

POUR UNE REPONSE GLOBALE A LA CRISE DU LOGEMENT : COMMENT CONSTRUIRE PLUS DANS LE GRAND PARIS

Par Jean-Marie LE GUEN

SYNTHÈSE

Face à la flambée des prix de l'immobilier dans le Grand Paris, **apporter des réponses innovantes et ambitieuses est une urgence absolue.**

Il faut, dans un premier temps, renouveler notre diagnostic pour bien mesurer à quel point cette crise est ample et profonde. Elle touche presque toute la population. **Il s'agit d'une crise du logement pour tous et non seulement du logement social.** Et cette crise globale engendre des déséquilibres et des dysfonctionnements majeurs pour tous les habitants de la métropole.

Ensuite, il est nécessaire de **refonder la gouvernance de la politique du logement**, et d'en confier la responsabilité exclusive à **l'autorité future du Grand Paris, démocratiquement élue.** Une décentralisation est nécessaire car le système actuel est illisible. Mais, dans le même temps, la construction d'outils métropolitains stratégiques (plans d'urbanisme et d'habitat métropolitains, aide à la pierre métropolitaine, établissement public foncier métropolitain, péréquation, etc.) doit nous permettre de dépasser les réticences face à la construction de logements.

Enfin – et surtout – il faut **créer davantage de logements dans la zone dense de l'agglomération.** Face au désastre environnemental de l'étalement urbain, la densification, fondement de la ville durable, est non seulement impérative, elle est également possible sans renoncer en rien à de hauts standards de qualité de vie, puisqu'elle peut être source de diversité, de mixité, de proximité et d'accessibilité.

Pour ce faire, je formule **trois préconisations concrètes et volontaristes.** Premièrement, reconquérir des espaces de logement convertis en bureaux, et favoriser ainsi un rééquilibrage est-ouest. Deuxièmement, développer le « foncier aérien » en favorisant le surhaussement des immeubles bas dans Paris et le comblement des « dents creuses ». Troisièmement, agir sur la matière urbaine à l'Ouest de Paris et notamment repenser et réveiller le 16^e arrondissement, par exemple l'Avenue Foch.

Apporter une réponse à la crise du logement dans l'agglomération parisienne est une **urgence absolue**. Avec les transports, le logement constitue une des préoccupations majeures des habitants du Grand Paris et un des enjeux stratégiques prioritaires de la métropole.

C'est pourquoi, il est nécessaire de **renouveler notre diagnostic** pour bien mesurer l'ampleur et la profondeur de cette crise. Au-delà de la crise nationale, il existe une crise spécifique à la zone dense de l'agglomération parisienne. Et au-delà d'une crise du logement social, cette **crise est désormais globale** : elle touche toute la population.

Face à la gravité de cette crise, et en rupture avec le sentiment d'impuissance qui peut poindre parfois face à l'ampleur de la hausse des loyers, je pense impératif de formuler des préconisations volontaristes. Il est ainsi nécessaire de **refonder la gouvernance de la politique du logement, et d'en confier la responsabilité exclusive à l'autorité future du Grand Paris**.

Il est également possible d'inventer des **réponses nouvelles et audacieuses** pour créer davantage de logements dans la zone dense de l'agglomération, dans Paris intra-muros, et notamment à l'ouest de Paris.

LE LOGEMENT : UNE CRISE POUR TOUS, UNE CRISE GLOBALE

LES SYMPTÔMES CONNUS DU MAL-LOGEMENT NE SONT QUE LA PARTIE ÉMERGÉE DE L'ICEBERG

Certains symptômes de la crise actuelle du logement dans le Grand Paris sont bien connus. On perçoit aujourd'hui les **formes les plus criantes du mal-logement** : accroissement du nombre de personnes sans-domicile fixe, croissance du nombre de familles hébergées dans des hôtels sociaux ou par des marchands de sommeil, habitat insalubre... Ces situations sont d'autant mieux connues qu'elles ont entraîné des **formes radicales de mobilisation** (actions des mal-logés, Enfants de Don Quichotte, DAL, Jeudi Noir et ses occupations spectaculaires).

