle préalable à la réception des réseaux d'assainissement neufs » et le « le contrôle des réseaux d'assainissement en service par inspection visuelle et télévisuelle ».

Prestataire
localisation réseaux

Géoréférencement
BUREAU VERITAS
Certification



« Certificat n° 7140756/A-1 »

CAE certifiée Bureau Veritas en tant que « prestataire en localisation des réseaux » pour l'option « Géoréférencement ».





BRUNO LAFOSSE
RÉDACTEUR EN CHEF
DE L'INSPIRATION POLITIQUE

Échanges constructifs

Imaginer une autre économie. C'est non seulement possible, c'est surtout urgent. Remettre le développement économique au service de l'humain et du vivant, c'est ce à quoi nous devons œuvrer, chacune et chacun dans nos missions. Que l'on soit dirigeant d'entreprise, cadre territorial ou élu, la financiarisation de l'économie nous étouffe et nous empêche de répondre aux besoins des habitants et aux défis de la crise climatique.

À l'inverse des discours dominants des quarante dernières années, nous n'avons pas besoin de nouvelles dérégulations, de moins d'État ou moins d'intervention publique. Nous avons au contraire besoin d'une puissance publique qui anticipe et impulse. Il ne s'agit pas de tout piloter d'en haut, mais, aux côtés d'un État stratégique, de mobiliser toutes les forces qui, à l'échelle locale, savent construire des projets d'intérêt général : les collectivités locales et les entreprises y parviennent quotidiennement. Les trois débats organisés par l'Espace Collectivités en 2023 et dont nous rendons compte dans ce numéro hors série de *L'Inspiration politique* en témoignent. Prenez les enjeux de la transition énergétique : décarbonation de l'industrie, production d'énergie bas carbone, mise en place de réseaux de chaleur, rénovation énergétique à grande échelle...

rien n'est possible sans une vision à long terme et une implication publique forte pour garantir l'égalité d'accès à l'énergie sur tout le territoire. La logique est la même sur la question cruciale du logement. Construire, rénover sont les deux enjeux majeurs pour sortir 3,8 millions de personnes du

mal logement. Le marché seul ne peut se réguler. L'activité de construction s'effondre alors qu'il faudrait construire 400 000 à 500 000 de logements chaque année dont une part importante de logements sociaux. Sans relance massive d'une politique du logement au niveau national, sans charte de construction au niveau local, comme c'est le cas à Montreuil, les prix de sortie s'envolent et la qualité des productions se dégrade alors qu'il faut construire plus sobre et plus dense dans une ville plus verte.

**MOBILISER
TOUTES LES
FORCES QUI,
À L'ÉCHELLE
LOCALE,
SAVENT
CONSTRUIRE
DES PROJETS
D'INTÉRÊT
GÉNÉRAL**

Même diagnostic sur la question de l'industrie verte. La seule logique marchande a conduit à organiser les délocalisations massives, à la perte de souveraineté et a contribué un sentiment de déclassement de la population, dangereux pour la démocratie. Aujourd'hui les esprits sont mûrs pour relocaliser et relancer le développement local. Les projets doivent se concrétiser et si l'Espace Collectivités y apporte sa pierre, alors il a accompli sa mission. ”



SOMMES-NOUS MÛRS POUR L'INDUSTRIE VERTE ? 8

Comment la loi Industrie verte peut-elle favoriser la réindustrialisation du pays et la transition écologique ?

CONTRIBUTIONS :

Jérémy Bacchi, sénateur des Bouches-du-Rhône

Stéphane Barré, maire de Oissel-sur-Seine, président du Syndicat mixte d'élimination des déchets de l'arrondissement de Rouen (SMEDAR)

Sébastien Ménesplier, secrétaire général de la Fédération nationale Mines-Energie CGT, membre du bureau confédéral de la CGT

Denis Öztörün, maire de Bonneuil-sur-Marne (94)

LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES AU CŒUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 22

Quelles solutions les collectivités territoriales peuvent-elles mettre en œuvre pour la transition énergétique ?

CONTRIBUTIONS :

Benoît Guiblin, directeur régional de Dalkia (Île-de-France), gestionnaire de réseaux de chaleur urbains

Sébastien Jumel, député de Seine-Maritime

Sébastien Ménesplier, secrétaire général de la Fédération nationale Mines-Energie CGT, membre du bureau confédéral de la CGT

Philippe Rio, maire de Grigny (91), vice-président du Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication (Sipperec),

Jean-François Vigier, maire de Bures-sur-Yvette (91), président du Syndicat intercommunal des ordures ménagères de la vallée de Chevreuse (Siom)



QUARTIERS 2030 : RECONSTRUIRE LE DROIT AU LOGEMENT 32

Où construire, comment rénover dans quelles conditions, avec quels financements pour mettre en œuvre le droit au logement ?

CONTRIBUTIONS :

Gaylord Le Chequer, premier adjoint au maire de Montreuil, délégué à la Ville résiliente et à l'Urbanisme

Gilles Leproust, maire d'Allonnes, vice-président de la métropole du Mans, président de l'association des maires Ville & Banlieue de France

Julien Pemezec, co-président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France, directeur général de Woodeum, promoteur d'immeubles en bois massif à faible empreinte carbone

MOT DU PRÉSIDENT



Je suis ravi de revenir sur le succès de notre Espace Collectivités qui s'est tenu en septembre 2023. Conçu spécifiquement pour favoriser la rencontre entre élus et monde économique, il a été une véritable vitrine des entreprises innovantes de notre époque. Leur participation a non seulement enrichi le salon, mais a également permis de mettre en

lumière les solutions adaptées aux défis auxquels sont confrontées nos collectivités territoriales.

Idelia a toujours eu pour vocation de créer des événements uniques et mémorables. Ce salon ne fait pas exception à cette règle. Grâce à une organisation minutieuse et à une attention particulière portée aux détails, nous avons réussi à créer un environnement propice aux échanges et à la découverte.

Je tiens à remercier chaleureusement tous les participants, les entreprises exposantes et les élus des collectivités territoriales. Votre présence et votre engagement ont grandement contribué à la réussite de cet événement.

En conclusion, je suis convaincu que ce salon a ouvert de nouvelles perspectives de collaboration entre les collectivités territoriales et les entreprises.

J'espère que ces échanges seront le point de départ de partenariats fructueux.

Nous avons hâte de vous retrouver l'année prochaine pour une nouvelle édition de notre Espace Collectivités, qui promet d'être encore plus exceptionn elle.

Cordialement,

William Burias,
Président d'Idelia

L'INSPIRATION
POLITIQUE

WWW.LINSPIRATION-POLITIQUE.FR

Éditeur — Innomédias SAS
56 rue de Patay — 45000 Orléans
Tél. : 02 38 68 57 19
894 680 669 RCS Orléans

• **Directeur et responsable de la publication**
Frédéric Durand
fdurand@linspiration-politique.fr

• **Rédacteur en chef**
Bruno Lafosse

• **Rédaction de ce numéro**
Jacqueline Viruega

• **Directrice de la stratégie et du développement**
Marine Guinot
mguinot@linspiration-politique.fr

• **Chargée d'administration**
Mélissa Cellamen
gestion@innomedias.fr

• **Gestion contenu Web et réseaux sociaux**
Vanessa Jollet
vanessa.jollet@1er-mai.com

• **Directrice de la coordination du hors-série**
Liliane Mathé-Hansen - 06 07 72 20 14
lilianehansen@linspiration-politique.fr

• **Abonnements**
abonnement@linspiration-politique.fr
Tél. : 02 38 68 57 19

• **Imprimeur** — FOT — ZAC Satolas Green
Pusignan — 69881 Meyzieu Cedex

• **Diffusion** — MLP — ZA de Chesnes
55 boulevard de la Noiree —
38070 Saint-Quentin-Fallavier

• **Direction artistique, graphisme, illustrations** — CouleurKfé
www.couleurkfe.fr

• **Photos (salon Espace Collectivités)** :
Romain Chocart

Pour les dépositaires et diffuseurs de presse : magazine disponible et quantités modifiables sur www.direct-editeurs.fr

parution décembre 2023

Dépôt légal à parution
ISSN 2827-2927
N° CPPAP 0924 D 94633

IMPRIM'VERT®





RÉUSSITE PARTAGÉE

Convivialité, échanges, débats, rendez-vous... Pour sa deuxième année à Bretigny-sur-Orge, l'Espace Collectivités 2023 a totalement réussi son atterrissage sur l'ancienne base aérienne du Plessis-Pâté. Des accès fluidifiés, une fréquentation en hausse qui permet de retrouver les chiffres du Bourget, une offre de débats riches et en prise directe avec les préoccupations partagées des collectivités et des entreprises, notamment sur les crises énergétique et du logement...

Avec 200 exposants, plus de 10 000 visiteurs et une affluence particulièrement marquée le jeudi, les fondamentaux du succès sont au rendez-vous. Sans oublier tout ce qui ne se calcule pas mais qui compte : les discussions, les bons moments partagés autour d'un café ou d'un cocktail gourmand, les retrouvailles et les éclats de rire... Bref, tout ce qui fait la saveur et la couleur d'un Espace Collectivité réussi !







An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, there are rows of blue solar panels on a roof. Beyond them, there are green-roofed industrial or commercial buildings. In the background, a dense urban area with various buildings and a tall tower is visible under a clear blue sky.

SOMMES-NOUS MÂRS POUR L'INDUSTRIE VERTE ?

La loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte vise à favoriser la réindustrialisation du pays et la transition écologique. Quelles en sont les principales mesures ? De quels financements bénéficie-t-elle ? Quels en seront les impacts sur les collectivités ? Débat sur le projet de loi entre deux maires, un sénateur et un syndicaliste à la veille du vote au Parlement.

ANIMÉ PAR **FRÉDÉRIC BÉNIADA**, JOURNALISTE



• **Jérémie Bacchi**,
sénateur des
Bouches-du-Rhône

• **Stéphane Barré**, maire
de Oissel-sur-Seine,
président du Syndicat
mixte d'élimination
des déchets
de l'arrondissement
de Rouen (SMEDAR)

• **Sébastien Ménésplier**,
secrétaire général de
la Fédération nationale
Mines-Energie CGT,
membre du bureau
confédéral de la CGT

• **Denis Öztörün**, maire de
Bonneuil-sur-Marne (94)

— Réindustrialiser le pays est-ce vraiment compatible avec la décarbonation de l'industrie ?

Jérémie Bacchi : Le sujet de l'industrie aujourd'hui comporte deux écueils. Le premier est d'envisager la décarbonation de l'économie en n'ayant plus en France que des métiers de service. C'est oublier que ce qui ne sera plus produit ici le sera à des milliers de kilomètres, dans des conditions de travail dramatiques et autrement polluantes. L'autre écueil est de vouloir préserver l'emploi en continuant à produire quel que soit l'impact environnemental.

Une troisième voie peut rendre compatible réindustrialisation et décarbonation : maintenir une industrie sur notre territoire en imposant des investissements massifs dans l'appareil productif pour diminuer les rejets de gaz à effet de serre et de particules fines. Quand un industriel investit 50 à 70 M€ dans une usine, il attend un retour sur investissement avant de penser à produire ailleurs !

