

COLLOQUE DU 30 MARS 2019

PARIS-CENTRE QUELS ÉQUILIBRES ? QUELLE CENTRALITÉ ?

#1 L'arrivée des artistes



*« Le vieux Paris n'est plus.
La forme d'une ville change plus vite, hélas !
que le cœur d'un mortel. »
Charles Baudelaire*

PRÉAMBULE

Nos quartiers disposent d'une exceptionnelle densité patrimoniale, de grands établissements culturels, des lieux d'innovation et de création qui côtoient des lieux de fête et des surfaces commerciales considérables. Pourtant, ils connaissent un dépeuplement et des déséquilibres entre les diverses fonctions urbaines.

La réunion des quatre arrondissements centraux de la rive droite dans une seule mairie est une opportunité pour s'interroger sur les perspectives de ce territoire. Pourrait-elle donner à notre cadre de vie un nouvel élan ? Avec quels bénéfices pour les habitants ?

Le regroupement permettra-t-il de mieux enrayer les risques de dévitalisation de notre environnement quotidien ? Peut-on éviter les excès du tout-divertissement, la multiplication des commerces de « fringues » ciblant une clientèle privilégiée ?

LE SPECTRE DE VENISE NOUS GUETTE

Aux « petites gens » des siècles passés, blanchisseuses, tripiers, teinturiers, marchands ambulants, qui vivaient et travaillaient le long du fleuve se sont substitués les oisifs d'un moment, et aux salariés de l'Etat et de la Ville (TGI, préfecture de police, centre administratif Morland) travaillant dans les grandes institutions publiques qui déménagent se substituent aujourd'hui des salariés précaires employés dans la restauration et la vente. Le flux de non-habitants, de touristes et de fêtards est disproportionné par rapport au nombre d'habitants et au périmètre de nos quartiers. Les terrasses des restaurants et cafés ne cessent de s'étendre et les places publiques sont louées à des organismes privés. L'impression d'une saturation de l'espace public domine parfois. La grande richesse côtoie une extrême pauvreté tout aussi visible.

Les arrondissements du centre et en particulier les 1^{er} et 4^e sont ceux qui voient planer la plus grande menace d'un dépeuplement peut-être irréversible, dû au statut de ville-musée dont l'accès est toujours plus réduit voire payant, comme l'est aujourd'hui celui d'un parc à thème. Ce sont aussi ceux qui sont les plus exposés aux risques générés par l'explosion de la spéculation immobilière. Le processus de gentrification est particulièrement remarquable dans cet espace, populaire jusque dans les années 1950-1960 et qui foisonnait d'activités. L'aboutissement de ce phénomène de gentrification coïncide avec un dépeuplement résidentiel accentué par le phénomène des résidences secondaires et des locations saisonnières. Les commerces sont de moins en moins destinés à des pratiques urbaines quotidiennes, en témoigne la disparition fatale des commerces de bouche au profit de boutiques de fringues. Quid des habitants « privilégiés » du centre dont le nombre se réduit chaque jour ? Va-t-on les laisser dans leur entre-soi de gardiens de musée, enfermés par une nouvelle enceinte, comme une réserve piétonne et contrôlée ? Au vu de ce constat, devenir Venise est possible.

AGIR SUR LES DÉSÉQUILIBRES

Le changement d'échelle favorisera-t-il un meilleur traitement des problèmes du centre ? La mairie unique sera-t-elle mieux armée pour résoudre ces déséquilibres et repenser la vocation des arrondissements 1, 2, 3, 4 en tant que centre et leur rôle à l'échelle métropolitaine ?

Comment ramener une population habitante à l'année étant donné la spéculation foncière qui rend inaccessibles les logements pour une grande majorité de ménages ? Le développement de logements sociaux est-il compatible avec cette situation et suffisant pour enrayer le dépeuplement ? Les politiques peuvent-ils agir pour éviter l'effet des « cycles urbains » de 40 ans ? Quel point d'équilibre trouver entre l'attrait touristique, les nombreuses institutions dirigeantes, administratives, culturelles, religieuses et commerciales du centre-rive droite et la présence d'un éventail complet d'activités de proximité au service des populations locales ? Tels sont, en effet, les enjeux posés.

Parallèlement, dans une conception multipolaire d'une métropole mondiale, telle que partagée par les experts du Grand Paris, comment préserver la dimension humaine autant que fonctionnelle et symbolique du cœur d'agglomération ? Au cours de la prochaine décennie, nous allons assister à des grands projets de restructuration d'équipements ou de bâtiments symboliques du centre de Paris (la Samaritaine, la poste du Louvre, le bâtiment Morland, etc.). Les programmes originaux mis en œuvre dans ces opérations d'importance contribueront-ils à une évolution sensible de leur environnement ? La Ville confie une part de ses prérogatives sociales à de grands promoteurs et à des entreprises. Ce dessaisissement politique n'est-il pas inquiétant pour l'avenir de nos quartiers ?

REDONNER SENS À LA CITÉ

Le regroupement des quatre arrondissements offrira-t-il un cadre de renouvellement de l'idée de cité aux sens géographique et politique ? Si oui, sous quelle forme ? Est-ce l'occasion de renouer avec l'esprit antique de l'île de la Cité et de réinterroger le rôle des citoyens dans Paris ? Sont-ils, au-delà des souhaits participatifs affichés, véritablement associés à l'évolution des quartiers des 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e et auront-ils la possibilité de se les réapproprier pleinement ? Il leur est proposé de réfléchir à la réaffectation des locaux des mairies non retenues, c'est sans doute le moment opportun pour eux de proposer un espace permanent de débat et d'information populaire évitant le tout-divertissement et/ou le tout-patrimoine.

POURQUOI CE COLLOQUE ?

Le devenir du centre ne concerne pas uniquement les riverains, le cœur de la ville appartenant à tout le monde. Qui voudrait d'un centre-ville vidé de ses habitants comme à Venise ? Nous ne nous situons pas dans une optique de pure défense, mais il est important que les habitants du centre de Paris, témoins en première ligne des transformations à l'œuvre, puissent jouer leur rôle d'alerte auprès des pouvoirs publics. Nous voulons également être force de proposition au moment où se dessine le projet d'un grand arrondissement central. Comment faire exister ensemble la vocation spécifique de centre de l'agglomération et celles de centre du pouvoir politique et de ville-monde très visitée ?

Quelques interventions ont été écrites par les intervenants eux-mêmes mais cette publication est principalement le résultat de la réécriture de la transcription in extenso des interventions et échanges oraux du colloque du 30 mars 2019. Les rédacteurs de ces actes se sont efforcés de ne pas trahir la pensée des orateurs. Signalons également que ce colloque a eu lieu 15 jours seulement avant l'incendie de Notre-Dame. Il s'en suit un anachronisme de certains propos.

LE GRAND DÉMÉNAGEMENT AU CENTRE DE PARIS

UN POINT DE NON-RETOUR ?

MARIE-ODILE TERRENOIRE, AUX 4 COINS DU 4

Même si cela paraît choquant de parler des problèmes des habitants du centre de Paris alors que la France des périphéries se plaint à juste titre de la désertification du territoire, je pense qu'il est utile de les évoquer. Ce sont toutes les mutations dont j'ai été témoin depuis 55 ans dans mon activité professionnelle et dans ma vie d'habitante qui m'amènent aujourd'hui à réfléchir, avec mes amis des 4 coins du 4, à la situation que nous subissons dans le centre de Paris en espérant que nous ne sommes pas arrivés à un point de non-retour.

A la lumière de ce passé, je sais que le territoire est un enjeu et que les populations se chassent, les unes prenant la place des autres, selon des schémas plus ou moins longs. On peut remonter loin dans l'histoire du mouvement de décentralisation du centre vers la périphérie.

Le déménagement des Halles à Rungis dans le Val-de-Marne a juste 50 ans. Ce fut le début d'une privatisation d'un espace clé du cœur de la capitale.

Auparavant, dans le cœur du 13^e, plusieurs dizaines de milliers de logements avaient été détruits, leurs habitants ayant été déplacés dans les années 1960 aux « 4000 » à La Courneuve.

L'université de Nanterre fut la première faculté décentralisée hors du centre de Paris en 1964. Du bâtiment E en 1966, les étudiants avaient une vue plongeante sur le bidonville qui s'étendait jusqu'au CNIT. Au loin, au-delà du bidonville occupé par 14 000 personnes, les sièges sociaux des grandes banques, des assurances et des entreprises pétrolières s'installaient en dehors des limites de Paris, dans le centre d'affaires de la Défense.

En 1969, un des grands projets était la rénovation du quartier Montparnasse. Cela supposait de détruire tous les vieux bâtiments pour construire un ensemble d'immeubles de grande hauteur et une radiale sur l'emplacement de l'ancienne rue Vercingétorix, cela supposait aussi de virer tous les petits artisans et les habitants des anciens immeubles. Ces familles étaient, là aussi, relogées en banlieue. Des vies brisées notamment pour les artisans. Impossible de refaire leur vie professionnelle loin de leur atelier et de leur clientèle. Horrible ! Aujourd'hui dans Paris, les personnes expropriées par la Ville sont heureusement relogées intra-muros. Ce n'était pas le cas en 1970.

Déjà il y a 45 ans, les couples qui attendaient leur deuxième enfant se tournaient vers la banlieue pour trouver des appartements plus grands en adéquation avec leurs moyens financiers. En 1972, les villes nouvelles commençaient à sortir de terre. Ce n'était alors que la boue des chantiers. La réalité était dure pour les jeunes mamans éloignées de 40 kilomètres de leur voisinage : loin de la ville, ces jeunes femmes exprimaient la solitude de l'univers domestique.

En 1976, arrivant avec mon compagnon dans un vieil immeuble sans aucun confort de la rue Saint-Antoine, alors que les prix étaient dérisoires, j'étais typiquement le genre d'acheteur artiste que l'on voit dans l'image numéro 1 de l'invitation [*reproduite en couverture*]. La sociologue Anne Clerval dirait que nous étions les annonciateurs de la gentrification et même déjà les premiers gentrificateurs.

A quoi avons-nous assisté ?

L'îlot entre la rue Saint-Paul et la rue des Jardins-Saint-Paul était encore peuplé d'une population pauvre d'origine immigrée, principalement d'origine maghrébine. Le bâti était dans un état déplo-

nable. L'insalubrité est toujours le prélude à l'expropriation. La population a été expropriée pour que les immeubles soient rénovés dans le cadre de l'opération de curetage du village Saint-Paul. C'est déjà sous prétexte d'insalubrité que le régime de Vichy avait procédé dans cette partie sud du Marais à l'expropriation sans ménagement de la population juive qui y habitait. Pour la plupart d'entre eux, c'est la déportation qui les attendait.

Le chemin est connu, c'est celui que décrit le génial Vito qui affiche ses dessins sur les murs du musée Carnavalet : dégradation du bâti, appauvrissement de la population, rénovation, spéculation foncière, changement sociologique de la population. Puis vient l'évolution à laquelle nous assistons.

Aujourd'hui, le ripolinage des vieilles pierres se poursuit et la population habitante est petit à petit remplacée par des habitants de passage, principalement des touristes. Emilie Moreau de l'APUR nous donnera des chiffres. Ce grand remplacement n'est-il pas ainsi de l'ordre de la fatalité et du cycle des villes ? Les communautés et les classes sociales se succèdent « naturellement » dans les mêmes lieux au cours du temps, de même que la ville se reconstruit sur elle-même. C'est la vie naturelle des villes. Le Marais a connu une succession de périodes fastes et nobles puis pauvres et populaires et à nouveau riches et à la mode.

De même, on l'a vu, le mouvement centrifuge des équipements vers la périphérie se déroule tout autant que celui des populations et l'on doit aussi s'en féliciter.

Alors pourquoi m'insurger contre le remplacement des habitants par des touristes dans notre quartier ? Pourquoi m'inquiéter du déménagement des institutions publiques (préfecture de police, tribunal de grande instance et autres) et du départ des quelques dizaines de milliers d'employés qui y travaillaient ? Quel risque y a-t-il à laisser le processus continuer sa course ?

Parce que, malgré l'impression de foule que donnent les touristes qui sillonnent nos trottoirs et les nombreux employés qui travaillent au centre de Paris, je crains que notre centre subisse lui aussi cette forme de désurbanisation qui a déjà atteint les bourgs, les banlieues, de nombreux centres-villes de province et certaines capitales touristiques à l'étranger dont la centralité n'est plus que formelle, une centralité de carton-pâte où les commerces sont de moins en moins destinés à des pratiques urbaines quotidiennes.