Ces facettes paroxystiques du mal-logement, qui touchent les plus défavorisés, interpellent d'ores et déjà l'ensemble des pouvoirs publics. Il ne s'agit cependant que de la partie émergée de la crise du logement.

LA CRISE POUR TOUS : PLUS AMPLE ET PLUS PROFONDE

La crise du logement dans l'agglomération parisienne est en réalité plus ample, plus profonde et plus partagée. L'ensemble des facettes de cette crise, qui ne s'est pas encore cristallisée dans une crise sociale majeure, reste à percevoir, à comprendre et à traiter.

Nous sommes confrontés à une **crise qui touche toute la population**, ou presque, et qui entraîne une multiplication des souffrances intimes, familiales, quotidiennes. A part, peut être, quelques privilégiés français et étrangers, toutes les catégories de la population, toutes les couches, qu'elles soient défavorisées, modestes et moyennes – et même les classes moyennes supérieures – sont touchées. Et Paris est l'épicentre de cette crise. Or, disons le clairement, **les classes moyennes doivent pouvoir rester voire revenir à Paris**.

Il est nécessaire aujourd'hui d'apporter aussi une réponse aux attentes de l'ensemble des personnes touchées par cette hausse ininterrompue des prix immobiliers à l'achat ou à la location.

Il faut entendre et répondre aux **jeunes adultes** qui ne peuvent plus s'émanciper du logement familial et construire leur autonomie. Aux **étudiants** et aux jeunes salariés contraints de vivre dans des logements à la superficie trop réduite. Aux **familles** qui dès le deuxième enfant sont obligées de partir en banlieue plus ou moins lointaine selon leurs moyens. Aux **couples séparés** mais qui demeurent contraints de cohabiter pendant de longues périodes. Et surtout, à l'immense majorité des habitants de la métropole parisienne qui voit cette hausse des loyers se traduire par une diminution forte, une **évaporation de leur pouvoir d'achat**. Depuis plus de 20 ans, les prix augmentent plus vite que les revenus, et il n'est pas rare de voir des ménages parisiens consacrant au logement 40 voire 50 % de leurs ressources.

En outre, une écrasante majorité des habitants de la métropole est concernée par les **dysfonctionnements induits** par cette problématique du logement. Ce sont, par exemple, de nombreux **emplois** dans des services publics essentiels (puéricultrices, infirmières, etc.) qui ne sont pas pourvus au cœur de l'agglomération car les candidats potentiels ne peuvent s'y loger. Ce sont aussi des millions des Franciliens contraints de vivre loin de leur emploi et de se livrer à un **mouvement pendulaire quotidien** parfois particulièrement pénible. D'où des besoins toujours plus forts en matière de transports que les récents Débats Publics sur Arc Express ou le Métro « Grand Huit » ont bien mis en évidence.

Et cette crise contamine de nombreux **autres secteurs de l'action publique**. Elle aboutit, par exemple, à une crise majeure des politiques sociales, puisque l'ensemble des politiques d'insertion dans la Cité, de retour au droit commun et d'accès aux soins et aux droits – pour les personnes sans domicile fixe, sortant de prison, toxicomanes ou souffrant de troubles mentaux - se heurte à cet écueil du logement.

PAS UNE CRISE DU LOGEMENT SOCIAL MAIS UNE CRISE DU LOGEMENT GLOBALE

Enfin, cette crise n'est pas qu'une crise du logement social. Il s'agit d'une crise du logement globale. Nous sommes, en effet, confrontés à une pénurie globale, à une crise des parcours résidentiels, de l'accès aux loyers intermédiaires et aux loyers libres, même de gammes supérieures, et de l'accès à la propriété qui entraîne, par effet de domino, l'explosion du nombre de demandeurs de logements sociaux.