Denis Öztörün : Je partage entièrement ce qui vient d'être dit. L'incompatibilité provient de l'écart entre ce que préconise cette loi sur l'industrie verte et ce qui devrait être fait ! Prôner une industrie verte et vouloir simplifier les procédures d'autorisation gouvernementale pour réindustrialiser signifie prêter moins d'attention aux questions environnementales ! C'est une contradiction. La réindustrialisation est possible avec les bons projets sur les territoires qui s'y prêtent, en utilisant les ressources existantes et en travaillant à une production plus saine. La réindustrialisation est possible à condition d'y mettre les moyens. Mais les aides gou-



JÉRÉMIE BACCHI,
sénateur des Bouches-du-Rhône

**« Je regrette qu'on parle
de réindustrialiser
en oubliant les usines
qui ferment aujourd'hui »**

vernementales accordées aujourd'hui – 160 milliards par an – aux multinationales, ne servent pas à investir !

Sébastien Ménésplier : Je suis convaincu que la réindustrialisation va devenir incontournable pour donner de l'emploi à la jeunesse. Elle est largement possible tout en décarbonant. Mais l'État se dote-t-il de stratégies offensives dans ce but ? On peut en douter. Les aides publiques accordées sans contrôle vont-elles à la décarbonation et à la relocalisation des entreprises ? Les liquidations d'entreprises à Bray-Dunes dans le Nord, Clestra à Strasbourg en cessation de paiement, l'arrêt de la production de la Zoé à Renault-Flins en mars 2024 montrent que l'industrie française ne bénéficie pas des aides de l'État. Qui alors ? Des groupes multinationaux qui délocaliseront pour trouver des salariés à moindre coût et ne rembourseront pas ?

Stéphane Barré : Une industrie verte ? On ne peut qu'approuver, au vu de ce qu'on a perdu. Ma commune de Oissel avait un secteur florissant de pétrochimie, qui est parti en Chine où la réglementation du travail est inexistante. Je dirais donc une « industrie verte et sociale ». L'État annonce des mesures intéressantes comme 23 Mds € d'investissement. Vérifions que ce ne soit pas juste un effet d'annonce. L'assouplissement des procédures est un sujet d'inquiétude pour des raisons de préservation de l'environnement. Je refuse qu'un projet industriel soit lancé sans concertation avec les élus locaux.

Jérémy Bacchi : La question de l'énergie semble primordiale dans la réindustrialisation verte. Quelles capacités de production avons-nous ? La région PACA est en difficulté pour son approvisionnement en énergie. L'avenir de la centrale de Gardanne reste incertain. Elle venait en renfort en période de pic pour approvisionner les usines de l'étang de Berre. Nous sommes à peine en capacité de maintenir ce qui existe, un exis-



DENIS ÖZTORUN,
maire de Bonneuil-sur-Marne (94)

« Prôner une industrie verte et vouloir simplifier les procédures d'autorisation pour réimplanter des usines, c'est prêter moins d'attention aux questions environnementales ! »

tant déjà insuffisant pour réindustrialiser... Je regrette qu'on parle de réindustrialiser en oubliant les usines existantes qui ferment. On risque de perdre 100 000 à 500 000 emplois bien réels en évoquant des emplois potentiels. Comment agir ? En réfléchissant en termes de filières stratégiques. En produisant les objets de première nécessité qui ont tant manqué en période de confinement, pour la France et l'Europe occidentale !

Sébastien Ménésplier : Les sujets sociaux et environnementaux ne peuvent être traités séparément. Les problèmes d'emploi, d'organisation du travail, de sens du travail ont partie liée avec les enjeux environnementaux. C'est le rôle des élus dans les instances professionnelles de pousser les directions d'entreprises à traiter les sujets environnementaux autant que sociaux. La CGT met en place un plan d'action pour l'environnement avec un accompagnement des travailleurs dans leurs projets de reconversion et de relocalisation.

Denis Öztörün : Qu'est-ce qu'une industrie verte ? Le projet de loi ne propose pas de définition. Quels sont les besoins du pays en matière d'industrie ? Des médicaments, comme on l'a vu pendant l'épidémie de Covid ? des appareils respiratoires ? La der-

...

**SÉBASTIEN MÉNESPLIER,**

secrétaire général de la Fédération nationale Mines-Energie CGT, membre du bureau confédéral de la CGT

« Les sujets sociaux et environnementaux ne peuvent être traités séparément. Les problèmes d'emploi, d'organisation du travail, de sens du travail ont partie liée avec les enjeux environnementaux »

... nière usine qui en produisait a hélas fermé un mois avant le confinement. Comment procéder pour industrialiser ? Le projet de loi propose de créer 50 sites (2 000 ha) de foncier industriel, en dépolluant des friches industrielles. Cela paraît tout à fait bien, mais qui choisira les sites ? Quel contrôle auront les élus locaux et les citoyens sur ces sites ? À qui iront les fonds collectés pour réindustrialiser ? Et dans quel but ? Il me semble aussi que la réindustrialisation a un corollaire, l'emploi. Il n'y a plus de soudeurs en France par exemple, alors que la filière nucléaire, notamment, en a besoin. Les savoir-faire se perdent. La formation est une condition de la réindustrialisation et a besoin d'être soutenue financièrement. Les élus locaux ont beaucoup travaillé sur le sujet. Que l'État utilise les 160 Mds € pour investir en infrastructures locales et en recherche industrielle ! Les entreprises françaises en ont besoin. Les collectivités bénéficieraient des retombées.

Stéphane Barré : Parler d'industrie exige un langage de vérité. Dire qu'on va doubler nos capacités en électricité et qu'on pourra se passer de gaz, c'est impossible techniquement. Dire qu'on se passera de gaz rapidement est impossible avant 25 ans. Aujourd'hui on consomme plus de gaz que d'électricité et on ne produit que 8 % d'électricité à partir



du gaz. Le biogaz couvrira 1 % ou 2 % de nos besoins ! Comment produire ? Je défends le principe d'un groupe public de l'énergie, un groupe comme EDF qui est en train de se réintégrer. Une électricité à bas coût décarbonnée, c'est la base d'une énergie verte pour une industrie verte.

— Quelle analyse faites-vous du projet de loi ?

Jérémy Bacchi : Le projet de loi n'aborde pas la globalité de l'industrie, il en laisse de côté tout un pan. Je regrette aussi le manque d'informations sur les friches. Combien de milliers d'hectares de friches industrielles existent aujourd'hui en France ? Les chiffres oscillent entre 90 000 et 150 000. Nous avons demandé un rapport sur le sujet au Sénat. Il est refusé. Or il est indispensable de



connaître ces friches pour les utiliser. Le texte n'évoque d'ailleurs à aucun moment des motifs de cette désindustrialisation ! Il n'offre pas davantage d'analyse sur les secteurs industriels à réimplanter. Il s'agit bien de répondre aux besoins des populations, de produire des biens consommés en France et dans les pays voisins ? Le texte est muet sur ce point. Enfin la loi ZAN interroge la nature des projets. Seront-ils imposés aux maires sans qu'ils aient le moindre contrôle ? Devront-ils s'entendre dire : « Ton espace à construire est réduit car tel projet arrive sur ton territoire » ?

Le thème de cette loi sur l'industrie verte est plutôt séduisant de prime abord mais on y discerne plus une volonté politique de communication sur la transition écologique qu'une stratégie réelle. Une méthode pour verdir le discours présidentiel sans changer l'orientation « start-up nation » ?



STÉPHANE BARRÉ,

maire de Oissel-sur-Seine, président du Syndicat mixte d'élimination des déchets de l'arrondissement de Rouen (SMEDAR)

« L'assouplissement des procédures est un sujet d'inquiétude pour des raisons de préservation de l'environnement. Je refuse qu'un projet industriel soit lancé sans concertation avec les élus locaux »



●●● **Sébastien Ménésplier** : Le plus dommageable est le manque de discussion sur le point de vue des acteurs économiques et des élus sur l'industrie verte. La loi tombe du ciel sans débat démocratique. Le haut conseil pour le climat a préconisé en juillet d'investir 25 Mds € par an pour l'écologie : la Première ministre a annoncé 7 Mds € en tout et pas annuellement ! Le delta est énorme. La CGT aimerait que le conseil national de l'industrie soit une instance de débat et d'échanges qui s'empare du thème de l'industrie verte et propose des stratégies susceptibles d'être partagées par le plus grand nombre. On a besoin d'anticiper, donc de planifier : que veut-on faire en écologie, en lien avec les politiques publiques et les aménagements du territoire ? Comment éviter de distribuer de l'argent public détourné en délocalisations d'industries ?

« L'État doit avant tout préserver l'existant dans l'industrie verte et ne pourra le faire sans les élus locaux. Qu'il cesse d'exclure les élus des décisions d'aménagement du territoire ! Que l'industrie verte soit un débat national ! » Denis Öztörün

Denis Öztörün : Le projet de loi présente quelques éléments intéressants, par exemple à propos de la commande publique. Un effort de décarbonation est demandé aux entreprises pour pouvoir remporter des marchés publics. Soyons lucides : bien des entreprises achètent des produits finis à l'étranger : ils sont décarbonés. Ce faisant elles ne décarbonent pas leur activité et délocalisent. Un effet pervers de la loi. Le sujet des friches est à réfléchir avec les élus locaux. Un communiqué de l'AMF reproche au pouvoir de s'en prendre à la décentralisation et de reconcentrer les décisions dans les mains des préfets. On se prive de l'apport des élus ! Je suis le maire de Bonneuil-sur-Marne, une ville industrielle. Je propose un projet de multimodalité, qui est de l'industrie verte, une réflexion

sur les transports, routier, fluvial, ferré, et même aérien. Je consulte les patrons des entreprises, les salariés et les syndicats de travailleurs. Tout le monde approuve le projet. J'ai vu deux ministres, plusieurs préfets. Des années qu'on me promet des études ! Je me retrouve finalement avec une décision de l'État de vendre les friches qui entourent la gare ferroviaire de fret ! C'est-à-dire le lieu d'une possible énorme activité industrielle. J'ai préempté les friches car j'espère qu'un jour le projet industriel vert verra le jour et aura besoin de ce foncier. L'État doit avant tout préserver l'existant dans l'industrie verte et ne pourra le faire sans les élus locaux. Qu'il cesse d'exclure les élus des décisions d'aménagement du territoire ! Que l'industrie verte soit un débat national ! Un dernier mot sur l'énergie : le prix de l'électricité est basé sur le marché, alors qu'on a le nucléaire à stabiliser et développer.