A Paris, l'antique noyau urbain a résisté. Nous avons gardé le privilège d'une vie urbaine intense malgré l'extension de l'agglomération et ces forces centrifuges qui agissent depuis si longtemps. C'est ce qui fait le charme de Paris, contrairement à Venise qui déjà en 1967 était menacée par l'exode de la population active hors de la ville, vers Mestre. Contrairement aussi à Athènes où les ruines de l'Antiquité ne sont plus qu'un lieu de pèlerinage et de consommation touristique. La vie urbaine se déroule ailleurs tout autour. Contrairement aussi aux immenses conurbations allemandes, comme la Ruhr, où la centralité est diluée.

Nous avons avec la rue des Francs-Bourgeois, la rue des Rosiers et l'île Saint-Louis, les prémisses du basculement possible de la ville vers cette ville livrée en pâture au dieu du tourisme et de la pure consommation. Nous bénéficions encore au Châtelet, rue Saint-Antoine, autour de l'Hôtel de Ville, du Centre Pompidou et de la place de la Bastille de cette vie urbaine que tout le monde apprécie, parisiens ou habitants de la banlieue et de la région tout entière, mais l'équilibre est fragile et nous risquons, comme à Venise, de perdre cette splendide ampleur qui caractérise la ville.

*La ville est un tout,
Lieu d'activités, lieu du pouvoir et lieu de la contestation,
Nous le mesurons ô combien si souvent,
Lieu de la fête et lieu du travail,
Lieu de la rencontre et lieu de la foule solitaire,
Lieu de la beauté, du passage et du brassage où tout le monde se sent chez soi, Lieu de la
permanence, lieu des conflits et de l'unité de la société tout entière.*

La ville suppose du passage et de la circulation (je crains de ce point de vue les perspectives de piétonnisation du cœur). La ville est médiation. Il faut conserver cette qualité qui permet à tous de se voir et de se confronter. La centralité est unificatrice.

D'UNE CENTRALITÉ MILLÉNAIRE À LA MARCHANDISATION TOURISTIQUE

HÉLÈNE RIVIÈRE D'ARC, AUX 4 COINS DU 4

Paris-Centre est le centre d'une capitale millénaire. Paris est une des rares villes du monde, avec Pékin et Rome, à être capitale depuis plus de 1 000 ans. Et c'est plus particulièrement dans notre 4^e arrondissement que se sont empilées les marques de cette centralité, glorifiées par certains, déplorées par d'autres selon les périodes, mais qui n'ont jamais laissé indifférent. Les définitions de la centralité sont, le plus souvent, technocratiques. C'est un type d'occupation de l'espace par un ensemble d'activités, de fonctions et de groupes sociaux. C'est un espace susceptible de fournir des biens et des services aux populations alentour. En des termes moins technocratiques, on peut dire que la centralité urbaine est le point de rencontre, le lieu d'un rassemblement, la simultanéité. La profondeur historique de ce lieu acquiert la qualité de référence symbolique en se transformant.

Je reprends la périodisation que font de Paris les historiens de la ville et de l'urbanisme : la ville des Capétiens et du Moyen Age, la ville classique, la ville haussmannienne. Chacune de ces phases peut être vue sous l'angle des formes de peuplement et du déroulement des activités populaires versus la présence physique des pouvoirs. Le Paris des Capétiens, le Paris épiscopalien et du Moyen Age, est caractérisé par l'entassement. On se protège autour du roi, lui-même souvent nomade, et plus encore autour de l'Eglise et de ses différents établissements qui vous donnent du travail et vous soignent. On reconnaît là le rôle majeur de l'île de la Cité et de ses extensions culturelles à gauche et commerçantes à droite, où s'installe le prévôt des marchands. Toutes sortes de droits se superposent selon les rues ou les quartiers.

La ville classique qui apparaît avec Henri IV organise les quartiers, crée le front de Seine, les places royales. Pendant deux siècles, jusqu'à la Révolution, plus que de la présence royale, le centre de Paris sera le miroir de la manifestation de l'autonomie de la ville, avec deux lieux clés : l'Hôtel de Ville et le Palais-Royal. Paris devient une ville européenne d'échanges commerciaux, culturels, artistiques, prestigieux, qui se déroulent dans cet espace. C'est sur les ponts et les quais que se concentrent les artisans, les orfèvres, les miroitiers... La Seine devient un lieu de passage avec la construction du Pont-Neuf qui n'a jamais été habité. Mais les bords de la Seine sont aussi l'espace de la multiplication des boutiques d'objets d'art qui s'échangent dans les galeries des ponts et où accourent l'aristocratie collectionneuse et les envoyés des cours d'Europe. Les boutiquiers et leurs employés habitent le plus souvent au-dessus de leurs commerces. L'aristocratie fait le choix d'étendre cet espace effervescent au Marais et à l'île Saint-Louis pour construire ses hôtels particuliers sans que pour autant la population active soit expulsée.

L'époque révolutionnaire marque évidemment la rupture avec cette ville dite classique. Les relations entre les classes sociales changent profondément avec l'apparition d'une bourgeoisie dominante sous la monarchie de Juillet. La rive gauche, les îles, le Marais se paupérisent au profit des quartiers du Nord-Ouest, vers l'Opéra et la plaine Monceau. C'est alors que Louis Napoléon Bonaparte arrive de Londres, en plein bouleversement industriel, avec un plan. Il est féru de

circulation mais pense surtout en termes de gares. Devenu empereur, Napoléon III ordonne donc au préfet Haussmann de s'occuper de la circulation dans la ville et de concevoir un centre-ville qui serait en même temps carrefour de routes. Comme on sait, Haussmann rétablit les pouvoirs régaliens dans l'île de la Cité (volet « centre-ville ») après avoir expulsé les trois quarts de sa population, mais il fait aussi construire et reconstruire dix ponts (volet « carrefour »).

Cette période et celle qui suit au début du XX^e siècle sont vraiment celles de l'ancrage de la ségrégation socio-spatiale dans l'espace parisien. Le Marais, le quartier Saint-Victor, l'île Saint-Louis, la Bastille, qui ne répondent plus du tout aux normes de la vie moderne, deviennent des quartiers d'entassement des ouvriers, des artisans, mais aussi des pauvres. Des projets d'éradication de ces quartiers considérés comme insalubres se succèdent (on peut lire tous ces projets dans la *Revue générale de l'architecture*), sans parler de l'éradication beaucoup plus tard de l'îlot 16, puis des propositions de Le Corbusier qui fait dans quelques textes une peinture absolument noire et méprisante de ce « centre historique » est et sud-est de Paris et propose pratiquement de le raser. Il dit ceci : « *Ce centre doit être voué aux affaires ; il doit être expurgé de la vie de famille.* »

On peut dire que Malraux a sauvé de la démolition ce centre maintenant considéré comme patrimonial. Mais, justement parce que ce centre devient « patrimonial », on dirait que c'est sa vocation exclusive. Les transformations s'y accélèrent, c'est l'époque de la gentrification. Aujourd'hui, dans ce moment de post-gentrification, on risque de transformer la préoccupation « patrimoniale » en muséification et plus encore en marchandisation de la culture. **Les habitants s'en accommodent-ils ? en profitent-ils ? s'en vont-ils ? Ce sont certaines des questions que nous posons dans ce colloque.**

L'ÉTAT DES LIEUX DES QUATRE ARRONDISSEMENTS CENTRAUX MAINTIEN D'UNE CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE & DIMINUTION DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

ÉMILIE MOREAU, DIRECTRICE D'ÉTUDES¹ À L'APUR²

Je vais vous présenter quelques données socio-économiques sur le territoire constitué des quatre arrondissements centraux. Ce sont des éléments qui sont issus d'une étude que nous avons publiée récemment et que nous avons produite dans le cadre des réflexions menées pour la préparation de la réforme de regroupement des quatre arrondissements centraux.

L'idée pour moi est de présenter quelques éléments de cadrage sur des sujets qui seront je pense ensuite approfondis par les intervenants au cours de la journée.

Les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e arrondissements parisiens représentent ensemble un peu moins de 100 000 habitants, soit 5 % aujourd'hui de la population parisienne. Ce nombre d'habitants est proche de celui du 10^e arrondissement, et on est sur une superficie de 560 hectares qui équivaut à celle du 14^e ou du 17^e arrondissement.

UNE TRÈS FORTE CONCENTRATION EN EMPLOIS ET EN COMMERCES

D'autres chiffres pour donner une idée des ordres de grandeur : les quatre arrondissements comptent un parc de près de 80 000 logements et un nombre d'emplois qui dépasse les 190 000. On a deux emplois pour un actif à l'échelle du territoire aujourd'hui.

Ce territoire est marqué par une très forte activité. Ces quatre arrondissements sont depuis toujours le cœur économique de la région Ile-de-France. Cette centralité économique se maintient et se traduit par une très forte concentration d'emplois et de commerces.

Avec 190 000 emplois, ces arrondissements du centre rassemblent plus de 10 % du total des emplois parisiens, qui concernent 5 % de la population de la ville. Ce niveau était encore largement plus important au milieu du XX^e siècle, puisque le secteur comportait plus de 300 000 emplois dans les années 1960. C'est au cours des années 1990 qu'on observe une forte diminution du nombre d'emplois dans le centre de Paris mais aussi sur l'ensemble du territoire parisien, du fait, notamment, de la délocalisation des emplois bancaires dans le quartier de la Défense.

Les quatre premiers arrondissements accueillent deux pôles d'emploi majeur : la moitié ouest des 1^{er} et 2^e fait partie du quartier central des affaires, le pôle d'emploi français et régional le plus important. L'autre moitié des 1^{er} et 2^e et les 3^e et 4^e font partie du deuxième pôle d'emploi le plus important en nombre d'emplois salariés.

UNE DIVERSITÉ DE COMMERCES QUI ATTIRENT DES PUBLICS EXTRÊMEMENT VARIÉS

Avec plus de 8 200 commerces, les quatre arrondissements du centre totalisent 13 % de l'ensemble des commerces parisiens. Dans le périmètre de ce pôle d'attraction majeur, se déclinent des identités commerciales très vivantes, variées et très spécialisées selon les quartiers. Elles vont du luxe (bijoutiers de la place Vendôme et galeries d'art du Marais) au commerce de gros et d'habillement dans les quartiers du Sentier et du Temple. Le centre commercial des Halles est également un lieu très attractif. Donc une diversité de commerces qui attirent des publics extrêmement variés.

1. En charge du pilotage des études sociétales qui touchent à l'évolution des modes de vie, et études sociales à l'échelle du territoire parisien et de la métropole du Grand Paris.

2. Atelier Parisien d'Urbanisme.

UNE FORTE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET CULTURELLE PARTICULIÈREMENT DANS LES 1^{ER} ET 4^E ARRONDISSEMENTS

Les principaux sites touristiques et culturels se situent dans le centre de Paris et les quatre premiers arrondissements, notamment le 1^{er} et le 4^e, sont les plus riches à cet égard. En 2015, la cathédrale Notre-Dame sur l'île de la cité est le monument le plus visité de la capitale avec 13,5 millions de visiteurs ; le musée du Louvre reste le plus visité de la planète avec 8,5 millions d'entrées payantes ; le Centre Pompidou cumule 3 millions d'entrées ; la Sainte-Chapelle reçoit près d'un million de visiteurs ; enfin, le Théâtre du Châtelet et le Théâtre de la Ville sont des équipements métropolitains qui attirent également un grand nombre de personnes.

EN JOURNÉE UNE PRÉSENCE MASSIVE DE POPULATIONS NON-RÉSIDENTES AUX IMPACTS MULTIPLES

Cette forte activité, que ce soit en matière d'emplois ou de tourisme, se traduit au quotidien par une présence massive de populations non résidentes qui occupent le territoire en journée.

Un outil a été développé par un laboratoire de recherche³ pour mieux mesurer, à partir des données de l'Enquête globale transport, la présence, en journée, de la population sur le territoire qui vient de l'extérieur et investit le centre de Paris. Vous avez une courbe qui montre que cette population triple au cours de la journée avec un pic à 16 heures, sachant que là, on est sur un montage qui ne prend pas en compte les touristes. Il mesure le nombre de personnes présentes sur le territoire.