En effet, l'inflation rapide des loyers et des prix de vente dans la zone dense de l'agglomération parisienne est imputable pour une part à un phénomène spéculatif, mais elle est **surtout le résultat de la rencontre entre une demande forte et une offre globale de logements qui est stable voire en baisse**. Et c'est bien cette tension sur le marché du logement qui engendre une pression énorme sur les demandes de logement social.

Alors que la demande progresse sous l'effet conjugué de différents facteurs (divorcialité, décohabitation, faiblesse des taux d'intérêt), l'offre ralentit. En Ile-de-France on construit moins de 35.000 logements par an là où il en faudrait le double. **A Paris, 2.000 à 3.000 logements neufs sont désormais construits par an**, là où on en construisait 4.000 à 5.000 par an dans la décennie 1990. C'est bien l'offre globale de logement qui doit tirer l'offre de logement sociale, sans s'interdire, d'ailleurs, d'aller au-delà même des 20 % de la loi SRU.

A ce titre, nous sommes bien confrontés à une crise de l'offre. Dans ce contexte, les **politiques d'aide à la personne**, la « solvabilisation » des locataires ou le blocage /encadrement des loyers, notamment à la relocation, **si elles peuvent se justifier de manière exceptionnelle face à**

l'urgence, ne constituent que des politiques de second rang. Elles traitent les symptômes et non les causes, et ne permettent pas de faire reculer la crise de manière durable.

Il ne s'agit donc pas ici de dresser une réponse exhaustive, traitant de l'ensemble des sujets, de la sophistication des instruments, des outils de financement, des incitations fiscales à lutter contre la rente foncière, etc. En revanche, il s'agit d'apporter une réponse politique à la hauteur de l'enjeu que constitue cette crise du logement pour tous.

Cette réponse s'articule autour de **deux convictions.** Tout d'abord, que l'échelon pertinent pour refonder la politique du logement est le Grand Paris. Puis, que la priorité qui doit nous mobiliser pour répondre à cette crise globale, est la construction de logements, notamment dans la zone dense, dans Paris, et surtout à l'Ouest.

CONFIER LA RESPONSABILITÉ EXCLUSIVE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT AU GRAND PARIS

UN SYSTÈME ACTUEL AUX RESPONSABILITÉS PEU CLAIRES

Que nous manque-t-il pour construire davantage de logement ? On entend souvent dire que le foncier disponible se fait rare. C'est largement vrai, notamment à Paris intra-muros. Il existe pourtant, dans l'agglomération parisienne, de très nombreuses emprises qui sont constructibles et devraient être construites. Les causes de ces faibles constructions sont peut être davantage un manque de volonté politique, de vision et d'imagination et surtout le résultat de la trop faible gouvernance de l'agglomération parisienne !

En effet, les **responsabilités en matière de logement sont illisibles.** Entre le marché et la puissance publique, l'Etat et les collectivités locales et la multiplication des financements croisés, les responsabilités se diluent. Plus personne ne sait qui peut être tenu responsable de l'insuffisance du nombre de logements construits ; chaque acteur renvoyant la responsabilité sur les autres. Cette faible clarté dans les responsabilités explique peut être d'ailleurs que cette grave crise ne prenne pas encore un tour plus politique, au-delà des formes contestataires susmentionnées.

Il faut renforcer la lisibilité et la responsabilité politique en la matière. Cette clarification appelle un double mouvement, de décentralisation et de mutualisation.

UNE DÉCENTRALISATION EST DONC NÉCESSAIRE...

La politique du logement est encore majoritairement nationale et non ancrée dans la proximité. Or, si l'Etat doit contribuer à assurer une solidarité dans le financement, il faut en revanche une véritable décentralisation des politiques du logement. Structurellement, **l'Etat n'est plus l'échelon efficace** pour répondre aux attentes de nos concitoyens en la matière. Conjoncturellement, dans la mesure où cette pénurie est concentrée sur certaines zones et constitue donc essentiellement un problème local, il fait preuve d'une inaction remarquable. Une forme de décentralisation existe, en réalité, déjà dans les faits, puisque **les collectivités locales se substituent largement à l'Etat.** Elle montre aujourd'hui ses limites. Pour être efficace, elle doit désormais être de droit.