— **L'État doit s'occuper déjà de l'existant et l'améliorer ?**

Stéphane Barré : Le SMEDAR traite les déchets de la moitié du département de Seine-Maritime, soit 157 communes et 610 000 habitants, de manière directe et avec quelques appels d'offres. Il suit depuis quarante ans le même principe, « jeter utile ». À une époque où tout le monde enfouissait les déchets, l'usine de valorisation énergétique créée par mon grand-père avait pour but de « ne pas laisser en terre des déchets polluants à charge de nos enfants plus tard ». Actuellement le SMEDAR traite plus de 500 000 tonnes de déchets dont seuls 2 à 3 % sont enfouis, les déchets ultimes. Les ordures ménagères, traitées et incinérées, produisent de la vapeur qui chauffe 10 000 logements sociaux et bureaux et une quantité d'électricité équivalente à la consommation de la ville de Rouen (110 000 habitants) dont 32 MWh sont réinjectés dans l'usine alimentaire ainsi. Le surplus est vendu. L'usine du SMEDAR est considérée comme

L'EAU EST À L'ORIGINE DE **TOUT** ON NE S'Y CONSACRERA JAMAIS À MOITIÉ.

Pure Player de l'eau
en France et à l'international.
Saur alimente 20 millions de
personnes dans près de 20 pays.
Préserver la ressource,
inventer de nouveaux
modèles et développer
des technologies innovantes sont
autant de solutions mises en œuvre
par Saur pour, ensemble, redonner à
l'eau la valeur qu'elle mérite.

L'eau : Notre mission. © Gardost.



stereau



saur

France

#missionwater

La maîtrise de la performance pour un monde plus lumineux et plus sûr



NOS ENGAGEMENTS

PROTÉGER

des nuisances perçues par
les usagers et les riverains

RESPECTER

et protéger l'environnement par
la maîtrise des coûts énergétiques,
le tri et la valorisation des déchets

APPLIQUER

le respect de nos engagements,
le rôle de l'ensemble des
intervenants

CONTRÔLER

la qualité de nos prestations,
la conformité des travaux
réalisés

Scannez moi



et rejoignez nous


PRUNEVIELLE
TRAVAUX ELECTRIQUES

Au Nord:

20 - 22 rue des Ursulines
93200 Saint-Denis
Tél. : 01 48 20 36 31
Fax : 01 48 20 05 89
E-mail : administratif@prunevaille.fr

Deux adresses
en Ile-de-France
pour intervenir plus
rapidement:

www.prunevaille.fr



Au Sud:

23, rue des Bourguignons
91310 Monthermé
Tél. : 01 64 49 50 39
Fax : 01 64 49 34 56
E-mail : montherme@prunevaille.fr

PRUNEVIELLE exige les meilleures certifications
pour vous apporter un service et des travaux d'excellence.





... verte à 50 %, nous continuons à réduire le CO₂ qu'elle produit. Nous en sommes à 188 000 tonnes en attendant le nouveau bilan carbone fin 2023. Le SMEDAR est un syndicat totalement public, sans délégation de service public, géré par nous-mêmes avec des marchés. Nous voulons poursuivre dans cette voie mais en étant le moins cher et le plus écologique possible car ce sont les habitants qui paient. Donc nous attendons de l'État qu'il nous accompagne, financièrement et durablement. Nous voulons une stratégie bas carbone pour toute la filière et pas seulement en ce qui concerne les collectivités. Actuellement, les collectivités doivent gérer les déchets pendant que les metteurs sur le marché font ce qu'ils veulent ! Pour réduire le CO₂ de toute la filière, tout le monde doit travailler ensemble, les industriels, les metteurs sur le marché, les pro-

ont brûlé toutes leurs cartouches, qui n'ont pas agi avec prudence comme nous. Nous allons aménager une friche en photovoltaïque qui fournira de l'électricité verte aux bus de la métropole de Rouen.

— Il faudrait examiner d'abord ce que faisaient les communes, les intérêts des uns n'étant pas forcément ceux des autres ?

« La loi ZAN traite de la même manière les communes qui ont été vertueuses pendant des années et celles qui l'ont été beaucoup moins »

Jérémy Bacchi

ducteurs d'emballages et les distributeurs. Je suis offusqué que la loi ZAN traite tout le monde de la même manière. Je suis maire depuis dix ans et élu depuis vingt-deux ans et je vous dis que la ville gère le foncier suivant le mot d'ordre « concilier industrie et nature », la devise qui figure sur la médaille de la ville. Depuis quatre décennies ! La ville possède 1400 hectares de forêt classés en zone Natura 2000 pour 400 hectares de zones résidentielles et 500 hectares de zones industrielles. Nous avons anticipé de reconstruire sur des friches et de garder des terrains pour un développement économique futur. Cette loi nous impose, pour que nos terrains ne soient pas bloqués, à les utiliser maintenant, à nous précipiter ! C'est aberrant ! Nous n'avons pas à payer pour ceux qui

Jérémy Bacchi : La loi ZAN traite de la même manière les communes qui ont été vertueuses pendant des années et celles qui l'ont été beaucoup moins. C'est même pire : les premières seront plus pénalisées que les autres. Marseille doit développer son activité portuaire : la direction du port m'informe que des investisseurs sont prêts à travailler sur l'hinterland portuaire, cela sera bénéfique à tout le monde mais la loi ZAN est un frein ! Évidemment n'artificialisons pas les sols mais définissons d'abord ce qui entre dans le cadre de la loi. Les prisons par exemple : si elles entrent dans le cadre de la loi ZAN, la commune à qui la présence de la prison est imposée ne pourra plus rien construire. La concomitance des questions d'artificialisation des sols et de la réindustrialisation alourdit le débat.

Je reviens aux friches industrielles dont on ne connaît pas exactement le nombre, ni la nature : certaines sont facilement reconvertibles ; d'autres au contraire coûteront des dizaines de millions d'euros pour devenir viables après dépollution des sols. Une friche ne vaut pas une friche. Le traitement d'une friche industrielle exige une expertise que les services de l'État ne mènent pas aujourd'hui.

Par ailleurs, ignorer les maires et les élus des intercommunalités qui ont un regard précis sur le territoire et ses possibilités de développement, ne pas les associer aux discussions ni surtout aux décisions d'implanter des industries, est non seulement brutal, mais surtout absurde ! Quand l'État décide de passer en force contre l'avis des collectivités



locales, en dépit de toute expertise locale, c'est rarement une réussite. C'est démotivant et très préjudiciable aux territoires.

Sébastien Ménesplier : Débattre de l'industrie en ignorant l'énergie, c'est méconnaître que la hausse des tarifs énergétiques est une des causes des faillites, des licenciements, des délocalisations actuels. La souveraineté énergétique que nous garantissions les services publics n'existe plus et le marché européen ne protège ni les particuliers, ni les collectivités, ni les entreprises. Le gouvernement pourrait proposer des tarifs réglementés de vente de gaz et d'électricité aux collectivités et aux industriels. C'est un choix politique. Je doute qu'il le fasse ! Les tarifs augmentent encore si on ne revient pas à une maîtrise publique de l'énergie, seule alternative à la fixation des prix par le marché, donc

seul moyen de protéger les consommateurs et de garantir péréquation tarifaire et accès à l'énergie – il y a 13 millions de foyers en précarité énergétique en France. Qui fixe le tarif de l'énergie verte ? Là encore, la présence d'un service public garantirait que l'argent public ne soit pas versé à des opérateurs privés. Et question subsidiaire, le traitement des déchets issus des panneaux photovoltaïques et des éoliennes n'est pas abordé dans de nombreux cas.

— **La loi prévoit des crédits d'impôt pour attirer investisseurs étrangers ? Qu'en pensez-vous ?**

Stéphane Barré : Les panneaux photovoltaïques intéressent les investisseurs australiens avec leur rendement garanti à 4 ou 5 %. Ces sommes alimentent des fonds de

... pension. L'argent public d'ici finance les retraits des salariés australiens ? Après l'épisode des retraites que nous avons connu ?

Jérémy Bacchi : La commission de régulation de l'Énergie (CRE) annonce une nouvelle hausse de 20 % des tarifs de l'énergie en 2024. Ces tarifs inflationnistes conduisent les entreprises à fermer. Et l'État financerait par le crédit d'impôt l'implantation d'industriels étrangers ? C'est un cercle vicieux. L'industrie se développera avec des tarifs énergétiques qui le lui permettent. L'État joue un rôle de stratège dans l'implantation des industries. Doit-il attirer les industriels étrangers au lieu de développer les filières industrielles ici ?

Le port de Marseille a connu il y a treize ans une bataille pour conserver le chantier de réparation navale. Les ouvriers ont gagné. Aujourd'hui des marchés leur échappent faute de savoir-faire qui ont été perdus avec la désindustrialisation. Le chantier fait appel à la sous-traitance et aux travailleurs détachés d'Europe de l'Est, pour leur savoir-faire plus que pour leur faible rémunération. Nous n'avons plus l'école des métiers de la mer qui fournissait des soudeurs maritimes, des électriciens, les métiers indispensables à ce secteur naval. Et à cent mètres du port, des milliers de jeunes sans perspectives aimeraient venir y travailler. C'est notre demande à l'État : une vision pour le pays, son industrie et sa population !

Sébastien Ménesplier : L'État pourrait aussi investir lui-même dans l'industrie française. Il l'a fait à 24 % chez Engie, qui pour cette raison, ne se comporte pas n'importe comment.

Denis Öztörün : Saint-Gobain, cette entreprise lorraine centenaire, a maintenu son industrie et son savoir-faire en France. Elle a un point de vente à Bonneuil-sur-Marne. Il y a deux ans, le patron m'informe qu'une entreprise indienne – connue et déjà condamnée pour ses méthodes qui

consistent à fermer les usines qu'elle rachète – a bénéficié d'un crédit d'impôt de 16 M€ de la part de l'État français. Un crédit d'impôt pour faire une concurrence directe à Saint-Gobain ! Le crédit d'impôt n'est conditionné à aucun critère d'utilisation de l'argent donné ? Investissement, respect de l'environnement, création d'emplois ? Les critères européens de concurrence mènent à cette situation en France. Quelle solidarité entre pays européens ? La souveraineté nationale est nécessaire à l'indépendance industrielle et énergétique.

— Chacun de vous peut-il proposer une mesure efficace ?

Denis Öztörün : Que le gouvernement consulte avant de décider ! Qu'il écoute les élus locaux et les entreprises locales, par exemple à Bonneuil-sur-Marne, à propos du projet multimodal avec une zone industrielle verte apportant 100 000 emplois potentiels.

Stéphane Barré : Imitons aujourd'hui pour l'industrie verte la démarche qu'a eu le Conseil national de la Résistance pour la France de l'après-guerre. Recréons des groupes publics capables d'offrir une énergie décarbonée la moins chère possible.

Sébastien Ménesplier : Ne pas dissocier les enjeux sociaux des enjeux environnementaux. Exiger la conditionnalité des aides. Répondre aux besoins en écoutant les élus de terrain.

Jérémy Bacchi : Faire un état des lieux des industries actuelles, des filières dont on a besoin, des friches existantes pour une expertise en amont, indispensable à toute stratégie industrielle. Puis définir une politique nationale d'aménagement du territoire : les lieux de production, l'alimentation en énergie, les lieux de consommation, les transports, la connexion des ports au réseau ferré, etc. ●



. GROUPE . imestia

Le Groupe
Imestia s'engage
durablement dans
le développement
de vos projets
de restauration
et d'immobilier.

www.groupe-imestia.fr
01 73 43 66 00

RESTAURATION

Prestarest propose une prestation complète pour accompagner la gestion de votre restaurant, sur la base de valeurs communes.