Cette forte présence a des impacts multiples, ça a déjà été évoqué, en matière de sollicitations de l'espace public, de conflits d'usage, de logistique, par exemple pour les questions de livraison, ainsi que d'offre commerciale sur le territoire.

Pour résumer, cette présence a pour conséquences :

- des espaces piétons très sollicités
- de potentiels conflits d'usage (cars touristiques, livraisons et autres)
- une vie nocturne intense, notamment aux abords des Halles
- durant la journée, une plus faible proportion de catégories sociales supérieures

Dernière conséquence mais pas la moindre : une pression très forte sur le logement, surtout du fait de la présence des touristes.

D'IMPORTANTES EMPLOYEURS PUBLICS, CERTAINS SUR LE DÉPART, DE NOMBREUX PETITS EMPLOYEURS PRIVÉS

La structure de l'emploi, malgré les évolutions dont on a parlé tout à l'heure, présente une très grande diversité. L'une de ses caractéristiques est de compter de très gros employeurs publics, comme l'Hôtel de Ville, près d'ici, avec un nombre de personnes sur place très important, près de 4 000 agents. On a également la Banque de France, l'AP-HP, avec, cela a été dit, un certain nombre de ces employeurs, comme une partie du ministère de la Justice, qui sont partis récemment ou sont sur le départ.

Les 10 plus gros employeurs du secteur en 2016⁴ :

- Préfecture de police, 4^e (île de la Cité) : 5 000
- Hôtel de Ville, 4^e : 4 500
- Banque de France, 1^{er} : 4 000

3. Le Mobiloscope.

4. Depuis une partie importante de ces institutions ont déménagé comme la cité administrative du 17 bd Morland, le tribunal de grande Instance et « le quai des Orfèvres ».

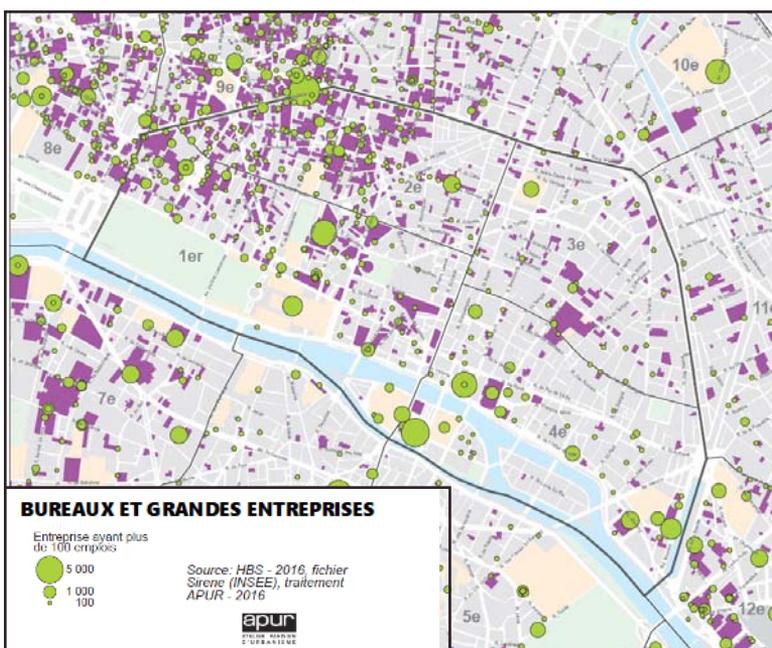
- AP-HP, 4^e (av. Victoria) : 4 000
- RATP, 4^e (bd Bourdon) : 2 800
- Musée du Louvre, 1^{er} : 2 400
- Cité administrative Morland, 4^e : 2 000
- Direction régionale des finances publiques IDF, 2^e : 1 900
- Cour d'appel de Paris, 1^{er} : 1 700
- Ministère de la Justice, 1^{er} : 1 700

Et on a à côté de ces gros employeurs publics des employeurs privés en très grand nombre, qui sont notamment liés à des sociétés de commerce et de tourisme, puisque 20 % des emplois sont liés aux secteurs du commerce et de l'hébergement. Donc une part importante d'emplois concernés par cette activité...

UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE DE PLUS EN PLUS TOURNÉE VERS LE TOURISME

En matière de tendance, on constate – les chiffres le confirment⁵ – le maintien d'une importante densité de commerces sur le secteur tant en nombre qu'en emprises. La vitalité du commerce ne se dément pas mais, en même temps, on constate qu'elle s'oriente de plus en plus vers des activités liées au tourisme avec notamment des bars et des restaurants qui sont de plus en plus nombreux et des commerces alimentaires de type glaciers ou chocolatiers, ou spécialisés dans les produits régionaux, pour ne donner que quelques exemples.

On voit là, contrairement à ce qu'on peut observer dans d'autres grands centres urbains du monde, qu'il existe une dynamique commerciale qui se maintient très fortement et tend à s'orienter vers des activités plus spécialisées.



UN CŒUR DE VILLE HABITÉ

MALGRÉ UNE POPULATION EN DIMINUTION ET UN PROFIL D'HABITANT PLUS HOMOGENÈ

LE TERRITOIRE FORMÉ PAR LES QUATRE PREMIERS ARRONDISSEMENTS RESTE UN CŒUR DE VILLE HABITÉ

Quelques données : 100 000 habitants. Je l'ai indiqué au début de mon intervention. Par comparaison, ce chiffre correspond à celui d'une ville comme Nancy. On voit donc que l'on est quand même sur un territoire qui reste très peuplé. En 2016, il a accueilli 1 150 naissances, plus de

5. Observatoire du commerce à Paris (BDCOM) : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/observatoire-commerce-paris-bdcom>

7 500 élèves de primaire, 4 800 collégiens et près de 10 000 familles avec enfants. Le territoire du centre accueille aussi, malgré l'image qu'on en a, une population modeste puisque près de 9 000 personnes étaient à bas revenus en 2016, sans compter les nombreux sans-abri qui sont présents sur le territoire.

Les chiffres précis de l'INSEE (2016) :

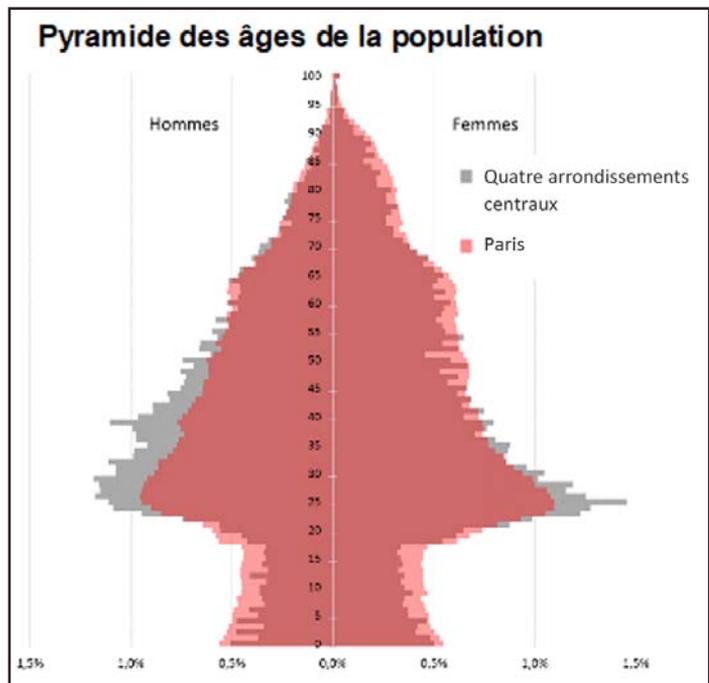
- Etat civil : 1 150 naissances domiciliées (11,59 %, moyenne parisienne : 12,7 %)
- Elections : 64 000 inscrits au 1^{er} janvier 2017
- Effectifs scolaires : 7 600 élèves de primaire et 4 800 collégiens (4,9 % des élèves parisiens)
- 9 700 familles avec enfant(s) (17 % des ménages, moyenne parisienne : 23 %)
- 8 900 familles à bas revenus (17 % des ménages, moyenne parisienne : 23 %)

Une forte mixité des fonctions caractérise encore le centre de Paris. Nous observons, tant à l'échelle des îlots qu'à celle des parcelles, une fonction économique liée aux commerces et aux bureaux qui coexiste avec une fonction résidentielle. De très nombreux logements restent étroitement imbriqués dans le tissu urbain.

UNE POPULATION EN DIMINUTION, UN PROFIL D'HABITANT PLUS HOMOGÈNE

Si on regarde la sociologie des habitants de ce territoire par rapport aux moyennes parisiennes, on voit qu'il y a effectivement une présence plus importante d'adultes : 40 % de la population du territoire formé par les quatre arrondissements centraux ont entre 20 et 39 ans, donc, de jeunes adultes disposant de revenus élevés en moyenne. D'autre part, 57 % des foyers sont composés d'une personne seule.

Alors, en matière de tendance, nous avons effectivement une population qui est en diminution. Elle a été largement commentée dans la presse. Ce n'est pas un phénomène nouveau puisque au début du XX^e siècle les arrondissements centraux accueillaient plus de 300 000 habitants avec des densités qui étaient à l'époque proches de celles que l'on observe dans certains bidonvilles aujourd'hui. Il y avait une densité de population extrême. Ce territoire a connu une forme de desserrement déjà à cette époque pour répondre aux exigences de confort moderne. Cette tendance se poursuit aujourd'hui pour d'autres raisons, liées notamment à la mutation de logements inoccupés.



Une diminution constante depuis plus d'un siècle :

- Depuis 1901 : - 219 000 habitants dans le secteur 1-2-3-4, soit - 69 %
- Depuis 2001 : diminution de la population parisienne (- 0,1 % par an, plus prononcée dans le secteur 1-2-3-4 : - 0,8 %)

Cinq causes principales :

- Baisse des naissances (- 17 % depuis 2010 contre - 10 % pour tout Paris)
- Augmentation du nombre de logements inoccupés (+ 3 % contre + 1 %)
- Une population de plus en plus homogène : surreprésentation des adultes (65 % de 20-60 ans contre 59 %)
- Une population vieillissante (+ 2,5 % de 40-74 ans depuis 1999 contre - 0,3 %)
- Très faible augmentation du nombre de familles (+ 0,6 % contre + 0,3 %) au profit des couples sans enfants (+ 4,2 % contre + 0,4 %)

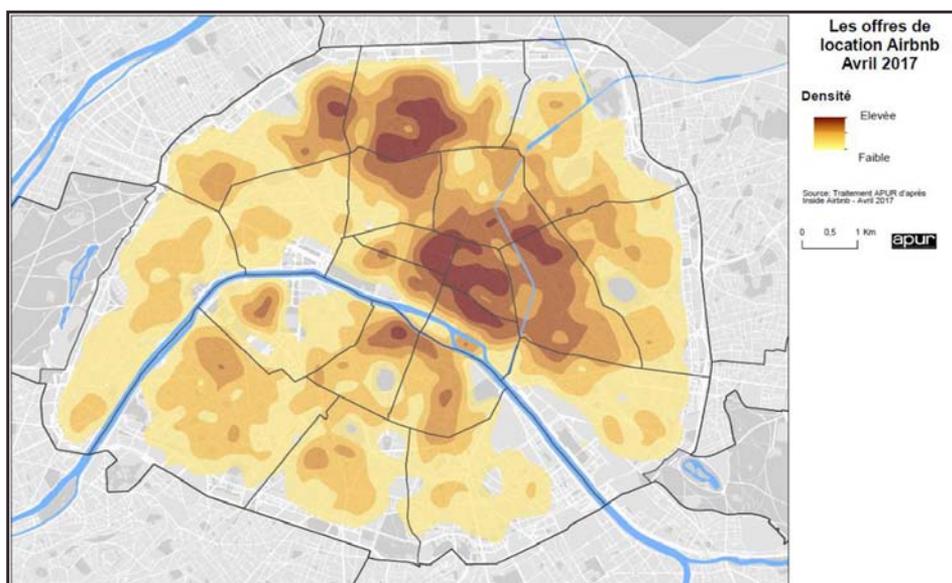
UN PARC DE LOGEMENTS INOCCUPÉS IMPORTANT ET EN AUGMENTATION

Le phénomène Airbnb est devenu très important puisque la part des domaines inoccupés représente 27 % de la totalité du parc dans le secteur. Ce qui correspond en effectifs à plus de 20 000 logements qui ne sont pas occupés aujourd'hui par des habitants présents à l'année. Une part de ces logements inoccupés correspond à de la location saisonnière. Ce n'est pas la totalité, mais cela se développe au travers des plateformes de type Airbnb.