...MAIS ELLE DOIT SE FAIRE DANS UNE MUTUALISATION AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION

En effet, si la subsidiarité est nécessaire, elle ne doit pas, pour autant, s'appliquer au niveau communal car un des obstacles principaux à surmonter est précisément la **réticence des maires à construire, issue du syndrome du « maire bâtisseur, maire battu »**.

Ce dilemme des élus locaux, en premier lieu municipaux, découle directement de la **réticence de la population elle-même**, qui assimile trop souvent la construction de logements à la construction de logements sociaux, et la construction de logements sociaux à une source potentielle de nuisances, de dégradations de la vie commune, de perte de valeur pour le patrimoine, etc.

A ce titre, il est urgent et nécessaire d'interrompre les phénomènes de concentration de logement social. Le **logement social doit être équitablement réparti sur le territoire**. Il n'est pas souhaitable de solliciter davantage certaines zones déjà fortement dotées en logement social. Une réforme législative du cadre SRU-DALO est d'ailleurs nécessaire pour mettre un terme à ces processus de concentration.

Dans ce contexte, **c'est l'autorité du Grand Paris qui doit assumer la politique du logement**. La future autorité métropolitaine, démocratiquement élue, devra être dotée des **outils nécessaires à un pilotage stratégique** : une aide universelle au logement intégrant toutes les aides à la pierre, un établissement public foncier, une péréquation des capacités de financement. Le PLU, les SCOT et le PLH doivent notamment être coordonnés et stabilisés à l'échelon métropolitain. L'octroi des permis de construire doit, quant à lui, être confié aux intercommunalités (EPCI) qui contractualiseraient avec l'autorité du Grand Paris.

COMMENT CRÉER DES LOGEMENTS DANS LA ZONE DENSE, ET NOTAMMENT DANS PARIS ?

UNE NÉCESSITÉ : LA DENSIFICATION DE LA ZONE CENTRALE DE L'AGGLOMÉRATION

Dans les années 1960-70, la réponse aux besoins de logement a pris, sous l'impulsion du polycentrisme, la forme des **villes nouvelles**. Ce type d'aménagement doit encore être conforté mais il ne peut plus aujourd'hui être le vecteur de l'accroissement du nombre de logements nécessaires. De même, le **mitage périurbain des années 1980-90** n'est pas une solution soutenable dans la durée, puisqu'il s'avère désastreux en termes d'aménagement et de respect de l'environnement du fait de l'étalement urbain, et lourd de conséquence sur la vie quotidienne du fait de l'explosion des temps de transport, de l'éloignement des services publics fondamentaux et de la fragilisation des liens sociaux.

Aujourd'hui, ce n'est donc plus à la périphérie de l'agglomération qu'il faut trouver des réponses, c'est en son cœur. Il faut désormais engager un travail de la Ville sur elle-même pour accroître sa densité, au lieu de l'étendre toujours plus loin.

Et je suis convaincu que **cette densification, fondement de la ville durable, est non seulement impérative, mais qu'elle est également possible sans renoncer en rien à de hauts standards de qualité de vie**. Tout d'abord, il est important de rappeler que Paris a connu, dans d'autres périodes, une densité bien plus importante qu'actuellement.

Ensuite, il faut cesser de penser la densité comme synonyme d'empilement, d'étouffement et d'inhumanité. La densité n'est pas synonyme de dégradation de la qualité de vie. Bien au contraire, la ville dense se caractérise par la qualité du cadre de vie et la proximité des services et équipements publics, notamment crèches, écoles, transports publics, infrastructures culturelles et sportives, etc. **La densité peut être source de diversité, de mixité, de proximité et d'accessibilité.** Et je précise immédiatement : il ne s'agit pas, ici, de parler uniquement de tours puisqu'on constate qu'elles ne produisent pas, en réalité, des quartiers très denses, bien au contraire.