Centrale de référencement de produits alimentaires et non alimentaires, accompagnement, audit, conseil et formation.

www.prestarest.fr



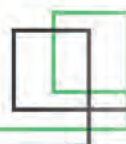
IMMOBILIER

Devil offre les compétences d'intervenants experts pour la conception et la réalisation de programmes immobiliers de qualité.

Montage d'opérations, maîtrise d'ouvrage, assistance.

www.devil-immo.fr

devil
développement immobilier local





CDR Promotion et CDR Construction
Un partenaire régional Promoteur-Constructeur
Pour répondre à vos besoins.



Cabinet CHM Architectes



Cabinet CHM Architectes - Denis Ameil



Cabinet CHM Architecte



Groupement Chaumette Dupleix - Réolon

49 rue des Sauzes • 63170 AUBIERE

Tél. 04 73 43 99 10 **Fax** 04 44 05 24 86

Email contact@cdr-construction.fr

www.cdr-construction.fr

LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES AU CŒUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Décarbonation de l'industrie, réseaux de chaleur, géothermie, isolation thermique, rénovation énergétique... Les collectivités territoriales multiplient les solutions pour répondre aux enjeux de la transition énergétique et offrir une énergie accessible à tous. Mais leurs marges de manœuvre sont limitées.

ANIMÉ PAR **FRÉDÉRIC BÉNIADA**, JOURNALISTE

— Pouvez-vous dresser un état des lieux du réseau d'énergie ?

Sébastien Jumel : Il est difficile aujourd'hui d'identifier qui fait quoi car l'état du réseau d'électricité varie d'une collectivité à l'autre. L'unicité de gouvernance a été mise à mal par la libéralisation économique imposée depuis vingt ans à trente ans. Le syndicat départemental d'énergie de Seine-Maritime regroupe les collectivités qui lui confient le pouvoir de passer des concessions de distribution d'énergie¹. D'autres collectivités comme Dieppe, Le Havre, Rouen ont choisi de garder en régie leur réseau de distribution et de transport d'électricité fine et ont une concession de service public avec Enedis. Le distributeur Enedis a un correspondant pour chacune de ses directions territoriales. On trouve ensuite l'exploitant qui produit et RTE, le gestionnaire du réseau

de transport d'électricité français sur les gros réseaux.

Je note que le coût de l'acheminement de l'électricité et des réseaux est souvent oublié dans les débats sur le mix énergétique et le coût de telle ou telle énergie toujours centrés sur la production. Or on sait, même s'il est difficile d'avoir une vision claire aujourd'hui, qu'il faut investir globalement 100 milliards d'euros dans le réseau de transport d'électricité ! Mon département de Seine-Maritime par exemple comprend deux centrales nucléaires, Paluel et Penly et va accueillir un parc éolien offshore au large du Tréport. L'arrivée de ce parc implique la création d'un nouveau réseau RTE.

Sébastien Mènesplier : Les capacités de production apparues ces dernières années mettent de plus en plus sous tension les réseaux de gaz, d'électricité, de chaleur. ●●●

- 
- **Benoît Guiblin**, directeur régional de Dalkia (Île-de-France), gestionnaire de réseaux de chaleur urbains
 - **Sébastien Jumel**, député de Seine-Maritime
 - **Sébastien Ménespilier**, secrétaire général de la Fédération nationale Mines-Energie CGT, membre du bureau confédéral de la CGT
 - **Philippe Rio**, maire de Grigny (91), vice-président du Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication (Sipperec),
 - **Jean-François Vigier**, maire de Bures-sur-Yvette (91), président du Syndicat intercommunal des ordures ménagères de la vallée de Chevreuse (Siom)

**SÉBASTIEN MÉNESPLIER**

secrétaire général de la Fédération nationale Mines-Énergie CGT, membre du bureau confédéral de la CGT

« Seule la maîtrise publique des réseaux peut garantir l'égalité d'accès et de tarification »

- ● ● Le réseau actuel ne supportera pas davantage de nouveaux volumes, d'autant qu'il subit les variations liées à la politique actuelle. Celle-ci consiste par exemple à faire s'effacer le nucléaire pour laisser de la place aux énergies renouvelables en exigeant de l'opérateur public EDF qu'il rachète cette énergie nouvelle plus cher que le coût de celle qui sort des centrales nucléaires.

Cette stratégie affaiblit la souveraineté énergétique du pays et fait flamber les prix, enfonçant les gens dans les difficultés – la France compte 13 millions de précaires énergétiques ! Et bien des producteurs d'énergie verte ne s'inscrivent pas dans le système de péréquation tarifaire assurant la solidarité nationale. Seule la maîtrise publique des réseaux peut garantir l'égalité d'accès et de tarification.

Jean-François Vigier : Nous avons développé il y a une dizaine d'années un réseau local de chaleur à partir de notre usine d'incinération de Villejust, dans l'Essonne. Il valorise aujourd'hui 90 % voire 95 % des déchets brûlés. Nous produisons à la fois de l'électricité que nous vendons à EDF et de la chaleur pour Les Ulis et une portion du parc d'activités de Courtabeuf². Le réseau de chaleur permet aussi le refroidissement de data centers. Il est géré par l'entreprise Dalkia



dans le cadre d'une délégation de service public. Les élus et Dalkia travaillent ensemble pour la maintenance du réseau ancien et la création de nouveaux réseaux.

Philippe Rio : Le GIEC pense que la moitié des solutions au dérèglement climatique viendront des territoires. Les collectivités locales ont un rôle déterminant : elles gèrent les déchets, produisent des énergies renouvelables et recyclables comme le photovoltaïque, l'éolien, etc. Elles connaissent aussi un mouvement de remunicipalisation de l'eau potable et de l'assainissement. En Essonne, une société publique locale produit du biogaz à partir des stations d'épuration et de la géothermie quand le sol le permet. Les élus locaux ont acquis le savoir-faire et la technicité qui leur permettent de concourir à cet objectif commun en étant complémentaires de systèmes nationaux d'énergie.

Je partage l'analyse de Sébastien Jumel : la dérégulation fragilise le droit à l'énergie et la rend plus chère. Nous payons l'énergie plus qu'elle ne coûte à cause de marchés dérégulés et de spéculations qui créent une crise énergétique. Gagner la lutte contre le réchauffement climatique et contre la pauvreté énergétique – celle par exemple de la moitié des habitants de Grigny – pose la question du statut de l'eau et de l'énergie. Nos entreprises ont des savoir-faire remarquables mais vendent trop cher leurs productions parce qu'elles doivent financer des actionnaires. Des taux de rendement de 10 % à 25 % sur un bien commun indispensable à la vie ? Ce modèle ne tient plus devant l'urgence climatique.

Benoît Guiblin : Mieux vaut distinguer ce qui relève des réseaux nationaux d'électricité et de gaz de ce qui relève des réseaux de chaleur : les enjeux et les contraintes diffèrent. L'exemple du Siom montre que les réseaux de chaleur qui valorisent l'énergie à l'échelle des territoires sont un outil majeur de décarbonation. Cette dimension locale leur est intrinsèquement liée. La puissance publique a alors la maîtrise des prix : elle fixe le tarif

de l'énergie récupérée d'une usine d'incinération du territoire. Et la politique de prix est une arme pour combattre la précarité énergétique. Le débat sur l'énergie soit porter sur son usage en plus de sa production et de sa distribution.

Sébastien Jumel : Le rôle des collectivités territoriales face aux enjeux de la transition énergétique ne doit pas s'opposer à la péréquation nationale, c'est-à-dire l'accès à l'énergie au même tarif pour tous, quel que soit le lieu de résidence. L'énergie est un bien commun. Si on laisse l'État renoncer à la péréquation, si on laisse les collectivités agir en fonction de leurs seules ressources, on verra des îlots de prospérité côtoyer des lieux d'abandon social. La transition énergétique repose sur la rénovation du bâti, la présence de services publics de proximité de santé et d'éducation, l'existence de mobilités. Les collectivités sont actives dans les réseaux de chaleur et la rénovation thermique des logements mais ont besoin de l'État dans son rôle d'aménageur du territoire, de régulateur, de garant de l'égalité républicaine.

...



PHILIPPE RIO

vice-président du Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication (Sipperec), maire de Grigny (91)

« Les territoires sont dans leur diversité au rendez-vous de la transition écologique dans la limite des injonctions paradoxales imposées et des dérégulations »

●●● **Sébastien Ménesplier** : Je partage l'idée d'une action complémentaire des collectivités et des systèmes nationaux contre le dérèglement climatique. La France ne peut revenir à la situation d'avant 1946, celle d'une régionalisation où chacun fixait ses tarifs. Si les tarifs ne sont pas contrôlés, personne n'est protégé, au-delà des foyers qui subissent la pauvreté énergétique. C'est précisément pour assurer l'intérêt général que la reconstruction d'après-guerre a adopté une logique de service public. Le service public s'est dégradé aujourd'hui, les tarifs réglementés du gaz sont perdus. Ceux de l'électricité suivront dans combien de temps ? Nous avons besoin que l'État reprenne en mains le système énergétique sur la base du bien commun. L'énergie est un bien de première nécessité et pas une marchandise.



SÉBASTIEN JUMEL
député de Seine-Maritime

« L'État doit tenir son rôle d'aménageur, de régulateur et de garant de l'égalité républicaine »

— Tout le monde ici n'a pas la même vision du rôle de l'État...

Jean-François Vigier : J'ai un petit désaccord avec monsieur le député sur ce point. L'État fait déjà tant de choses que ses tâches régaliennes ne sont pas bien assurées tandis que les territoires font bien ce qui les concerne. Je vais demander la semaine prochaine une délibération régionale qui réclame à l'État 40 compétences légales supplémentaires de la région Île-de-France, dans le cadre de la Loi 3DS qui prône la différenciation. L'État doit fixer la feuille de route de la transition et laisser les collecti-

vités l'appliquer à leur façon. Il ne doit pas imposer une uniformisation des territoires qui nous empêche d'agir et provoque des inégalités : il est impossible de gérer l'Île-de-France comme l'Occitanie !

Sébastien Jumel : Constatez avec moi que les libéraux ont affaibli l'État, l'ont réduit au rang de spectateur et utilisent ses faiblesses pour accélérer son effacement. Je défends l'idée de mieux d'État par plus d'État. Oui à la décentralisation, dans le cadre de l'État aménageur. La loi ENR pour l'accélération de la production d'énergies renouvelables ouvre la porte aux marchands d'énergies renouvelables qui proposent à des communes financièrement en difficulté de payer l'enfouissement des réseaux à condition de pratiquer des tarifs différenciés : ce serait la fin de la péréquation tarifaire.

Quand j'étais maire de Dieppe, la commune a accueilli un projet d'écoquartier. Les services de la ville y ont travaillé jusqu'à ce que nous constatons que pas un Dieppois n'aurait les moyens d'y habiter. Nous avons alors travaillé à un écoquartier compatible avec les capacités financières des habitants susceptibles de s'y installer. Chacun doit s'approprier la transition écologique au plus tôt mais sûrement pas en laissant des gens sur le bord de la route. Le pays se divisera si l'État n'y veille pas. Si nous ne réconcilions pas fin du mois et fin du monde, nous échouerons sur les deux volets.