Le secteur 1, 2, 3, 4 est le plus touché de Paris par les logements inoccupés :

- Les logements inoccupés correspondent aux résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants.
- En 2014, 27 % de logements inoccupés, soit 21 200 logements (16 % pour tout Paris)
- Plus forte augmentation de ce parc dans les arrondissements centraux (+ 2,8 % depuis 2009 contre + 1,5 % pour tout Paris)
- Augmentation très importante dans le 2^e arrondissement (+ 6,8 % depuis 2009)

Ci-dessous, une carte qui représente la densité des annonces Airbnb sur l'ensemble du territoire parisien. On observe une densité d'annonces deux fois plus importante dans le centre de Paris que celle qu'on constate en moyenne pour l'ensemble de la ville.



UNE ACTIVITÉ ASSOCIATIVE IMPORTANTE SUR LE SECTEUR, MARQUÉE PAR LA CULTURE

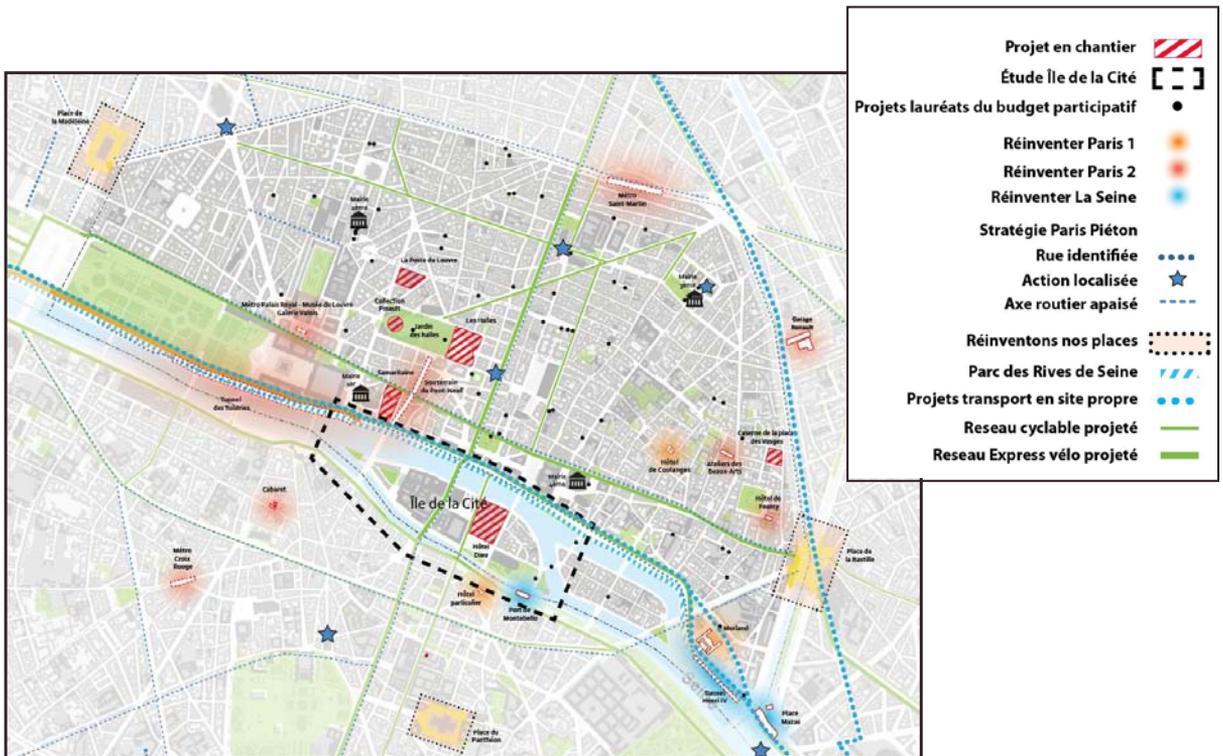
Dans le cadre de l'étude, nous avons essayé de regarder quelle était la dynamique associative en lien avec le cas dont je parlais à l'instant, sachant que certaines données sont disponibles de manière exhaustive pour pouvoir observer et analyser. Nous avons travaillé à partir d'un logiciel de gestion de la mairie de Paris (DDCT, SIMPA 2017) qui attribue un certain nombre de subventions aux associations et a permis de montrer qu'il y avait une forte dynamique associative dans le centre de Paris. On y compterait une association pour 1 000 habitants, ce qui est une proportion deux fois plus importante que la moyenne de Paris, avec pour les domaines d'activité des associations une prédominance de la thématique culturelle qui se distingue par rapport au reste du territoire parisien.

1 300 associations dans le secteur (8,8 % des associations de Paris), dans 3 domaines d'activité principaux : culture (48 % des associations concernées), éducation (28 %), sport (24 %).

DE NOMBREUX PROJETS EN COURS OU À L'ÉTUDE DONT CERTAINS D'ENVERGURE MÉTROPOLITAINE

Pour finir ce portrait de Paris-Centre, il faut signaler que le territoire est animé par de nombreuses dynamiques de projets, à l'inverse de l'image d'un territoire figé et usé que l'on peut avoir. Vous avez sur la carte ci-dessous un recensement des projets d'envergure métropolitaine : on en compte près de 8 sur le territoire, dont le projet Morland, la Samaritaine et celui de la caserne des Minimes près de la place des Vosges. Ce sont des projets présentant des programmes mixtes de logements, de bureaux et d'équipements pour de nouveaux usages.

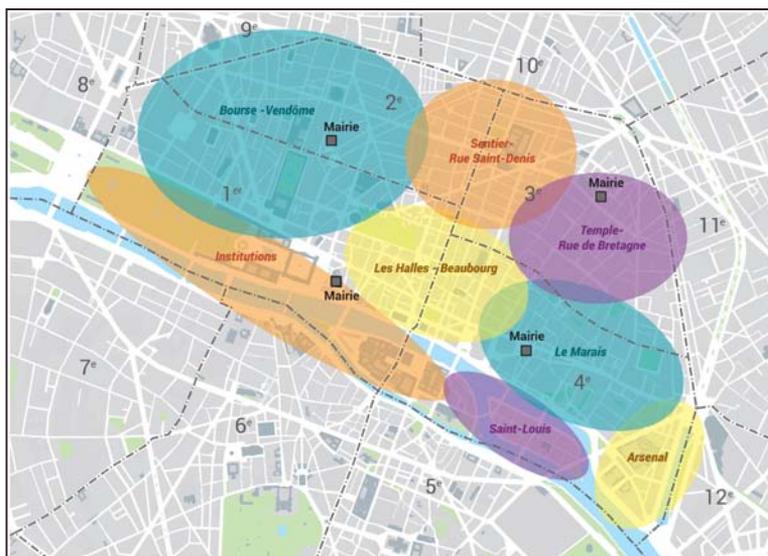
On a, à côté de ces projets importants, un ensemble de projets d'échelle plus petite concernant l'aménagement de l'espace public. Le centre a toujours été un territoire d'expérimentation, par exemple avec des projets de végétalisation. Nombre de ces projets sont liés aux budgets participatifs de Paris. On en compte 70 sur le secteur, ce qui montre le dynamisme du territoire.



UN ENSEMBLE À DOUBLE ÉCHELLE

En conclusion, on peut dire qu'on a un territoire qui constitue un ensemble à deux échelles avec, d'une part, des systèmes locaux et des quartiers habités avec de fortes identités et, d'autre part, ce que l'on a pu constater au travers des différents chiffres, un rayonnement et une attractivité métropolitains qui vont même au-delà de la région. Cette attractivité est source d'une tension importante. Le maintien d'une fonction résidentielle en son centre distingue aujourd'hui Paris de grandes métropoles mondiales équivalentes comme Londres ou, dans une moindre mesure, Manhattan, dont les centres sont beaucoup plus dévolus que ne l'est celui de Paris à la seule fonction économique.

Ce qui est intéressant, et cela a été dit dans une précédente intervention, c'est que le centre de Paris a montré, malgré les tensions à l'œuvre, une forme de résilience et de plasticité. Donc la question est effectivement de savoir comment préserver cet équilibre entre ces deux échelles qui semblent avoir résisté jusqu'à présent. Il faut interroger les projets actuels sur ce qu'ils proposent en matière d'équilibre entre le rayonnement métropolitain et l'échelle habitée.



ÉCHANGE AVEC LA SALLE

CHRISTINE BRU, AUX 4 COINS DU 4 : Vous avez parlé du maintien du centre économique, qu'en sera-t-il, d'après vous, dans les prochaines années ?

ÉMILIE MOREAU : Il y a des évolutions importantes sur le long terme. Les fonctions et le rôle du centre à l'échelle métropolitaine ont changé. Historiquement, le centre de Paris était un carrefour financier, le centre d'affaires principal de la région. Il existe aujourd'hui d'autres pôles d'affaires économiques qui se sont développés à l'échelle régionale métropolitaine, d'autres centralités. Mais malgré ces transformations le rôle de centralité économique a été préservé jusqu'à présent en évoluant. D'autres types d'activités s'y sont développés. Je n'ai pas pu les évoquer parce que le temps de l'intervention était compté, mais il existe une forte dynamique d'innovation économique et d'écosystème de l'innovation dans le cœur de Paris qui continue de se développer et qu'il faudra préserver.

On voit bien que, même si d'autres pôles d'affaires économiques se sont développés à l'échelle régionale métropolitaine, jusqu'à présent, en matière de développement territorial, le centre de Paris a su préserver une spécificité aussi en termes économiques. Mais ça, ce sera précisé par d'autres intervenants dans la suite de la journée.

L'ÉVOLUTION DU TOURISME DANS LE CENTRE DE PARIS

GILLES BRY, OFFICE DE TOURISME DE PARIS¹

Avant de présenter la situation de Paris, il est intéressant de replacer cette séquence dans son contexte en rappelant quelques chiffres de l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), puisque le tourisme est la première industrie du monde. Entre 2015 et 2017, il pèse 10 % du PIB mondial et 7 % du PIB français et concerne environ 1 emploi sur 10. En 2017, année de référence car excellent cru, le tourisme a drainé 1 400 milliards de dollars, soit l'équivalent de 7 % du montant des exportations mondiales. Autant dire que son impact économique est incontournable, d'autant qu'il est directement ou indirectement lié à de nombreux secteurs économiques (aéronautique et autres transports, hôtellerie et restauration, culture, industrie du luxe, immobilier, etc.). Ce caractère transversal en fait un enjeu majeur de développement des territoires avec des impacts positifs sur l'économie et les sociétés mais aussi des dangers socio-environnementaux à surveiller. La France est la première destination mondiale. Mais il faut pondérer cette assertion, car la France, au carrefour des routes, est un lieu de passage où les touristes ne restent pas forcément longtemps, ce qui explique qu'elle n'arrive qu'en troisième position pour le montant des dépenses.

La fréquentation touristique et les arrivées hôtelières en Ile-de-France, notamment à Paris, se sont développées de manière exponentielle. A la veille de la Première Guerre mondiale, l'Ile-de-France recevait 2,9 millions de visiteurs, en 2003, 24 millions, en 2018, 50 millions. Les prévisions tirent vers une croissance qui continue de manière inexorable.

C'est sans doute déjà dans le cadre de cette conjoncture qu'en 2012 le directeur général de l'Office du tourisme et des congrès de Paris (OTCP), Paul Rol, indiquait que « *l'enjeu n'est pas tant de conserver sa place sur le podium mais bien de favoriser le meilleur équilibre possible entre la croissance touristique (parc hôtelier, fréquentation, etc.), le développement économique (emploi) et le maintien d'un cadre de vie agréable pour les Parisiens* ».

UN CENTRE DE PARIS TRÈS FRÉQUENTÉ TANT POUR SES MONUMENTS QUE POUR SES HÉBERGEMENTS

1- UNE FRÉQUENTATION RECORD DES SITES TOURISTIQUES EN 2018

Paris-Centre concentre des poids lourds parmi les sites les plus visités : cathédrale Notre-Dame (12 à 13 millions de visiteurs²), musée du Louvre (record 2018 : 10,2 millions), Centre Pompidou (3,4 millions). La très grande fréquentation de ces sites peut poser des problèmes d'engorgement (files d'attente pour les accès aux sites) et engendrer des conditions de visite moins agréables. En dehors de ces 3 sites phares, l'offre continue de s'étoffer. Le quartier du Marais connaît lui aussi un succès grandissant auprès des touristes tant pour ses sites culturels (musées, monuments, galeries d'art) que pour ses commerces et son « art de vivre ».