Ce préalable étant posé, la question fondamentale demeure : comment construire dans la zone dense et dans Paris, alors que Paris semble fini ?

ELUS DE PARIS, CETTE QUESTION NOUS CONCERNE AU PREMIER CHEF

En effet, il reste des **marges de constructibilité dans la zone dense de l'agglomération**. Cela nécessite toutefois une mobilisation renforcée de l'Etat pour accélérer la libération des réserves foncières potentiellement disponibles, notamment dans les zones de grands services urbains (services de l'Etat / SNCF / RFF / RATP / EDF, etc.). De même, il est nécessaire d'accélérer la reconversion de nombreuses friches industrielles. Dans Paris intra-muros, cependant, ces réserves potentielles sont déjà identifiées et ne sont pas suffisantes.

Ainsi, la Ville de Paris, consciente de ces difficultés croissantes, a engagé, sous l'impulsion de Bertrand Delanoë et Jean-Yves Mano, **un effort considérable et remarquable en matière de logement social**. Elle atteindra d'ailleurs l'objectif des 20 % avant les échéances légales.

De même dans l'immobilisme relatif de l'agglomération, Paris a su faire bouger l'image et le fonctionnement même de la Ville en engageant, avec un fort volontarisme, la reconquête de l'espace public et l'évolution des modes de transport (couloirs de bus, tramway, Vélib', Autolib', etc.)

Animé du même volontarisme, porté à l'échelle de l'agglomération, je fais les propositions suivantes pour contribuer à construire des réponses à la hauteur de la crise du logement que nous connaissons, et lever le blocage du foncier dans Paris.

PREMIÈRE PRÉCONISATION : REDISTRIBUER LES BUREAUX ET LES LOGEMENTS DANS L'AGGLOMÉRATION ET DANS PARIS

L'attractivité de Paris se joue désormais dans une compétition avec les autres métropoles européennes et mondiales (Londres, New-York, Pékin, Shanghai, Tokyo, etc.). Pour être à la hauteur de cet enjeu, Paris doit définitivement sortir d'une logique de concurrence avec les autres collectivités de son agglomération pour rentrer dans une logique de coopération. Il est ainsi faux de considérer que Paris perd de l'attractivité lorsque ses communes limitrophes en gagnent, par l'implantation de sièges sociaux, d'équipements symboliques, ou l'accueil d'événements sportifs de premier rang. Au final, **l'attractivité de la métropole ne peut être renforcée que par un développement plus équilibré, plus harmonieux, mieux planifié.** Ce sont tous les habitants du Grand Paris qui peuvent y gagner.

En effet, le **déséquilibre entre emplois et logements** à Paris (3 millions d'emplois pour 2 millions de logements) crée un déséquilibre pour l'agglomération tout entière. Cette inégale répartition se

double d'un déséquilibre Est-Ouest, qui entraîne un mouvement pendulaire quotidien, parfois très pénible, pour des millions de Franciliens.

Il faut donc cesser de regretter le départ des entreprises de Paris intra-muros vers la banlieue. L'impact sur les finances municipales en est limité, du fait de la réforme de la taxe professionnelle, et constitue, en outre, un vecteur de solidarité financière dans l'agglomération. Mais surtout cette libération d'espace est une opportunité pour transformer des bureaux en logements.

Il faut, en effet, **reconquérir des surfaces de logement transformées en bureaux à Paris**. Pendant des décennies, sous l'impulsion de Jacques Chirac, des centaines de milliers de mètres carrés de logement ont été transformés en bureaux, notamment dans les quartiers du centre et de l'ouest parisien, et de manière particulièrement visibles dans les immeubles haussmanniens de ces « beaux quartiers ». Ce mouvement doit s'interrompre et s'inverser. Ces immeubles ne constituent d'ailleurs pas des locaux performants et modernes pour accueillir de l'activité (agencement des espaces, difficultés de raccordement aux réseaux, etc.)