Jean-François Vigier : Personne ne remet en cause la République une et indivisible, mais aujourd'hui les territoires sont coincés et ont besoin de plus de liberté. Voici un autre exemple tiré de la loi ENR : sa première version prévoyait qu'en cas de controverse sur l'implantation d'une ENR, une fois que les collectivités s'étaient exprimées, le préfet pouvait modifier unilatéralement le PADD, ce plan d'aménagement et de développement durable d'une commune, pour implanter l'ENR. Nous nous y sommes opposés et cette mesure a été supprimée. Le PADD fait partie du PLU, c'est son acte 1, la

vision à 15-20 ans de la commune. Vous vous échinez à obtenir un accord des habitants sur le PADD et quelqu'un vient dicter sa loi in fine ?

Philippe Rio : Nous avons besoin d'aménagement du territoire pour sortir de la concurrence des territoires qui est devenue une règle en France et en Europe. L'asphyxie financière des communes est aggravée par la dérégulation de l'énergie. La péréquation est un élément de notre culture d'aménagement du territoire. Le même tarif électrique à la Pointe-du-Raz ou dans les Alpes, voire Outre-mer, comble un besoin de la population, à l'opposé de la dérégulation des marchés.

La décentralisation est une autre piste de réflexion : il y a quarante ans, l'État jacobin donnait des pouvoirs aux collectivités et il impulse aujourd'hui un mouvement de recentralisation. Nous avons besoin de mieux d'État et de mieux de collectivités !

Relever le défi de la transition écologique exige des investissements massifs et continus pour transformer l'industrie et les territoires, mais la feuille de route de l'État ne les prévoit pas. Le lancement du projet de géothermie que nous portons, par exemple, demande 30 M€. Je n'ai aucune avance sur les subventions prévues, je suis obligé d'emprunter. Si je résume, l'État me demande d'investir dans les énergies renouvelables et de baisser les tarifs et ça me coûte auprès des banques ? Le moins qu'on puisse dire est que l'État ne met pas en place les moyens d'atteindre les objectifs qu'il nous fixe !

Benoît Guiblin : J'attire votre attention sur le raccourci trop rapide et trop fréquent entre énergie et électricité. Beaucoup d'énergies renouvelables servent à produire chauffage et eau chaude sanitaire alors que les factures de chauffage et d'eau chaude sont responsables de beaucoup de préca-



BENOÎT GUIBLIN

directeur régional pour l'Île-de-France de Dalkia, gestionnaire de réseaux de chaleur urbains

« Dalkia Île-de-France gère 54 réseaux de chaleur pour le compte de collectivités. Ce sont des outils au service de la décarbonation des territoires »

rité énergétique. La place de la puissance publique n'est pas, à mon avis, la même pour l'électricité renouvelable et pour l'énergie transformée renouvelable.

— Notre débat aurait été différent, il y a dix ans, quand l'énergie était une évidence !

Benoît Guiblin : Toutes ces crises ont démontré qu'elle est un enjeu majeur pour la vie courante comme pour l'aménagement du territoire. Les freins sont financiers. Depuis un an et demi, le coût des financements augmente. La BCE a relevé ses taux directeurs à 4 % : l'impact est énorme sur la construction d'un réseau de chaleur ou de géothermie ou d'une centrale biomasse. Tous les outils de la transition écologique sont des dépenses d'investissement de capital, des CAPEX (capital expenditure). L'alourdissement du coût de l'investissement freine la transition. La puissance publique doit apporter des solutions au financement des outils de la transition quelle que soit leur nature (sociétés publiques locales, délégations de service public, etc.)





●●● **Sébastien Ménesplier** : Les énergies doivent se compléter et la France se doter d'un mix capable de répondre aux défis. Le marché provoque cette flambée des prix dramatiques de l'énergie. La maîtrise publique des tarifs de l'énergie que prône la CGT, quelle que soit l'origine de l'énergie, peut faire retrouver des tarifs attractifs, qui éviteront les délocalisations industrielles dues aux factures énergétiques. Une politique publique industrielle et énergétique est nécessaire. Ce n'est pas le choix politique actuel, malgré l'échec du privé dans l'énergie.

Jean-François Vigier : Il n'y a pas lieu d'opposer public et privé, le service public peut être rendu avec l'appui d'entreprises privées. Si l'entreprise qui fournit la chaleur à la collectivité prend une marge, cela ne me choque pas. En revanche, si les metteurs sur le marché récupèrent la consigne sur les bouteilles en plastique, si cette consigne n'est plus gérée par les collectivités et les syndicats dans le cadre de la politique d'emballage, si elle revient au privé, le service public de collecte et de traitement des déchets sera démantelé. Il faut mener le combat pour le laisser aux collectivités. C'est un modèle qui a réussi en France.

Philippe Rio : L'urgence nous oblige à repenser le rapport entre public et privé. Il y a besoin de tous. Certains modèles sont dépassés, comme celui de la délégation de service public, trop chère dans le contexte actuel. Elle n'est pas nécessaire au chauffage urbain et n'est pas utile quand la commune possède la technicité pour gérer l'eau. Le profit accordé à certains n'est pas investi dans la transition, ce qui la freine. Nous avons appris à tout entreprendre sur notre territoire sans porter atteinte à la pérennité. Le Sipperec inaugure à Etrech un grand parc photovoltaïque³. Notre plan de développement géothermique doit



JEAN-FRANÇOIS VIGIER

président du Syndicat intercommunal des ordures ménagères de la vallée de Chevreuse (Siom), maire de Bures-sur-Yvette (91)

« L'État doit fixer la feuille de route de la transition énergétique et laisser les collectivités l'appliquer à leur façon »

passer de 100 à 400 Gwh. Le tarif actuel entre 55 et 70 € est inférieur à ce qui est pratiqué (75 € et jusqu'à 120 € le Mwh) pour la même technologie mais avec un portage différent. Si des acteurs publics le portent, le tarif est moins cher. Nous agissons, mais avons besoin d'un cadre plus sécurisé et de moyens plus puissants pour aller plus vite.

Sébastien Jumel : Le marché ne protège pas. Le marché européen aboutit à affaiblir EDF, à autoriser des marchands à acheter de l'énergie à EDF à prix coûtant pour le revendre avec des marges à la collectivité, à l'artisan, à l'industriel local. Le tarif énergétique nuit alors à la compétitivité de l'industrie. Dans ma région, le verrier Verescence (ex Saint-Gobain Desjonquères), une usine de flaconnage de luxe, a vu sa facture mensuelle d'électricité passer de 1 M€ à 7 M€ ! Devra-t-il payer 70 M€ par an pour sa facture d'énergie, deux fois sa masse salariale de 35 M€ ? Si on laisse faire, nos industries se délocaliseront dans des pays qui ne s'embarrassent pas d'écologie, qui choisissent le charbon. Là, l'État doit intervenir, agir en stratège. Le Parlement a voté une loi pour retourner à des tarifs réglementés, reprendre la main sur le capital d'EDF.

La transition énergétique consiste à moins consommer d'énergie, à isoler les logements. Dieppe comprend deux ANRU mais a besoin du soutien de l'État pour financer la réhabilitation de tous les logements. La politique nationale de logement social est hélas proche de zéro et la hausse des taux d'intérêt fait craindre le pire.

La transition énergétique consiste à utiliser moins de pétrole et plus d'énergie décarbonée. Le transport routier doit donc diminuer – les émissions de GES avec lui – et le fret ferroviaire se développer, mais la politique nationale de fret ferroviaire est, là encore, proche de zéro. Des lignes de train nécessaires pour vivre, travailler, se former, se soi-



... gner ont fermé. Nous avons obtenu une réouverture de ligne mais c'est tout le réseau de transport ferroviaire qu'il faut reconstruire. Cela implique des financements.

« Si nous ne réconcilions pas fin du mois et fin du monde, nous échouerons sur les deux volets »

Sébastien Jumel

Les élus choisissent diversement en fonction de leurs possibilités. La délégation de service public s'explique quelquefois par le manque d'argent de la collectivité. Faire construire un parking par Vinci est une solution quand on ne possède pas les 20 M€ qu'il coûte. Faire appel à Dalkia pour un réseau de chaleur ne s'explique pas seulement pour leurs réelles compétences mais parce qu'on n'a pas les moyens de le faire soi-même. Ce n'est pas un choix idéologique. Le budget commande ! L'asphyxie financière massive des collectivités affaiblit la réponse de service public. Comment faire la transition énergétique sans financement ?

Essayons un mode de financement nouveau, par le moyen d'une fiscalité de partage.

Jean-François Vigier : À mon avis, le choix d'une entreprise est le plus pertinent pour un réseau de chauffage urbain comme la délégation de service public était la seule solution pour construire ce parking souterrain à Dieppe. Mais sortir la restauration municipale de Bures de la délégation de service public et la passer en marchés nous a permis d'acheter la nourriture locale en circuit court. C'est une réussite dont je suis fier.

Les maires sont face à un mur financier dont on ne voit pas comment le franchir. La décentralisation c'est la liberté fiscale, la liberté de mener des politiques publiques : aujourd'hui nos capacités fiscales sont asséchées. Une ville qui veut un investissement supplémentaire, un service nouveau ne peut le faire supporter qu'à une partie de ses habitants, les propriétaires, puisque la taxe d'habitation est supprimée. Il est anormal que l'effort ne repose que sur une catégorie de concitoyens. Et ce n'est pas avec les dotations qu'on construit une politique publique.

Le mur financier de la transition énergétique est encore un sujet. Il faut investir face

à l'enjeu climatique mais en urgence ! Comment gérer à la fois la quantité et l'urgence ? Ma commune peut investir 3,50 M€ par an. Si nous dépensons plus, nous empruntons davantage. Les collectivités locales sont soumises à des règles qui encadrent leur capacité de désendettement et peuvent voir leurs dépenses stoppées si elles dépassent une certaine limite. Or la rénovation thermique du bâti municipal – écoles, gymnases, mairies, salles de spectacle – le remplacement de l'éclairage public par des LED, la mise en place d'un plan vélos, etc. exigent de gros budgets. Ce n'est pas le Plan vert de 2 milliards d'euros qui fera l'affaire, même en le doublant ! La seule solution consisterait à séparer les investissements des collectivités locales qui relèvent de la transition de ceux qui n'en sont pas. Pour les premiers, les collectivités seraient autorisées à s'endetter à 40 ans ou 50 ans.

Sébastien Ménesplier : Le haut-commissaire à la transition affirme que la France doit investir 25 milliards par an. Elisabeth Borne annonce le déblocage de 7 milliards au Conseil national de la transition énergétique. Insuffisant, donc. Pour construire un mix énergétique qui réponde aux besoins, la stratégie de l'État doit aller de concert avec les politiques publiques, pas s'y opposer.