2- UNE FRÉQUENTATION HÔTELIÈRE EN HAUSSE, ET UNE EXPLOSION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Paris-Centre (arrondissements 1, 2, 3, 4) compte 190 établissements hôteliers sur un total de 1 674 sur Paris, soit environ 11 %, qui représentent 9,7 % de la capacité hôtelière.

Le foncier dans ces arrondissements denses et anciens ne permet pas l'implantation de grosses

1. Gilles Bry travaille depuis longtemps à l'office du tourisme de Paris. Il a pu constater l'évolution de la fréquentation touristique ainsi que celle des touristes eux-mêmes, notamment du fait de la révolution numérique. Les touristes sont aujourd'hui connectés et réservent en ligne.

2. Difficulté d'une évaluation précise des visiteurs de Notre-Dame car l'entrée n'est pas payante.

structures d'hébergement, d'où cette part modeste dans le parc hôtelier global.

En 2017, il y a eu 15,89 millions d'arrivées hôtelières à Paris intra-muros. 23,6 millions dans le Grand Paris (Paris intra-muros concentre 75,5 % du total des arrivées hôtelières du Grand Paris).

En 2018, le Grand Paris a eu 24 millions d'arrivées hôtelières et la région Ile-de-France 36 millions.

Les locations saisonnières sont en forte progression : Airbnb, leader du secteur, avait une offre de 56 544 hébergements en 2016 et de 86 725 en 2017, soit une progression de 65 % en un an [source : *Le Figaro*] ; la location saisonnière est 2,6 fois plus rentable que la location classique [source : *Le Figaro*].

UN IMPACT ÉCONOMIQUE GRANDISSANT ET LES CONSÉQUENCES SUR LA VIE DES PARISIENS

Le secteur du tourisme représente 12 % de l'économie parisienne et emploie directement autour de 10 % de la population active de Paris, le tourisme d'affaires (congrès, séminaires, réunions d'affaires) représentant 50 % du total (en 2017). L'impact sur l'économie est encore plus fort si on prend en compte les effets induits sur le commerce (exemple des grands magasins) ou sur le secteur de la restauration. Le tourisme permet aussi d'augmenter l'offre culturelle en proposant de nombreuses manifestations (expositions temporaires, spectacles) rendues plus rentables.

Une large partie de la population francilienne travaille dans le secteur du tourisme.

Les habitants de villes touristiques ont naturellement une perception surtout négative du tourisme, du fait notamment du partage de certaines infrastructures comme les transports, des potentielles nuisances sonores avec les locations saisonnières, de la pénurie de biens locatifs partiellement causée par la montée en puissance des locations saisonnières (et du renchérissement consécutif des loyers) et enfin de l'impression diffuse de foule sur certains sites.

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ENTRE LA SURFRÉQUENTATION ET UN TOURISME RAISONNÉ

1- LES RISQUES DE LA SURFRÉQUENTATION

Même si des efforts peuvent être faits pour lisser la fréquentation sur l'ensemble de l'année et rééquilibrer ainsi les flux entre haute et basse saisons, la hausse continue de la fréquentation souhaitée par la Ville, comme par le gouvernement (objectif de passer de 90 millions en 2018 à 100 millions de touristes), risque néanmoins d'aboutir au « surtourisme » ou à l'« overtourism » dont on voit déjà les dégâts à Venise ou à Barcelone.

En premier lieu, le surtourisme pourrait dénaturer la destination en faisant de Paris une ville-musée et contribuer à tuer « la poule aux œufs d'or ».

Par ailleurs, les Parisiens pourraient être, et le sont déjà dans certains cas, touchés dans leur vie quotidienne : problèmes d'engorgement dans les transports, sites culturels moins accessibles du fait de l'attente et surtout renchérissement de l'immobilier tant pour l'accès à la propriété que pour le locatif du fait de l'attractivité, de la valorisation de Paris et de la hausse exponentielle des Airbnb (dont le rendement locatif est meilleur que celui de la location longue durée).

2- VERS UN TOURISME RAISONNÉ ?

Plusieurs pistes :

- L'étalement des flux en proposant un calendrier plus équilibré des salons (concentrés en septembre-octobre et d'avril jusqu'en juin), en faisant des campagnes de promotion sur des périodes creuses.
- Le fléchage du tourisme vers des sites moins fréquentés (je pense, par exemple, au château d'Ecouen, par rapport à la surfréquentation du château de Versailles).

- Le ciblage d'une clientèle limitée, mais qui dépenserait davantage.

Il y a urgence à agir car, toujours selon l'OMT, si 1,2 milliard de touristes ont voyagé à travers le monde en 2016, ce chiffre devrait augmenter de 3,3 % par an dans les dix prochaines années pour atteindre 1,8 milliard en 2030. Si Paris reste la première destination et si son centre concentre la fréquentation la plus forte... alors oui, il y a certainement urgence à anticiper l'avenir très proche.

| Année | Fréquentation touristique & arrivées hôtelières, en millions (source – OTCP & CRT) | Population en millions à Paris chiffres Insee, en millions * |
|-------|--|--|
| 2000 | | 2.129 |
| 2003 | 24,5 | 2.154 |
| 2004 | 25 & 15.2 | 2.161 |
| 2012 | 29 & 15.5 | 2.240 |
| 2013 | 29.3 & 15.6 | 2.229 |
| 2018 | 50 (Paris IDF) | x |

* A la veille de la 1ere guerre mondiale : 2.9

Après la seconde : 2.7

1975 : 2.3

| Année | Arrivées hôtelières Grand Paris (Paris) | Population en millions à Paris chiffres Insee * |
|-------|---|---|
| 2014 | 22.4 (15.4 Paris) | 2.206 |
| 2015 | 22.2 (15.2 Paris) | 2.190 |
| 2016 | 21.2 (14.5 Paris) | 2.174 |
| 2017 | 23.6 (15.9 Paris) | 2.157 |
| 2018 | 29.4 (16,5 Paris) | x |

*Chiffres tendanciels projetés de la population parisienne en 2035: entre 2.175 & 2.202

Chiffres en millions

| Année | Arrivées hôtelières en millions |
|-------|---------------------------------|
| 2009 | 30.2 |
| 2011 | 32.7 |
| 2015 | 32.4 |
| 2016 | 30.9 |
| 2017 | 33.8 |
| 2018 | 35.0 |

L'ÉVOLUTION DU TOURISME DANS LE CENTRE DE PARIS

JULIAN RICHARD BROWN, TÉMOIGNAGE, AUX4COINSDU4

« *Guidant le Peuple : sur les barricades du tourisme* »

Julian : je suis habitant du 4^e arrondissement depuis plus de 30 ans et professionnellement je suis guide conférencier. Je vis en plein cœur du Marais et quand je descends dans la rue, je ne supporte plus cette masse de touristes qui envahissent le quartier, mais pourtant j'en vis. Je voulais parler quelques minutes de ce paradoxe : je fais partie d'un métier qui est en crise en ce moment, le métier du tourisme, et pour moi c'est une situation très paradoxale.

Voilà mon métier [ci-contre]. À vrai dire il s'agit d'une mise en scène : Valerie Lemerrier devant L'Institut de France dans le film Bienvenue à Monte-Carlo (2011).



Moi, je ne porte jamais de drapeau, j'en ai horreur, mais quand je guide, je dois mettre un badge. Le voilà [il montre un badge]. C'est un faux badge parce qu'en fait nous n'avons pas de vrai badge. En 2013, j'ai dû refaire une carte de guide conférencier du ministère de la Culture. Elle est manuscrite

avec une photo collée dessus. Quand vous allez dans les musées, les vrais guides doivent mettre ça, une photo autour du cou pour être visible, parce que nous vivons une ubérisation du métier et il y a énormément de faux guides. En revanche, tout le monde peut être guide dans les rues de Paris.

Quand on voit tous ces jeunes étudiants qui proposent des visites « gratuites » dans la rue, j'imagine qu'avec des pourboires qu'ils gagnent ils sont peut-être mieux payés que certains guides diplômés. Dans les musées, on doit être guide officiel, donc nous devons être identifiables.

Le métier de guide guidant le peuple existe depuis très longtemps. Vous vous souvenez peut-être que ce tableau [image : La Liberté guidant le peuple de Delacroix] était exposé à l'inauguration du Louvre-Lens en 2012. Il a créé une polémique. Les gens étaient outrés qu'un tableau aussi iconique de la ville de Paris puisse être déplacé en dehors de la capitale. Vous vous souvenez peut-être que pendant le premier jour de son exposition au Louvre-Lens on l'avait attaqué. Pour moi, cela pose un certain nombre de questions importantes. Quels ouvrages sont exposés, quels gens peuvent les voir et où ? En plus, comment protéger le patrimoine ? Je pense que ceci représente le cœur des problèmes que nous vivons quotidiennement dans le tourisme à Paris et ailleurs.

Actuellement, le tableau est exposé salle Mollien, juste à côté de la salle des Etats où toutes ces personnes [ci-contre] sont devant La Joconde, qui se trouve juste à gauche. Si vous allez au Louvre aujourd'hui, vous allez voir quelque chose d'extraordinaire. Tous ces tableaux italiens ne sont plus là, et Les Noces de Cana de Véronèse qu'on aperçoit au fond à droite est caché, protégé par du bois. La Joconde se trouve toute seule dans cette pièce qui sinon est vide.



J'ai désespérément cherché dans mes archives une lettre du Louvre que je n'ai pas trouvée. Il y a une vingtaine d'années, j'avais écrit au directeur du Louvre pour proposer que La Joconde soit déplacée.

Je suggérais qu'elle ait sa propre salle avec une galerie d'exposition qui la précède et une autre salle d'explication à la sortie pour essayer d'éviter ce flux burlesque de gens. Le Louvre a répondu gentiment en disant : « Monsieur, il est hors de question que La Joconde soit ailleurs que parmi les autres tableaux du Louvre. » Je garde cette lettre parce qu'un jour je pense qu'on va devoir avoir recours à une vraie solution à ce problème.

Et ça [image], ce sont des files d'attente pour entrer au Louvre. Ce matin quand je travaillais, j'ai vu une série de messages sur une application de guides parisiens, alertant sur de très très longues attentes au Louvre et à Versailles. Le problème c'est que nous nous plaignons tous les jours, mais pourtant nous faisons partie de cette situation insupportable, nous la créons, nous en sommes en partie responsables.

Ça, c'est une photo assez intéressante du Louvre [ci-contre] où la queue pour entrer par la pyramide, qui se trouve dans la cour Napoléon, commence dans la cour Carrée, au côté opposé...

Nous trouvons des foules semblables au musée d'Orsay et à Notre-Dame. Chose extraordinaire, je trouve que les touristes sont très disciplinés. Ici nous voyons le parvis de Notre-Dame [image] : il n'y a aucune barrière et personne pour diriger les gens (comme on le trouve souvent, par exemple, sur les sites touristiques aux Etats-Unis). Les gens font la queue tout seuls et, la plupart du temps, même si le nombre de personnes est monstrueux, ça se passe relativement bien.

Parfois, on se plaint des touristes qui se comportent très mal, mais en réalité parfois ils se comportent très bien sans aucune aide de la part de la Ville. C'est le cas à Notre-Dame¹.

Ça, ce sont des cars place de la Concorde [image]. On se souvient tous de l'époque où des dizaines de cars venaient dégorger leurs clients et stationner derrière Notre-Dame. Maintenant ils n'y sont plus. La Ville ne veut plus que les gens circulent en car. L'arrêt, la dépose et le stationnement ne sont plus autorisés dans le centre, à quelques exceptions près. Aujourd'hui, on essaie de favoriser les transports en bus et d'autres moyens de transport en commun, mais cela ne semble pas concerner les transports en bus quand il s'agit de groupes de touristes... c'est un paradoxe. La Ville essaie de supprimer les cars de touristes, mais en même temps on fait la promotion de plusieurs compagnies de visite, hop on, hop off, en car. Donc apparemment on ne veut pas que les touristes visitent en car, mais en même temps on veut que les touristes visitent en car... c'est encore un paradoxe.