Cette reconquête, par les habitants, de ces quartiers aujourd'hui peuplés de cabinets d'avocats, de conseil, de gestion, de finances, doit être impulsée, encouragée et accompagnée.

Il est ainsi nécessaire de mener une politique active et coordonnée de construction de bureaux, principalement à l'Est, au près comme au-delà du périphérique, dans des immeubles de grande hauteur, lorsque cela est possible.

La reconversion des anciens logements libérés doit elle-même être engagée par les actes légaux et réglementaires nécessaires. Elle doit également être **accompagnée, par des mécanismes de soutien juridique aux co-propriétés, et d'incitation fiscale ou de subventionnement, par exemple un remboursement de la TVA sur les travaux.**

Ainsi, non seulement nous recréerons du logement au cœur de Paris mais nous contribuerons également à rééquilibrer la métropole, et à terme, à rapprocher le domicile et l'emploi de dizaines de milliers de personnes.

DEUXIÈME PRÉCONISATION : DÉVELOPPER LE « FONCIER AÉRIEN », FAVORISER LE SURHAUSSEMENT DES IMMEUBLES BAS DANS PARIS, COMBLER LES « DENTS CREUSES »

Il est également possible de dégager d'importantes opportunités de construction de logements dans Paris en créant du « **foncier aérien** », c'est à dire en favorisant le surhaussement des immeubles pour coordonner l'alignement du faîtage. Il faut accélérer le comblement des dents creuses dans Paris.

Cela peut se faire dans le cadre des règlements d'architecture et d'urbanisme actuels, et des règles gabaritaires et morphologiques, a fortiori, dans le cadre de leur assouplissement éventuel.

C'est dans cet esprit que différentes équipes d'architectes de l'Atelier International du Grand Paris (notamment l'équipe Lion - Descartes, et l'équipe Nouvel - Duthilleul - Cantal-Dupart) ont proposé un travail sur les « Toits de Paris ».

Enfin, et cela est essentiel, **ce surhaussement peut être réalisé sans nuire à la qualité de vie des habitants, ni dégrader l'harmonie du bâti parisien, mais bien au contraire en les renforçant.** Je ne prendrai qu'un seul exemple historique, la Place Dauphine sur l'Île de la Cité. L'ensemble des maisons de cette place furent, au cours du temps, surélevées en immeubles. Cette place demeure pourtant, incontestablement, une des plus charmantes de Paris. En effet, les qualités du logement ne se séparent pas de celles du cadre de vie, du quartier, des services et de l'ambiance qu'il offre.

Ainsi, **l'atelier Cantal-Dupart a réalisé une étude, en choisissant une rue dans 12 arrondissements** de Paris (du 9e au 20e). Sur ces seules 12 rues, la première esquisse de capacité foncière « aérienne » dégagée est estimée à **466.000 m²**. Même si l'on intègre le temps de maturation des projets, et les résistances éventuelles de certains propriétaires, on mesure l'ampleur des opportunités constructibles qui pourraient être trouvées dans Paris.

Pour toucher un nombre important d'immeubles, et pour agir sur le « stock » et non seulement sur les flux, il est **nécessaire d'agir sur les copropriétés.** En effet, une modification de type surhaussement doit se faire sur la base de l'unanimité des co-propriétaires. On mesure les écueils éventuels...

Là encore, comme à Singapour, la puissance publique, animée par un réel volontarisme, doit mettre en place les **dispositifs nécessaires de pédagogie, d'accompagnement juridique et d'incitation financière.** En effet, cette opération de surhaussement peut constituer un avantage global pour l'ensemble des co-propriétaires par une augmentation de leur superficie de copropriété, en lien avec des opérations éventuelles de ravalement, d'amélioration thermique du bâti, etc.