Benoît Guiblin : Pour financer la transition, on pourrait flécher les investissements sur ce qui permet d'économiser du carbone. Quand l'électricité décarbonée issue du nucléaire, majoritaire aujourd'hui en France, est remplacée par une autre énergie décarbonée, issue de l'éolien ou du solaire, le gain carbone est égal à zéro. Et on a beaucoup dépensé pour ce résultat ! Quand on met en place une géothermie, quand on récupère de la chaleur d'une usine d'incinération, cette énergie se substitue au gaz, ce qui économise du carbone. L'investissement a servi un objectif de la transition énergétique, éviter d'émettre du carbone pour ne pas dérégler davantage le climat...

– Comment concluez-vous ce débat ?

Philippe Rio : Je relève les marqueurs communs dans la diversité de ce que nous sommes : les territoires sont au rendez-vous de la transition écologique, dans la limite des injonctions paradoxales imposées et des dérégulations. Nous avons besoin de retrouver une liberté d'action et des financements. La ville de Grigny compte 5 000 logements chauffés par géothermie⁴ et 5 000 autres au gaz naturel. Elle a un rôle à jouer face au prix du gaz.

Jean-François Vigier : On ne peut pas compenser des pertes de recettes fiscales par une dotation d'État, j'insiste sur ce point. C'est la liberté fiscale qui permet une politique publique. Une collectivité a une responsabilité politique, l'impôt ! Avec des contrôles certes. Aujourd'hui nous avons besoin de décentralisation, de liberté d'action dans le cadre des orientations de l'État.

Benoît Guiblin : La transition est freinée par les problèmes d'emploi et de compétences. Revalorisons les métiers techniques.

Sébastien Ménesplier : N'opposons pas les filières énergétiques entre elles. Elles sont complémentaires. Le gaz reste indispensable pour l'instant, travaillons à des reconversions, verdissions les filières, inventons un mix qui tienne le choc. Passons de la théorie à la pratique en mettant les moyens nécessaires pour le faire. L'attractivité des métiers est primordiale. Nous avons besoin pour tout cela d'un État offensif, pas sous la pression du marché européen.

Sébastien Jumel : La crise ukrainienne démontre notre dépendance énergétique. Pour lutter efficacement contre le réchauffement, contre la crise sociale, nous avons besoin de régulation, d'outils publics, d'unicité à redonner à EDF. 📌

1. Un syndicat d'énergie est un établissement public en charge de l'organisation du service public de l'électricité et du gaz sur le territoire qu'il couvre. Il y joue un rôle d'autorité organisatrice de la distribution publique d'énergie.
2. Le parc d'activités de Courtabœuf, parc industriel du pôle Paris-Saclay implanté sur les communes des Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust dans l'Essonne, accueille un millier d'entreprises sur 3 500 000 m² de locaux.
3. La centrale photovoltaïque au sol de 6 hectares est installée sur un terrain acheté à Etrechy par la communauté de communes Entre Juine et Renarde au sud de l'Essonne. Elle produit 5400 Mwh par an, la consommation d'électricité et de chauffage d'un millier de foyers. Ce projet innovant est financé par les acteurs publics et les citoyens.
4. Au sous-sol des communes de Grigny, Corbeil-Essonne, Évry, Ris-Orangis (Essonne) se trouve à près de 2000 mètres de profondeur un immense bassin sédimentaire aquifère, le Dogger, qui renferme une eau naturellement chauffée entre 55 et 85°C. Avec la géothermie, cette eau, pompée et débarrassée de la boue, peut chauffer les bâtiments en assurant l'autonomie énergétique de ces villes.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies and glass railings. The building is light-colored with some dark accents. In the foreground, there is a metal fence and some greenery. The sky is blue with some clouds.

QUARTIERS 2030 RECONSTRUIRE LE DROIT AU LOGEMENT

Les loyers explosent, les taux d'intérêt grimpent.
Pour répondre aux besoins, il faut construire
400 000 nouveaux logements par an contre
210 000 aujourd'hui et porter le parc social à 6 millions
de logements contre 4,5 millions. Où construire,
dans quelles conditions, avec quels financements ?
Et que rénover ? Trois acteurs engagés débattent
de ce sujet brûlant.

ANIMÉ PAR **BRUNO LAFOSSE**,
rédacteur en chef de *L'Inspiration politique*





GILLES LEPROUST

maire d'Allonnes (72), vice-président de la métropole du Mans, président de l'association des maires Ville & Banlieue de France.

« Le logement devient une question cruciale. C'est un parcours du combattant pour obtenir une location ou accéder à la propriété. La mobilité résidentielle est bloquée. La situation est tendue partout, pas seulement en Île-de-France »

• **Gaylord Le Chequer**, premier adjoint au maire de Montreuil, délégué à la Ville résiliente et à l'Urbanisme

• **Gilles Leproust**, maire d'Allonnes, vice-président de la métropole du Mans, président de l'association des maires Ville & Banlieue de France

• **Julien Pemezec**, co-président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France, directeur général de Woodeum, promoteur d'immeubles en bois massif à faible empreinte carbone

— Quel est l'état des lieux du logement à l'aune des besoins auxquels vous devez faire face ?

Gilles Leproust : La question du logement dans les villes populaires est cruciale. La situation du logement est tendue en Île-de-France depuis quelques années ; aujourd'hui elle l'est également ailleurs. Je n'ai jamais connu ça à Allonnes, 12 000 habitants, dont je suis maire depuis 2008 : la mobilité résidentielle – déménager du parc social, obtenir une location « classique » puis accéder à la propriété – devient le parcours du combattant. La Sarthe compte plusieurs centaines de demandeurs de logements en location ou en propriété, qui ne les obtiennent pas et sont assignés à résidence. L'accès à la propriété, même dans les programmes sociaux, est empêché par les banques qui ne jouent pas le jeu. Elles rejettent des candidats qui disposent d'un peu plus de ressources que le SMIC, ce qui stoppe les projets immobiliers faute de commercialisation, alors même que la production de logements, locatifs ou en accession, est insuffisante. Les élus tentent de faire respecter le droit au logement en agissant dans leur champ de compétences et



en intervenant auprès d'autres instances. Et le gouvernement n'agit pas.

Gaylord Le Chequer : À Montreuil, la pression foncière est forte. La ville compte 110 000 habitants et 9 000 demandeurs de logements, contre 6 500 en 2014. 70 % de ces demandeurs sont éligibles aux PLA¹. Ce PLA est mis en cause dans le Schéma directeur de la Région Île-de-France par la majorité au conseil régional au prétexte de lutter contre les ghettos². Montreuil n'est pas un ghetto ! C'est une ville mixte, fière d'accueillir tant de gens différents socialement et culturellement, qui s'y côtoient tranquillement. Pourquoi mettre des bâtons dans les roues des villes qui ont une démarche vertueuse et laisser tranquilles les villes qui ne respectent pas la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)³ ?



Les élus de Montreuil travaillent avec les promoteurs, même si les débats sont parfois vifs avec leur fédération. Ils ne peuvent supporter des freins supplémentaires à une situation déjà très tendue de la part de la région. La machine finira par se gripper ! Quant au gouvernement, le logement ne fait hélas pas partie de ses priorités.

— **Comment les professionnels vivent-ils cette crise ? Quels sont les leviers à actionner ?**

Julien Pemezec : C'est une période que nous vivons mal ! Les chiffres du premier semestre 2023 montrent la dégringolade de l'activité de production de logements. À la fin de l'année, il manquera plus de 80 000 logements à l'échelle nationale. Les



GAYLORD LE CHEQUER

premier adjoint au maire de Montreuil (93), délégué à la Ville résiliente et à l'urbanisme

« Le projet de Schéma directeur de la Région Île-de-France s'attaque au logement social dans les communes comme Montreuil. Avec 9 000 demandeurs dans la ville dont 70 % éligibles au logement social, la situation est déjà assez tendue sans subir des freins supplémentaires ! »

...

demandeurs sont de plus en plus nombreux, qu'ils soient éligibles au logement social, étudiants, familles, etc. Le nombre de co-habitations augmente, celui des ventes de programmes neufs recule de moitié par rapport à l'an dernier, des stocks de logements non vendus se constituent. Les refus de prêts bancaires sont la source principale de l'arrêt de la machine : pour emprunter 300 000 € sur vingt ans, un couple doit gagner 900 € de plus que l'an dernier ! C'est impossible.

Il ne faut pas gripper la mobilité dans le parc résidentiel ! Nous produisons 50 % de logements sociaux, nous sommes solidaires des bailleurs sociaux. Nous produisons des opérations mixtes qui encouragent la mobilité : logement social, logement locatif intermédiaire à loyer inférieur au prix du marché dans les zones tendues (LLI), logement locatif classique. Je partage le pessimisme des autres débatteurs mais nous parviendrons à trouver des solutions !

— **Comment expliquer ce niveau de crise à propos de phénomènes prévisibles ?**

Gilles Leproust : Le logement ne peut pas être la priorité d'un président de la République et d'un gouvernement qui pensent la France comme une start-up. Le Président devait préciser ce qu'il entend par la notion de « quartiers 2030 » mais nous n'avons pas eu de réponse⁴. Le logement, surtout dans les villes populaires, semble être pour lui un angle mort, d'autant que leurs habitants ne vont pas voter... La population le vit dans ces termes, le dit ainsi à son élu de terrain qu'elle sollicite pour déménager, pour changer d'appartement quand la famille évolue.

9 000 demandeurs peuvent se transformer en 9 000 mécontents qui demandent à quoi



JULIEN PEMEZEC

co-président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France, directeur général de Woodeum, promoteur d'immeubles en bois massif à faible empreinte carbone

« Le nombre des ventes de programmes neufs recule de moitié par rapport à l'an dernier. Pour emprunter 300 000 € sur vingt ans, un couple doit gagner 900 € de plus que l'an dernier ! C'est impossible »

servent les élus, à quoi sert la République ? Ce devenir de la démocratie est une préoccupation forte de Ville & Banlieue. La ministre en charge de la politique de la Ville n'a plus la délégation du logement, ni même de l'ANRU⁵ ! De plus, les enveloppes ne correspondent plus aux dossiers à cause de l'évolution des projets (demandes d'extérieurs après le confinement) et des exigences face au défi climatique (coûts majorés des aménagements, des isolations). Résultat : on nous demande d'abandonner des projets. Ces abandons aggraveront la fracture démocratique pour tous les habitants associés aux projets qui verront annulées des décisions collectives. L'ANRU 2024-2025 ne prévoit pas le financement des projets décidés dans les villes. Nous demandons que l'ANRU soit consolidée.

La baisse du pouvoir d'achat des APL empêche les habitants de logements anciens de déménager dans des logements neufs. Rajoutons au tableau la hausse des charges dans l'ancien...

Les premiers éléments de réponse du gouvernement ne sont pas à la hauteur de l'urgence sociale à laquelle les habitants et les maires font face.