On peut aussi se questionner sur l'esthétique de ces cars [image]. C'est à vous de voir.

Ily a des touristes qui réinventent le tourisme avec ces 2CV sur les Champs-Élysées [ci-contre]... ou des tuk-tuks [image]. Mais les tuk-tuks posent des problèmes parce qu'ils se garent n'importe où et qu'ils n'ont pas de permis... c'est toujours ces états de paradoxe.



1. la présentation a eu lieu avant l'incendie du 15 avril.

Et là [image], ce sont des gens qui passent sous l'arc du Carrousel... génial ! Seulement, maintenant, comment marcher sur les trottoirs avec des trottinettes partout, qui sont abandonnées, qui nous renversent ?... C'est difficile avec tous ces deux-roues qui passent par-ci par-là. Donc, à chaque fois qu'on essaie de réinventer la façon de faire circuler les touristes, on se trouve face à une invention qui devient elle-même problématique.

Voici une photo du pont des Arts [ci-contre]. C'est fini, c'est fini depuis longtemps. Les fameux cadenas sur le pont des Arts, c'était un problème pendant des années et la mairie ne savait pas quoi faire. Est-ce qu'il fallait les interdire ? Comment faire en sorte que la mode s'arrête ?

Si tout le monde va au Louvre pour voir La Joconde, c'est parce que tout le monde la reconnaît. On sait qu'il y a 100 ans, au moment du vol de La Joconde, des gens ont visité la salle pour voir l'espace vide sur le mur. Son image était diffusée dans tous les journaux. On peut en quelque sorte retracer l'histoire de l'énorme célébrité de La Joconde depuis ce moment-là. Difficile pourtant de retracer l'histoire des cadenas, est-ce que

c'est à cause d'un roman italien, ou bien une tradition en Roumanie ou en Chine ? On ne sait pas... Mais, sur les réseaux sociaux, quelqu'un a dit que c'est ce qu'il faut faire... et je pense que c'est ce qui se passe tout le temps un peu partout dans le tourisme... c'est parce que quelqu'un leur a dit de le faire.

Le symbole de Paris dans le monde entier, c'est la tour Eiffel. Est-ce que la Ville de Paris a besoin de continuer à promouvoir la tour Eiffel comme image de Paris ? Non, les gens le savent. Je pense que nous sommes continuellement en train de promouvoir les mêmes choses.

Je réfléchissais sur des choses extraordinaires qui se passent. Ça, par exemple, c'est la porte de Saint-Denis à la frontière du 10^e arrondissement [ci-contre]. C'est le premier arc de triomphe qui a été créé parmi les quatre que nous avons à Paris. Il a été construit au XVII^e siècle sous Louis XIV, le Roi-Soleil, sans doute le plus connu des rois de France. Pourtant je n'ai jamais vu aucun groupe de touristes avec un guide là-bas. Il a été rénové il y a quelques années. Je trouve extraordinaire qu'un monument aussi important et en aussi bonne condition soit totalement ignoré. Ça, c'est une grande question qui doit être posée. Comment promouvoir des lieux qui ne sont pas nécessairement les lieux les plus intéressants ? Juste à côté de la porte de Saint-Denis, il y a sa voisine, la porte Saint-Martin. On passe devant presque comme si elle n'existait pas...



Nous connaissons tous cette petite ruine [ci-contre], ce sont les vestiges de la Bastille. Je pense que celle-ci est le monument français, après la tour Eiffel, le plus connu dans le monde. Les anglophones ont même rebaptisé le 14 juillet « Bastille Day ». Cependant, tout le monde le sait, les touristes viennent et sont très déçus parce que la Bastille n'existe plus. Ils la cherchent, mais personne ne regarde ces vestiges dans le jardin (le square Henri Galli). Pourtant, il y a une raison pour

laquelle ces pierres sont là. Quand on les a découvertes au moment de la construction du métro, on a décidé qu'il fallait les préserver. C'est important, on a décidé que c'était une partie suffisamment importante du patrimoine pour être conservée, mais elle n'est pas du tout mise en valeur.

Ça c'est dans le 5^e :

ce sont les arènes de Lutèce [ci-contre]. Certes, c'est juste la trace de ce que c'était, mais une des rares traces existantes de Lutèce. Pareillement, c'est un monument qui est relativement peu visité.



Ici, c'est le cimetière du Père-Lachaise [image]. Les gens vont au Père-Lachaise pour voir la tombe de Jim Morrison et pour y mettre des graffitis. Ils vont au tombeau d'Oscar Wilde pour mettre du rouge à lèvres et ont tellement endommagé le monument d'Einstein qu'il fallait le rénover. Ici c'est le petit-fils d'Oscar Wilde qui était là pour la réinauguration. C'était un moment très émouvant. On avait enlevé les marques de rouge à lèvres, mais les gens continuent à en mettre parce que quelqu'un dit « il faut le faire ».

Ce cimetière est l'un des trois cimetières créés en périphérie de Paris au début du XIX^e siècle, juste à l'extérieur du mur des Fermiers généraux. Il y a le cimetière du Sud à Montparnasse, le cimetière du Nord à Montmartre et le cimetière de l'Est au Père-Lachaise. On n'a pas créé un cimetière de l'Ouest parce qu'à l'ouest se trouvaient des quartiers riches. Le vent soufflait vers l'est et les gens ne voulaient surtout pas d'odeurs.

Il y avait quand même un problème à l'est, personne n'y allait, les riches ne voulaient pas être enterrés à l'est. Donc il fallait trouver une solution et la Ville a fait quelque chose de très intelligent, elle a dit que « de l'Est » ce n'était pas très romantique. Au XVII^e siècle, il y avait une maison de jésuites habitée par un certain père Lachaise, confesseur de Louis XIV, donc on a rebaptisé le cimetière « Père-Lachaise », plus séduisant comme nom que cimetière de l'Est. Ensuite ils ont dit qu'il fallait faire autre chose. Donc ils ont inventé des tombeaux de Molière et de De La Fontaine et un tombeau très romantique pour Héloïse et Abélard. Et c'est ça qui a attiré les riches vers le Père-Lachaise...

La dernière photo est ainsi quelque chose de très romantique, c'est une grande histoire d'amour interdit entre ces deux célèbres amants du Moyen Age, reposant en harmonie. Maintenant, comme la réinvention du Père-Lachaise, nous devons réinventer le tourisme afin de faire en sorte que ces millions de touristes ne viennent pas tous au même endroit et au même moment, et que nous arrivions à avoir une espèce d'harmonie, comme Héloïse et Abélard, dans ces moments de crise que nous vivons.



L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

MUTATIONS ET ÉLÉMENTS DE DÉSÉQUILIBRE DANS LE CENTRE DE PARIS

JACQUELINE LORTHOIS, URBANISTE ET SOCIO-ÉCONOMISTE

N.B. : Sauf précision, contrairement à l'habitude générale, les statistiques sur les actifs que je présente ici comprennent les chômeurs, puisque les emplois leur sont en partie destinés. Les chiffres sont issus des données INSEE de 2013. Il existe des données plus récentes, mais j'ai fait le choix d'être en cohérence avec le dernier recensement des déplacements domicile-travail effectué à cette date.

1. LES DÉSÉQUILIBRES ACTIFS-EMPLOIS

Le territoire de Paris-Centre – qui représente 100 000 habitants – combine deux spécificités :

- il se situe au cœur du « Paris actif qualifié », regroupant 61 000 actifs, dont 51 % de « cadres et professions intellectuelles supérieures » ;
- il est au cœur d'un important pôle d'activités diversifiées, totalisant près de 190 000 emplois, avec une palette de répartition large : 1/3 de cadres, 1/4 de professions intermédiaires et un peu plus de 1/4 d'employés.

1.1. POPULATION ACTIVE PAR CSP : LE « PARIS DES CADRES »

- Les cadres supérieurs (31 000) représentent plus de la moitié des actifs dans les 4 arrondissements (51 %), ce qui constitue un record (France métropolitaine : 16 % ; presque le double de la moyenne régionale : 27 %).
- Les professions intermédiaires y sont dans une proportion à peu près semblable à la moyenne nationale (24,6 %).
- Les employés sont deux fois moins nombreux que dans la moyenne française (29 %), avec un maximum de 16 % dans le 4^e. C'est le même pourcentage pour la population active et les emplois.
- La proportion d'ouvriers varie de 3,5 % (Paris 4^e) à 6,5 % (Paris 2^e). Un taux particulièrement faible au regard du score national (moyenne française : 22,5 %).

Au total, les résidents sont très qualifiés, avec une majorité de cadres, 1/4 de professions intermédiaires, deux fois moins d'employés et quatre à cinq fois moins d'ouvriers qu'au niveau national.

En nombre, les cadres sont dix fois plus nombreux que les ouvriers. La proportion de cadres est de 7 points supérieure à la moyenne de la capitale (44 %).

A l'inverse, le nombre d'ouvriers est très faible, tant au sein de la main-d'œuvre résidente (5 %) que des emplois locaux (9 %). Comme indiqué plus haut, les chômeurs sont inclus (6 400). Le taux de chômage est plus faible à Paris-Centre, atteignant 10,6 % contre 12 % sur tout Paris et 12,6 % en Ile-de-France (INSEE 2014).

1.2. UN EXCÉDENT CONSIDÉRABLE D'EMPLOIS : 3 FOIS PLUS QUE D'ACTIFS RÉSIDENTS

Ceci traduit le caractère fortement centripète du territoire en matière d'activités.

Quantitativement, le nombre d'emplois dans les 4 arrondissements atteint près de 190 000 postes, à comparer aux 61 000 actifs résidents, soit un excédent considérable d'environ 130 000 emplois.

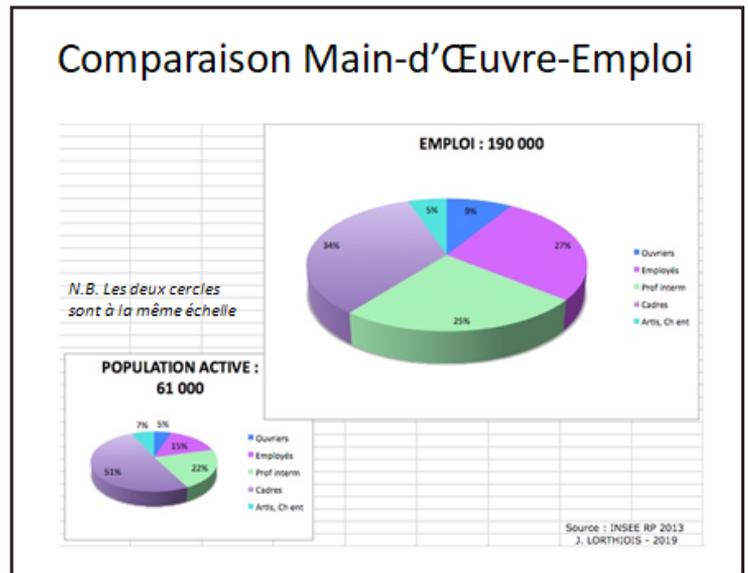
Le taux est de 3,5 emplois pour 1 actif occupé, soit plus du double de la moyenne de la capitale. Cette tendance s'observe dans l'ensemble de Paris, avec un taux d'emploi de 1,65 :

- l'emploi de la capitale est occupé pour moitié par des travailleurs de la banlieue, pour moitié par des Parisiens ;
- les actifs parisiens apparaissent privilégiés : ils sont 68 % à travailler dans leur commune.

Mais l'excédent parisien est bien moindre que celui de notre territoire d'étude : dans le cas de Paris-Centre, les actifs en emploi sont doublement privilégiés, car ils sont déjà à moitié à travailler dans leur propre arrondissement de résidence !

Au sein de la capitale, Paris-Centre représente 5 % des actifs parisiens, mais près de 11 % des emplois.

Le décalage main-d'œuvre/emploi de Paris-Centre entraîne un important besoin de population active extérieure pour faire fonctionner les activités locales.



1.3. LA PREMIÈRE FONCTION URBAINE DE PARIS-CENTRE, C'EST L'EMPLOI

Qualitativement, bien entendu, Paris-Centre n'est pas un isolat et la main-d'œuvre locale étant mobile, 25 000 résidents en activité quittent notre territoire d'étude pour rejoindre un lieu d'emploi extérieur.