TROISIÈME PRÉCONISATION : AGIR SUR LA MATIÈRE URBAINE À L'OUEST DE PARIS ET REPENSER LE 16E ARRONDISSEMENT

Certains arrondissements, notamment à l'Ouest de Paris, ont une densité nettement inférieure à la moyenne parisienne. Le 16e est, à ce titre, emblématique. Ainsi, si la densité moyenne est d'environ 25.000 habitants par km² à Paris (hors bois), le 16e (hors Bois de Boulogne) a une densité de seulement 19.000 habitants au km². A titre de comparaison, la densité du 11e est de 41.000 habitants au km².

Historiquement, cet arrondissement s'est construit autour de l'attraction liée à la proximité des bois et d'une **stratégie délibérée de l' « entre-soi »**. Au fur et à mesure de son embourgeoisement, de la concentration du pouvoir et de la richesse, il est devenu presque inconvenant de penser et d'agir sur l'évolution urbaine de cet arrondissement, et l'intervention publique a été minimale.

Les résultats de ce maintien volontaire en jachère, de cette exclusion de l'intervention publique et d'une faible participation à l'effort de construction de l'intérêt général sont mitigés. **Le 16e souffre aujourd'hui d'un relatif endormissement, d'une faiblesse de ses fonctions urbaines, sociales et économiques.** Faute d'une mobilisation suffisante, peut-être a-t-il favorisé le développement économique de Neuilly, Puteaux et Levallois ? Il est ainsi victime d'une absence de stratégie d'insertion dans Paris, de dynamisation, et d'embellissement.

Pendant longtemps, le prix du foncier y est apparu comme un obstacle majeur. Tel n'est plus le cas aujourd'hui, car cette situation est fortement relativisée par la hausse des prix dans les autres

arrondissements. Le 16ème n'est plus le seul arrondissement cher. **Il peut et il doit être traité comme les autres arrondissements, de manière ambitieuse et collective**, par une reconversion de bureaux en logements, par une recherche du foncier aérien et par une mobilisation des parcelles constructibles.

Là encore, je ne prendrai qu'un seul exemple : l'avenue Foch. Au delà de sa célébration dans le Monopoly dans notre enfance, la valeur patrimoniale de cette avenue pour l'identité de Paris est faible. Elle ne constitue en aucune manière un symbole, ni pour les touristes ni pour les habitants de Paris. En revanche, l'immensité de l'espace public qui y est délaissé est la marque de l'opulence « bling-bling » de cette avenue.

Il est pourtant possible et désormais nécessaire de donner une identité architecturale et une fonction urbaine fortes à cette avenue. **Je propose de construire sur les surfaces délaissées situées entre l'avenue centrale et les contre-allées, un ensemble architectural fort, issu d'un concours international de prestige.** Sur une longueur de plus d'un kilomètre, peuvent être construits deux bâtiments de 14 mètres de profondeur en R + 6, de part et d'autre de l'avenue centrale, soit près de 200.000 mètres carrés, c'est à dire plus de 2.000 logements. En outre, pour une charge foncière minimale de 4.000 euros du mètre carré, c'est au minimum 600 millions d'euros de recettes que pourrait escompter la collectivité.

Cette avenue pourrait ainsi devenir une des marques architecturales puissantes du Paris du 21ème siècle, tout comme l'Avenue des Champs-Élysées et le Champ de Mars, qui furent, en leur temps, réaménagés pour permettre de nouvelles constructions, tout en préservant et même en améliorant la qualité des logements et du cadre urbain.

CONCLUSION

Pour apporter des réponses à cette crise du logement dans le Grand Paris, ample et profonde, qui continue à s'aggraver et qui nous touche tous, il semble clair que **les anciennes recettes ne suffisent plus.**

Il faut tout d'abord ouvrir le débat, qui ne doit pas être confiné aux experts, aux bailleurs et aux promoteurs, car il nous concerne tous.

Il faut ensuite transférer la responsabilité de cette politique à un échelon pertinent, clair et efficace c'est à dire métropolitain. **Et surtout il faut refaire bouger la ville, refuser ce qui semble immuable, et savoir faire preuve d'audace et de volontarisme.**