— **Quartiers 2030 est présenté comme une refonte de la politique de la ville et des contrats de ville. Est-ce seulement du ressort de l'État et des élus locaux ? Qu'en attendent les professionnels ?**

Julien Pemezec : Les opérateurs interviennent une fois que l'intention et la stratégie politique sont déterminées. La dynamique ANRU a permis des opérations répondant à des besoins de logements jusque-là ignorés. Le dégrèvement de TVA a permis à beaucoup de locataires d'accéder à la propriété. Cela représente le quart de la production de toute la profession, entre 2006 et 2016, en



INGÉNIERIE PARTENAIRE



LYCÉE MARCEL CACHIN SAINT-OUEN-SUR-SEINE

- Pour IDF Construction Durable
- Bouygues Ouvrages Publics
- Valero Gadan Architectes et Associés
- EPDC : BET TCE
- MEBI : Economiste
- Coût de construction : 32 M€ HT



ÉQUIPEMENT PUBLIC

RÉSIDENCE SAINT-LAMBERT PARIS 15E

- Pour Elodie-Siemp
- RVA
- EPDC : BET TCE
- MEBI : Economiste
- IETI : Thermique
- Coût de construction : 11,3 M€ HT

RÉHABILITATION



NOS ACCORDS-CADRES

Nous sommes titulaires
d'une quinzaine d'accords-cadres
pour le compte des départements
franciliens, d'Etablissements Publics
Territoriaux (EPT), de villes
et de bailleurs sociaux.



●●● Île-de-France. Ce n'est pas du tout marginal, c'est un levier efficace et vertueux. Il faut que certains locataires du parc social arrivent à le quitter pour entrer en propriété. La mixité et les parcours résidentiels sont un enjeu fort.

Autre enjeu, la rénovation énergétique. L'empreinte carbone de l'immobilier représente un tiers des émissions de carbone en France. Ces quartiers méritent une rénovation profonde, notamment pour faire baisser les charges énergétiques.

— **Les élus de Montreuil et d'Est Ensemble sont soucieux de lier environnement et social. De quels outils vous dotez-vous pour infléchir dans ce sens la construction des logements ?**

Gaylord Le Chequer : Nous sommes convaincus que le marché ne peut régler tout seul la question. Il a son rôle à jouer, mais la pro-

duction de logements relève de l'intérêt public. La puissance publique à tous les niveaux en est responsable et doit intervenir si nécessaire, au besoin en contrariant le marché. Si les élus n'interviennent pas à Montreuil, par exemple, nous pouvons avoir des opérations immobilières à 10 000 € le m² qui interdiront aux Montreuillois d'accéder à la propriété. Nous limitons donc l'inflation des prix de sortie. Nous échangeons avec les opérateurs sur les meilleures dispositions à prendre. Nous jouons sur tous les leviers y compris la maîtrise du foncier. Heureusement que l'ancienne « ceinture rouge » de Paris a fait un travail de maîtrise et de stock du foncier⁶ ! Cela nous donne de la marge pour répondre aux besoins actuels de construction.

En 2014, nous avons mené un diagnostic partagé entre élus, habitants, constructeurs de la ville (promoteurs, aménageurs, architectes, notaires, etc.) pour définir les conditions d'un logement de qualité pour



tous. Le confinement et le dérèglement climatique ont renforcé cette exigence (critères de surface, d'espace extérieur, d'isolation, de végétalisation). Nous avons rédigé deux chartes dans ce but, en 2015 et en 2021. Nous essayons d'inventer des règles à l'échelle montreuilloise, de les confronter aux difficultés que rencontrent les acteurs de l'immobilier. Ces chartes instaurent un dialogue, évitant de se retrouver in fine avec un permis refusé, un recours des voisins. Les chartes évoluent avec le marché de l'immobilier, notamment pour les prix plafonnés qui prémunissent les opérateurs contre le risque de ne pouvoir écouler des logements pendant les crises. Certains promoteurs remarquent d'ailleurs que la bulle immobilière commence à retomber et qu'on atteint des prix approchant ceux de la charte.

Julien Pemezec : La charte peut être perçue comme une contrainte par un opérateur, mais elle s'adapte au marché après débat dans les villes bâtisseuses. Elle rejoint aujourd'hui le marché immobilier libre. Ce n'est pas dans les villes comme Montreuil que l'opérateur a le plus de difficultés.

Je reviens à mon exemple des candidats à la propriété qui doivent gagner cette année 900 € de plus que l'an dernier. Si cela dure sans évolution salariale, nous devons trouver des solutions durables pour produire 10 à 15 % moins cher ! Et il n'y a pas 10 à 15 % de marge dans un bilan de promotion, il y en a 5 % en général et rien aujourd'hui, compte tenu de la correction de marché qui s'opère et des ventes aux institutionnels se substituant au marché de détail.

Pour parvenir à baisser le coût de production, il faut travailler le prix du terrain, produire moins cher en évitant les actes inutiles et coûteux – ce qui va dans le sens de la sobriété. En France, la réglementation environnementale RE2020, une des premières réglementations au monde à mesurer l'empreinte carbone des bâtiments neufs, a bouleversé les normes de construction. Son calendrier prévoit une empreinte carbone

réduite à zéro en 2050 ! Le chemin est escarpé mais la profession va innover. Nous voulons juste que l'État assure de la stabilité car nous ne pouvons gérer les changements de règles trop nombreux. Notre métier comporte de l'inertie : un laps de deux ans entre conception et mise en travaux puis deux ans encore avant l'emménagement, quatre ans au total. Or, malgré nos signaux d'alarme rien n'a bougé. Nous espérons une réaction face au manque de 80 000 logements d'ici la fin de l'année.

« Il faut bien accepter de densifier la ville, de redoubler d'ingéniosité pour la rendre agréable dans la verticalité » Julien Pemezec

– **Le logement social a été étiqueté comme de qualité moindre, comment appréhender l'enjeu qualitatif ?**

Gilles Leproust : Il y a urgence. Le changement climatique n'est pas sans incidence sur les habitants de logements anciens. Je salue ici les bailleurs sociaux qui depuis dix ans intègrent la lutte contre le dérèglement climatique dans leurs projets. Les élus sont très attentifs à la qualité des programmes immobiliers. Le principal problème vient de financements de l'État qui ne sont pas à la hauteur, avec le risque de programmes en deçà des exigences actuelles. L'association Ville & banlieue va demander à Emmanuelle Cosse, la présidente de l'Union sociale pour l'Habitat, de hausser le ton pour que la loi de finances accompagne le logement. Jamais Le Mans Métropole n'est autant intervenue auprès des bailleurs sociaux pour les accompagner, mais nous ne pouvons le faire seuls. Nous voulons faire entendre cette exigence à l'État.





« Le logement du futur sera accessible à tous, ne laissant personne de côté quel que soit le revenu ou le parcours de vie »

Gaylord Le Chequer

- — La ville de Paris expérimente l'accès à la propriété du logement sans foncier. Montreuil s'intéresse-t-il à cette solution⁷ ?

Gaylord Le Chequer : Oui le bail réel solidaire est déjà mis en œuvre et nous avons créé Est-Ensemble Habitat, organisme foncier solidaire à l'échelle du territoire d'Est-Ensemble. Nous avons lancé avec RATP Habitat notre première opération BRS à proximité d'une zone tendue du fait de l'ar-

rivée du métro ligne 11. Pour l'instant, le BRS peine à trouver preneur, à cause semble-t-il de la complexité des mécanismes financiers découlant de la dissociation entre le bâti et le terrain. Et il semble pâtir de la concurrence du PSLA, qu'on met aussi en place à Montreuil⁸. Pour le moment, nous avons peu de retours d'expérience. Mais la difficulté principale pour les BRS comme pour les acquisitions immobilières classiques tient aux refus de prêts bancaires. Alors quels outils à notre portée ? La charte n'est qu'un outil d'intention pour à la fois construire du logement et préserver l'environnement pour les trente ans à venir. On ne construit plus de grands ensembles, ou de moins en moins. Montreuil a un sujet particulier avec l'aménagement des abords du futur tramway : c'est une ancienne bretelle d'autoroute, déconstruite au profit du tram qui libère du terrain. Il y a un potentiel de

constructibilité non négligeable dans notre ville mais il faut tenir compte des carences de certaines zones en espaces verts. Notre opération d'aménagement est aujourd'hui déficitaire si elle tient tous les objectifs (accès à tous de logements de qualité et environnement).

Quelle est la solution ? Consolider l'ANRU, bien entendu. Consolider d'autres dispositifs, relatifs à l'habitat indigne par exemple. Le soutien de l'État est indispensable pour que les acteurs immobiliers et les villes qui veulent construire aient les leviers financiers pour ces opérations ambitieuses aux exigences contradictoires. Malheureusement, nos questions restent sans réponse pour l'instant.

Julien Pemezec : Les retours sur le BRS sont mitigés. C'est une idée astucieuse qui

re-solvabilise une population empêchée d'accéder à la propriété immobilière dans les conditions habituelles mais sa mise en œuvre est complexe, le montage mal compris par les banques. Seules cinq banques sont capables d'accompagner des acquéreurs sur ce type d'achat ! C'est bien trop peu pour faire du BRS un relais puissant à l'accession libre. Le logement locatif intermédiaire (LLI)⁹ répond au même besoin mais il semble plus adapté, plus efficace au moment où l'accession libre vacille. Le montage permet au bout de dix ans d'être prioritaire lors de la revente par le bailleur qui a investi dans l'immeuble. Nous n'avons pas de recul pour évaluer l'efficacité du BRS mais un problème est déjà identifié : la complexité du montage, dans un contexte de hausse des taux, sélectionne plus durement les candidats.





- Que faire ? Peser sur le foncier, mais cela relève de stratégies politiques locales ou de l'intervention de l'État. Pour ce qui relève du promoteur, l'idéal serait de baisser de 15 % le prix de revient pour l'ajuster au prix de vente. Cela signifie une construction qualitative mais frugale et une réflexion sur le coût global, comme la prise en compte au moment de construire des futures factures d'énergie de l'habitant. Cette réflexion mérite d'être massifiée et intégrée dans les stratégies des banques. On n'en est pas là.

« Les élus sont très attentifs à la qualité des programmes immobiliers. Le principal problème vient de financements de l'État qui ne sont pas à la hauteur, avec le risque de programmes en deçà des exigences actuelles »

Gilles Leproust

Autre idée, allonger et élargir le PTZ afin qu'il bénéficie à plus de monde. Les leviers de TVA enfin sont une piste. La décote de 15 % sur la TVA a été une grande force des quartiers ANRU en rouvrant le marché à plus de candidats. Ce sont des dispositifs très ciblés dont on pourrait élargir le périmètre pendant une période donnée mais seul l'État a la main !

Gilles Leproust : Tout le territoire d'Allonnes bénéficie de la TVA réduite en étant classée ANRU. Cet avantage nous a permis – après des démolitions au cœur des quartiers prioritaires – de reconstituer une offre de logement social et d'accession à la propriété traditionnelle et sociale. De nouveaux habitants sont devenus propriétaires par ce moyen. Ils ne seraient pas venus autrement à Allonnes. Après un an, ils sont satisfaits des services publics municipaux.