D'où, chaque jour, deux mouvements croisés fortement dissymétriques :

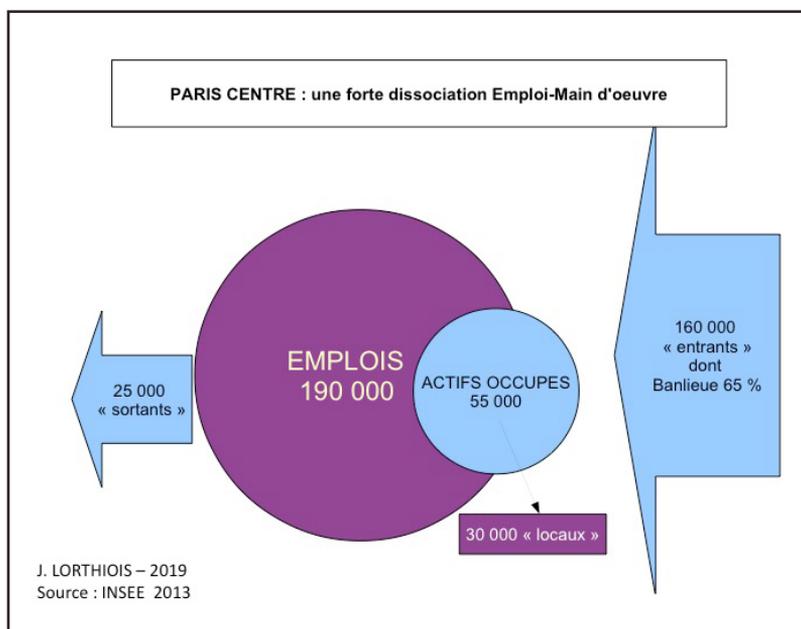
- important flux d'arrivées de 160 000 « entrants » venant travailler à Paris-Centre ;
- un flux bien plus modeste de départs de 25 000 résidents « sortants », exerçant une activité à l'extérieur du territoire.

L'importance des flux centripètes « entrants » alimente fortement l'attractivité du territoire. Au total, 215 000 actifs fréquentent ce territoire, avec seulement 14 % de recoupement entre les deux systèmes de la main-d'œuvre et de l'emploi. D'où une explosion des besoins de déplacement entre périphérie et centre et des nuisances qui y sont liées (encombrements, pollutions)... Paradoxalement, les 160 000 « entrants » ne sont pas perçus comme « dérangeants » par les habitants. Ils arrivent essentiellement en transports en commun, s'engouffrent dans les entreprises et repartent rapidement. C'est pourquoi, bien qu'ils soient cinq fois plus nombreux que les touristes, ils possèdent une faible visibilité.

Dans la question qui circule chez les résidents : « Y a-t-il trop de touristes ? », un argument des décideurs qui plaident en leur faveur est de considérer l'apport économique de ces derniers à Paris-Centre.

Par contre, il n'y a pas de débat sur la présence bien supérieure de tous ces travailleurs extérieurs qui produisent l'essentiel des richesses économiques locales, mais n'en profitent guère.

Ils sont nettement plus nombreux à fréquenter le territoire que les résidents, mais il n'y a aucune prise en compte des besoins de ces 160 000 entrants, dans les choix pris à Paris-Centre, en matière d'activités, de services ou de transports.



1.4. DÉSÉQUILIBRES ACTIFS / EMPLOIS, LES QUESTIONS À RÉSOUDRE

A/ Quelles causes ?

Cet excédent d'emplois est-il dû à la perte d'actifs, liée à une diminution de la population et/ou son vieillissement ?

Et/ou est-il dû à une aggravation de la concentration d'activités sur Paris, et/ou au départ en banlieue de travailleurs de classes moyennes et populaires ayant conservé leur emploi ?

B/ Quelles décisions ?

Comment intégrer dans les projets ce très fort apport quotidien « invisible » de « passagers travailleurs » ?

Choix 1 : Faut-il éponger les dégâts (lutte contre la pollution de l'air, végétalisation, nouvelles offres de transports) en continuant d'accueillir cette main-d'œuvre extérieure ?

Choix 2 : Faut-il supprimer les causes, en cessant de densifier l'emploi dans le centre, en limitant l'implantation de nouvelles activités, en les relocalisant dans des zones d'habitat en banlieue, en supprimant donc les besoins de transports à la source ?

Choix 3 : Une combinaison des deux premiers ?

2. LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

N.B. : Bien entendu, ici, les statistiques ne concernent que les actifs ayant un emploi.

Paris-Centre constitue une « zone intense » remarquable.

Définition de la « zone intense » : territoire où la majorité de la population active habite et travaille dans un espace de proximité¹.

L'autonomie des actifs résidents du site est tout à fait exceptionnelle.

D'où des besoins de déplacements domicile-travail particulièrement faibles et des conditions

1. Source : Christian Devillers, Marie Evo, in « Le Grand Paris des habitants », 2013, www.lesbassinsdeviedugrandparis.fr

d'activités de proximité très appréciables (emplois résentiels), liées aussi au niveau de vie élevé des populations.

Pour plus de la moitié des actifs de Paris-Centre, leur lieu d'emploi se situe dans un rectangle de 4 km × 2 km.

D'où l'importance des modes de déplacement doux : par exemple, 18 % des actifs occupés des 1^{er} et 2^e vont travailler à pied (IDF : 7 % ; Paris : 10 %).

On savait que les habitants de Paris-Centre étaient favorisés socialement. On découvre que les résidents-travailleurs sont également favorisés en matière de déplacements domicile-travail, car ils connaissent peu « la galère des transports », à la différence des habitants de banlieue qui font fonctionner la majorité des activités du territoire.

2.1. L'ESSENTIEL DES ACTIFS RÉSIDENTS DE PARIS-CENTRE TRAVAILLE « SUR PLACE »

La moitié des actifs ayant un emploi (27 400) habitent et travaillent en interne, dans leur propre arrondissement de résidence.

A l'inverse, les 4 arrondissements apparaissent très séparés les uns des autres : ils ne sont que 2 240 actifs (4 %) à occuper un emploi dans un autre arrondissement de Paris-Centre, ce qui traduit une très faible porosité interne.

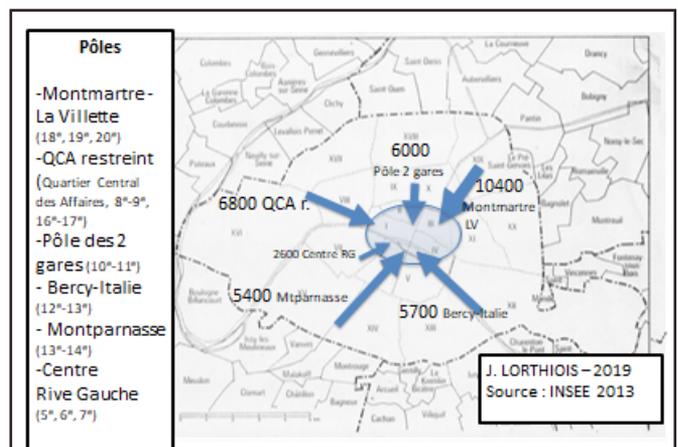
Au total, nous évaluons ces deux catégories à près de 30 000 personnes, soit un taux de 54 % des actifs occupés de Paris-Centre exerçant dans un rayon de proximité, ce qui est remarquable. A comparer à la moyenne régionale : 30 % des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence en IDF.

2.2 UN NOMBRE RELATIVEMENT MODESTE DE PARISIENS EXTÉRIEURS VENANT TRAVAILLER À PARIS-CENTRE

Ces « passagers travailleurs » parisiens sont près de 37 000 à venir chaque jour occuper un emploi depuis d'autres arrondissements de la capitale.

On observe une prédilection des parisiens originaires de la rive droite, avec une importante attractivité pour les arrondissements de l'Est :

- le pôle Montmartre-La Villette (18^e-19^e-20^e) : 10 381 actifs (28 %)
- le QCA (Quartier central des affaires), au sens restreint du terme² (8^e- 9^e-16^e-17^e) : 6 800 (18 %)
- le pôle des gares du Nord et de l'Est (10^e-11^e) : 6 000 (16 %)
- Bercy-Italie (12^e-13^e) : 5 700 (15 %)
- Montparnasse (14^e-15^e) : 5 400 (14,5 %)
- Centre-rive gauche (5^e-6^e-7^e) : 2 600 (7 %)



2. Habituellement, le Quartier central des affaires comprend aussi les 1^{er} et 2^e arrondissements, qui sont évidemment exclus ici. Il s'agit du plus gros pôle d'emploi d'Ile-de-France, avec 620 000 emplois.

2.3. D’OÙ VIENT LA MAIN-D’ŒUVRE DE BANLIEUE TRAVAILLANT À PARIS-CENTRE ?

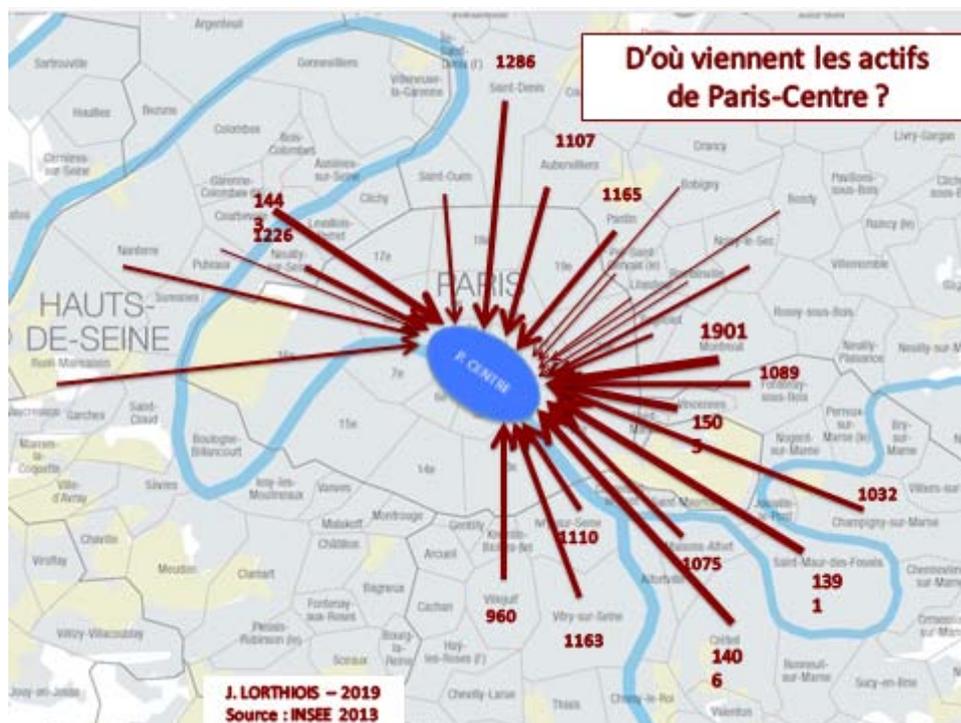
Analyse des principaux flux (de 100 et plus) :

- Les plus importants viennent de la banlieue est : en tête de toutes les communes, Montreuil (1 901 actifs) et la commune adjacente de Vincennes (1 505).
- Notons aussi les bons scores de Créteil (1 406) et de son bassin : Saint-Maur-des-Fossés (1 391), Champigny-sur-Marne (1 032), Fontenay-sous-Bois (1 089).
- Plus généralement, les communes de l’intercommunalité « Est Ensemble » (allant de Bagnolet à Pantin) fournissent un nombre de travailleurs important. Soit quasiment 5 000 (4 986) actifs, sans compter Montreuil.

Au total, ces 3 ensembles représentent 12 221 actifs, soit 48 % des flux étudiés.

- Bien plus modestement, relevons le poids de la Défense élargie, comprenant Courbevoie (1 343) et Neuilly-sur-Seine (1 127), pour un total de 4 719 actifs (soit 18 % des flux).
- Viennent ensuite les communes de Seine-Amont, avec Vitry (1 163), Ivry (1 110), Maisons-Alfort (1 075) et Villejuif (960), soit un total de 4 308 actifs (16,8 %).
- Puis le pôle de Saint-Denis (1 286), qui comprend Aubervilliers (1 107) et Saint-Ouen (818), soit au total 3 211 actifs (12,6 %).