La moitié de la ville est constituée de logements sociaux, 2 500 logements construits dans les années 1960 et régulièrement rénovés. Les Allonnais qui voulaient devenir propriétaires sont partis habiter aux alentours, dans des communes périurbaines de moins de 3 000 habitants. Ces petites communes qui n'offraient pas de logement social en proposent aujourd'hui, intermédiaire ou individuel. Elles attirent les Allonnais qui n'ont pas trouvé ce genre d'habitat. Si Allonnes veut les garder, elle doit présenter une offre de logements très diversifiés pour avoir une population équilibrée. Quand les locataires de logements sociaux qui déménagent sont remplacés par des gens plus pauvres qu'eux, la ville a encore plus de difficultés.

— **Comment résoudre la contradiction entre l'enjeu environnemental fort de la loi ZAN et les aspirations des Français à la maison individuelle ?**

Julien Pemezec : La loi ZAN sert à protéger le territoire de l'étalement urbain, à préserver des espaces de pleine terre, à stopper le débordement des villes sur les terres agricoles. Il faut bien accepter de densifier la ville, de redoubler d'ingéniosité pour la rendre agréable dans la verticalité. Il y a d'excellents exemples sur la planète. La pédagogie vis-à-vis des riverains est indispensable pour accepter la proximité, le dérangement des chantiers. Les démarches de concertation préalable sont efficaces si les données de départ sont bien fixées. C'est sur la base de ces données que le meilleur projet peut répondre aux attentes – par exemple un extérieur de plus en plus demandé depuis le confinement dû au Covid. On ne pourra pas créer un jardin par appartement mais des jardins partagés oui, confortés encore par une amélioration des espaces publics.

Gaylord Le Chequer : À Montreuil, nous combattons énergiquement la logique de la « dent creuse » (chaque dent creuse devient ●●●

IDEX,

leader indépendant

de l'énergie bas carbone



SERVICES ET SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES
BÂTIMENTS × INDUSTRIES × TERRITOIRES

idex.fr
in t f @

> Retrouvez l'agence IDEX la plus proche

> Découvrez toutes nos offres d'emplois

L'ÉNERGIE EST NOTRE AVENIR, ÉCONOMISONS-LA !



L'INSPIRATION
SERVICES

UN PARTENARIAT



CLIQUEZ

www.linspiration-services.fr

VENEZ TESTER
NOS SONDAGES

- ▶ **FIABLES**
- ▶ **PAS CHERS**
- ▶ **RAPIDES**



CONTACT : Innomedias, 56 rue de Patay, 45000 Orléans • **TÉL :** 06.61.55.13.91 — **E-MAIL :** mguinot@linspiration-politique.fr

Rejoignez L'Inspiration politique sur LinkedIn !

... une opération immobilière) qui est aujourd'hui inopérante. Nous voulons une vision d'ensemble du territoire et des projets plus soutenables. La société publique locale que je préside et que dirige Isabelle Deluc réfléchit aux possibilités de créer du logement par densité verticale, de rehausser le bâti, à partir du PLU existant. Ce travail inclut la manière dont cette forme de densification peut financer la rénovation énergétique des bâtiments. Cela peut être un élément de réponse aux copropriétés qui ne peuvent faire face aux coûts de rénovation et qui deviennent des passoires thermiques et financières. La question du bâti ancien se pose avec force. Je note une évolution dans le cadre de l'ANRU : on estime désormais que démolir pour rebâtir ensuite ne se duplique pas partout et en toutes circonstances. On préfère désormais partir de l'existant, rénover ce qui doit l'être, contribuer à améliorer le cadre de vie. Montreuil compte deux ANRU actuellement, dont l'un d'environ 6 000 logements en grands ensembles. On ne démolit qu'une centaine de logements et on s'attelle à fond à la rénova-

tion énergétique. En améliorant la qualité du logement, on offre aux occupants la possibilité de s'y maintenir.

Pour mener à bien chaque opération, les élus et les opérateurs acceptent la confrontation avec les habitants. Les blocages naissent quand ils ont la sensation de subir un essor de la ville plus vite qu'ils ne peuvent le prendre à leur compte. Et les blocages qui durent des années aggravent la situation. Le dialogue est donc indispensable. La tâche est lourde et ce n'est pas en réduisant le financement du logement public qu'on résoudra la crise. Il faut au contraire investir dans le logement public pour bénéficier de ses avantages.

Julien Pemezec : Les recettes qu'apportent les projets immobiliers pourraient être fléchées vers les villes qui multiplient les efforts...

– La Loi 3DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration) de 2022 offre aux métropoles la possibilité



d'être des autorités régulatrices de l'habitat sur le modèle du transport. Cela vous paraît-il pertinent ? Est-ce une occasion pour l'État de se défaire sur les collectivités ?

Gaylord Le Chequer : C'est un pas supplémentaire vers le désengagement de l'État. Une mesure forte serait plutôt de sanctionner les maires qui ne respectent toujours pas la loi SRU. Une proposition de loi entendait les déclarer inéligibles il y a déjà dix ans, mais ils n'encourent aujourd'hui qu'une amende symbolique. C'est une injustice envers les villes qui appliquent la loi et leurs habitants. Le pouvoir en place veut-il mettre les maires en première ligne sans leur assurer de financer les aménagements ? Ou juste laisser faire le marché sur le dos des collectivités ?

Gilles Leproust : Il faut laisser de la souplesse aux collectivités mais pour prendre en compte la diversité des territoires en adaptant des politiques nationales, en garantissant l'égalité de traitement des citoyens. Les villes ont besoin d'une politique nationale ambitieuse de logement qui réponde à ce que réclament les habitants. À défaut, les équipes municipales seront des boucs émissaires, responsables de tout sans en avoir les moyens et avec beaucoup d'inégalités d'un territoire à l'autre !

— Si nous nous projetons dans le futur ? Quel sera le logement de 2030, de 2040, voire de 2050 ?

Julien Pemezec : Ce sera un logement bien ancré dans l'environnement. L'enjeu majeur est climatique. L'immobilier doit réagir vite et il a les moyens de le faire. Comme c'est une attente citoyenne, les projets ne seront pas bloqués. Le logement du futur coûtera zéro euro à exploiter parce qu'il sera très bien conçu, stable dans le temps, confortable. Il sera certainement plus en hauteur que le logement actuel. Voir l'horizon c'est bon pour le moral !

Gaylord Le Chequer : Ce sera un logement accessible à tous, ne laissant personne de côté quel que soit le revenu ou le parcours de vie. Il aura une dimension sociale très forte que garantit la puissance publique et une dimension environnementale pensée comme une donnée de base. Il sera pensé non comme objet unique mais inséré dans un environnement. Il exigera donc un dialogue indispensable entre élus, opérateurs immobiliers et habitants. Si ce dialogue est réussi, le logement de 2030 ou 2040 sera en symbiose avec les enjeux sociaux et environnementaux.

Gilles Leproust : Ce sera un logement dont les occupants bénéficient de services publics, d'une vie sociale, culturelle, sportive, d'un cadre de vie agréable, d'une mobilité permettant l'ouverture au monde. La ville se réfléchit dans toutes ces dimensions, c'est ce que portent les élus que nous sommes auprès des habitants. Les meilleurs experts de la ville sont ses habitants, on ne se passera pas d'eux ! 🍷

1. Ces logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration sont attribués aux locataires en grande précarité.
2. Dans le projet de nouveau SDRIF-E, Valérie Pécresse, présidente (LR) du Conseil régional d'Île-de-France, demande aux communes franciliennes dont 30 % ou plus du parc comprend des logements très sociaux (PLAI/PLUS) de ne plus en construire.
3. La loi SRU votée en 2000 oblige chaque ville éligible à compter au moins 20 % de logements sociaux, pour une plus grande solidarité entre les villes.
4. La concertation « Quartiers 2030 », vos projets pour les quartiers interroge les habitants des quartiers prioritaires sur les défis, les atouts et les projets de leur quartier pour qu'ils contribuent à définir les priorités dans le cadre des contrats de ville Engagements Quartiers 2030 renouvelés en 2024
5. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public industriel et commercial (EPIC), finance et accompagne la transformation de quartiers de la Politique de la ville dans toute la France.
6. La ceinture rouge : les villes communistes de la petite couronne de Paris.
7. Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires de distinguer le foncier dont ils restent propriétaires, du bâti dont ils cèdent les droits réels à des familles modestes. Celles-ci n'ont pas les revenus pour l'acquisition classique d'un logement. Le logement en BRS doit être leur résidence principale.
8. Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements dans le cadre d'une opération de location-accession. L'accession à la propriété en PSLA offre des avantages fiscaux.
9. Le logement locatif intermédiaire (LLI) destiné aux habitants non éligibles au parc social est une étape intermédiaire avant l'accession à la propriété.

ABONNEZ-VOUS

OU ABONNEZ VOTRE COLLECTIVITÉ



> **1 an à 58€**

Réservé aux particuliers
La revue papier chez
vous chaque trimestre

> **1 an à 492€**

6 ex. de chaque numéro
+ hors-séries
+ 6 accès Web

> **1 an à 246€**

3 ex. de chaque numéro
+ hors-séries
+ 3 accès Web



BON À RENVOYER À : INNOMÉDIAS – 56 RUE DE PATAY – 45000 ORLÉANS

L'INSPIRATION
POLITIQUE

■ Nom de la collectivité ou du particulier

■ Adresse de la collectivité ou du particulier

■ Mail de la personne contact

■ Choisissez votre formule d'abonnement :

492 €/an ☐ 6 ex. de chaque numéro + hors-séries + 6 accès Web

246 €/an ☐ 3 ex. de chaque numéro + hors-séries + 3 accès Web

58 €/an ☐ Réserve aux particuliers. La revue papier chez vous chaque trimestre

■ signature

CHÈQUE À L'ORDRE DE INNOMEDIAS OU BON DE COMMANDE SIGNÉ – 56 RUE DE PATAY – 45000 ORLÉANS
TÉLÉPHONE : 02 38 68 57 19 - MAIL: GESTION@INNOMEDIAS.FR

OU ABONNEZ-VOUS DIRECTEMENT EN LIGNE SUR : www.linspiration-politique.fr

OBM

CONSTRUCTION

Entreprise générale
de construction bois



Une vocation d'entrepreneur général

- Bureau d'études intégré
- Equipes de pose et encadrement intégrées
- Fabrication française
- Démarche environnementale

Enseignement | Petite enfance | Bureaux | Santé | Sport, culture & loisirs

Siège social
Tél : 02 38 79 86 00 - Fax : 02 38 74 61 37
2 rue Sourde
45450 CHEVILLY CEDEX

Agence Grand-Ouest
Tél : 06 73 88 94 99
Avenue du Général de Gaulle
24400 MUSSIDAN

Agence Auvergne Rhône-Alpes
Tél : 06 74 82 40 45
63 rue André Bollier
69007 LYON

contact : info@obm.fr

WWW.OBMGROUPE.NET



**AVEC
GÉREZ
TOUS VOS
STATIONNEMENTS
DANS UNE
SEULE APPLI.**



**Stationnement en voirie
et en parking,
Accès sans ticket,
Paiement à distance,
Réservation à l'avance.**



TÉLÉCHARGEZ L'APP

**Le stationnement
qui fait bouger la ville**

INDIGO