Ainsi, on observe chez les « passagers banlieusards » une très forte prééminence des flux originaires de l’Est-Nord-Est et notamment du département du Val-de-Marne et du bassin de Montreuil. Avec une majorité d’échanges sur la rive droite, ce qui confirme mon constat d’une « intelligence du déplacement » propre aux Franciliens, qui préfèrent fonctionner à l’intérieur d’un « quadrant » sur une même rive de la Seine³.



3. J’ai de fortes réticences à considérer l’Île-de-France comme un « bassin unique » d’emplois, approche qui a guidé les choix du Grand Paris Express. Voir Jacqueline Lorthois & Harm Smit, « Les écueils du Grand Paris Express », Métropolitiques, 27/06/2019. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-ecueils-du-Grand-Paris-Express.html>

SYNTHÈSE : QUELS ÉQUILIBRES ? QUELLE CENTRALITÉ ?

Toute cette analyse invite à complexifier une vision par trop univoque du territoire.

A/ ON DISTINGUE PLUSIEURS « PARIS-CENTRE », QUI SE CÔTOIENT SANS FORCÉMENT SE RENCONTRER :

- fonction habitat : le Paris 1-2-3-4 des résidents (100 000 habitants)
- fonction économique : le Paris 1-2-3-4 de l'emploi, assuré par une abondante main-d'œuvre essentiellement extérieure (215 000 travailleurs/jour)
- fonction touristique : le Paris 1-2-3-4 des « touristes passagers » (35 000/jour)
- fonction transports : le Paris 1-2-3-4 de gestion des flux d'usagers, avec Châtelet comme premier pôle de transit de voyageurs européens (800 000/jour).

On est loin de l'image d'Epinal d'un Paris-Centre réduit au rang de « musée » fréquenté quotidiennement par 35 000 touristes considérés comme « envahissants » et subissant un vaste mouvement centrifuge de départ de ses populations et de ses activités.

Il s'agit plutôt d'une **véritable ruche** de 215 000 travailleurs, générée par un pôle centripète à forte attractivité, avec 160 000 actifs/jour venant de l'extérieur, dont 65 % originaires de banlieue.

Bien que l'emploi soit la première fonction du territoire, il est insuffisamment intégré dans les perspectives et les projets.

B/ PARIS-CENTRE CONSTITUE UN TERRITOIRE OÙ S'EXERCENT DE VÉRITABLES « DIALOGUES »⁴, C'EST-À-DIRE UN JEU DE FORCES RELIÉES ENSEMBLE PAR DES LIENS CONTRADICTOIRES, À LA FOIS ANTAGONISTES ET COMPLÉMENTAIRES.

Ce qui suppose de mettre en place une gouvernance démocratique complexe, qui ne serait pas seulement centrée sur les besoins de la population résidente :

- Comment élargir la réflexion à d'autres groupes « passagers », qui pourraient être bénéficiaires des projets de Paris-Centre ?
- Quelles alliances entre l'entité Paris-Centre et l'ensemble de la capitale ?
- Quelles alliances centre/périphérie entre Paris-Centre et la banlieue travailleuse, notamment à l'est avec le bassin de Montreuil et le Val-de-Marne ?
- Comment permettre l'expression de tous ces groupes, intégrer leurs besoins et aspirations complémentaires et/ou contradictoires ?
- Comment assurer des prises de décision négociées à des échelles territoriales élargies ?

SUGGESTION

Depuis le colloque, est survenu l'incendie de Notre-Dame qui va générer des années de chantier, avec un apport supplémentaire de main-d'œuvre extérieure. Ainsi, la fonction « Emploi » de Paris-Centre va encore se renforcer. N'est-ce pas l'occasion d'ouvrir un lieu « d'accueil/recrutement/formation », notamment autour des métiers d'artisanat d'art et du compagnonnage, peut-être dans ce site éminemment symbolique : le « quai des Orfèvres » ?

4. Cette notion est empruntée à la « théorie de la complexité » d'Edgar Morin : le principe dialogique « unit deux principes antagonistes qui sont indissociables et indispensables pour comprendre une même réalité ».

LA VALSE DES COMMERCES ET LES TRANSFORMATIONS DES REZ-DE-CHAUSSÉE

FLORENCE MATHIEU, AUX4COINSDU4, CÂNDIDA INVERNO RÉSIO, COMMERÇANTE

FLORENCE MATHIEU : Je suis Florence Mathieu et je suis commerçante depuis 10 ans maintenant sur l'île de la Cité. J'ai repris l'enseigne familiale créée en 1919. J'ai un commerce touristique et je tenais à témoigner aujourd'hui afin de vous expliquer qu'est-ce qu'être commerçant aujourd'hui. Je vais vous donner une définition et des observations de terrain. Nous pouvons percevoir plein de types de commerces qui sont occupés soit par les grandes enseignes, des grands groupes tels que Monoprix, BHV, des grands centres commerciaux tels que les Halles, soit par des entrepreneurs qui ont plusieurs boutiques, c'est le deuxième créneau. Et, pour finir, le commerce indépendant dit de proximité où le commerçant est présent dans son commerce. Il peut être indépendant comme une librairie, un magasin de chaussures ou de produits alimentaires, un boucher, un boulangier... Ce dernier type de commerces est en voie de disparition, d'une part, du fait du prix des loyers en centre-ville, d'autre part, parce que le commerçant qui part à la retraite ne retrouve pas de repreneur. Seul, un jeune qui s'installe n'a pas de remplaçant et n'a pas les moyens financiers de reprendre une activité déjà existante.

Aujourd'hui, un commerçant, comme c'est mon cas, gagne sa vie, car il travaille beaucoup. Un commerçant fait entre 60 et 70 heures par semaine pour gagner sa vie. Ce n'est pas évident de se dire qu'on va être commerçant demain. En effet, les locaux sont achetés par les grandes enseignes, car elles ont les moyens de se transformer ; mais les rez-de-chaussée sont souvent transformés en bureaux ou en logements saisonniers parce que c'est la tendance et que c'est plus lucratif.

Il est impératif de souligner que, pour qu'existe une vie de quartier, la présence des commerces de proximité et de rez-de-chaussée est primordiale. Aujourd'hui, par exemple, vous pouvez constater que sur l'île Saint-Louis il y a plus de 40 locaux commerciaux à vendre en rez-de-chaussée. C'est énorme et c'est une tendance générale dans le centre de Paris.

En sachant que si l'on n'a plus de commerces de proximité... Le commerçant est source de liens, de cohésion et de sécurité, surtout depuis la disparition progressive des gardiens d'immeuble. La fermeture et le remplacement des commerçants de quartier par de grandes enseignes, des bureaux ou des logements lucratifs (car les commerçants n'ont pas les moyens financiers de racheter des emplacements au centre) sont inquiétants et semblent irrémédiables, sans qu'il y ait de prise de conscience des pouvoirs publics.

Comment retrouver un équilibre commercial dans les rez-de-chaussée du centre de Paris ?

Afin de comprendre concrètement la situation, je vous présente Madame Cândida Inverno Résio, qui est commerçante sur l'île de la Cité. Son cas est saisissant et illustre ce qui se passe et va se passer dans le centre de Paris.

CÂNDIDA INVERNO RÉSIO : Je suis arrivée à Paris en 1976 du Portugal et j'ai grandi dans le 4^e, j'ai été étudiante dans le 4^e, collège et lycée Charlemagne, et je me souviens qu'on a fait notre bal de promo de terminale dans la salle des fêtes de la mairie.

J'ai toujours habité le 4^e, mes enfants sont nés et vont à l'école dans le 4^e. Je me suis habituée à ce quartier depuis que je suis toute petite et aux petits commerces qui existaient à l'époque. Il y avait une âme, il y avait un lien social, tout le monde se connaissait dans la rue, les enfants partaient à l'école tranquillement. De fil en aiguille, je suis devenue enseignante.

En 2013, je cherche à investir dans un studio dans le 4^e et je vais voir sur *SeLoger.com* pour un 14 m² dans l'île de la Cité, rue Chanoinesse. Je me déplace le jour même et je me dis que je vais devoir monter au sixième étage... Je suis prête à faire cet effort lorsque l'agent me dit : « *Non, non, c'est une boutique...* ». Je suis immédiatement amoureuse de ce local qui me rappelle mon enfance, qui est dans son jus, la devanture est magnifique, avec des petites marques du XIX^e siècle. Je n'ai pas refait l'extérieur de cette boutique que j'ai achetée immédiatement sans hésitation. Lorsque je l'ai achetée, le locataire était en place, il était spécialisé dans la pâtisserie américaine. En 2016, cette personne décide de partir. Là, je me retrouve avec un local vide et je commence à réfléchir à ce que je pourrais bien en faire.

J'ai pris la décision de me mettre en disponibilité et de tenter moi aussi l'aventure. En octobre 2016, j'ai fait mon épicerie fine rue Chanoinesse sur l'île de la Cité. Je ne me rendais pas compte à l'époque de l'investissement que ce serait, physiquement et psychologiquement. J'ai commencé à travailler 7 jours sur 7 de 10 heures jusqu'à minuit ou 1 heure du matin, avec deux petits garçons à la maison. Cela entraîne beaucoup de difficultés personnelles et professionnelles. En deux ans et demi d'exploitation, je ne me suis pas versé de loyer parce que bien évidemment, comme j'avais la casquette de propriétaire et de locataire, j'avais un seul loyer et un seul salaire.

La concurrence de proximité est très compliquée quand on démarre. J'avais face à moi une grande brasserie, des restaurants, des habitudes de quartier difficiles à bouger. Comment se faire connaître quand on arrive ? Là est la grosse problématique. Quelles aides peut-on avoir, lorsqu'elles existent ? Grand point d'interrogation sur ce sujet. J'ai organisé des événements festifs sur le trottoir comme ça, à l'arrache, excusez-moi du terme. J'ai fait venir des chanteurs, j'ai fait des expositions, j'ai beaucoup travaillé sur les réseaux sociaux parce que malheureusement aujourd'hui Internet est indispensable pour ce genre de lancement. Pourquoi ? A cause, et je suis vraiment désolée de revenir sur ce point, d'une configuration touristique qui fait justement disparaître cette vie de quartier. Il n'y a plus d'habitants.

L'immeuble où se trouve ma boutique compte une quarantaine de lots. Sur ces 40 lots, à peine 10 sont occupés par des locataires ou quelques propriétaires. Toute l'année, c'est la valse des valises. Et comme clients, malheureusement, cela ne suffit pas. Aujourd'hui, j'ai pris la décision de me défaire de ma boutique, de retourner dans mes classes, les élèves me manquent. C'est difficile de lâcher prise... C'est comme un accouchement, c'est un gros bébé.

Aujourd'hui, je suis contente d'une chose, c'est que cela m'a permis de créer des liens, bien que mon commerce fut très petit, avec quelques habitants qui m'entourent... En effet, dernièrement, je n'avais pas très envie de retourner à la boutique, mais quand j'y allais de temps en temps, c'était : « *Tu étais où ? On s'inquiétait.* »

Voilà. L'année prochaine, ma boutique sera malheureusement louée, et pas en commerce, ce que j'aurais souhaité. Pour des raisons économiques et psychologiques, parce que j'ai envie de me reposer un peu, ma boutique va rentrer dans la valse des commerces et se transformer en bureau.

FLORENCE MATHIEU : Une question qui a trait au commerce : quelle politique devrait mener la Ville pour dynamiser le centre de Paris au niveau commercial ? Quelle aide la mairie peut-elle créer afin de valoriser le rachat d'un fonds par un commerce de proximité ? Peut-on mettre en place une politique de quotas maîtrisés pour préserver le commerce indépendant dans le centre ?

Parce qu'on parle bien ici de commerce indépendant. Je ne parle pas des grandes enseignes qui ont les moyens financiers de racheter un local dans le centre. Peut-on plafonner les loyers pour redynamiser et aider à l'installation, au développement et à la pérennisation des commerces de proximité ?

Ce sont vraiment les questions qu'on se pose aujourd'hui parce que ce sont les commerces de proximité qui font la vie de quartier, et en l'occurrence les commerces de souvenirs parce que nous sommes sur l'île de la Cité. Et parce que sur l'île de la Cité nous ne sommes que des indépendants et que de plus en plus nous voyons arriver des franchises ou des grandes enseignes malheureusement... Donc, que ce soit le boucher, le boulanger, l'épicier, le commerce de chaussures indépendant ou le magasin de souvenirs, que faisons-nous aujourd'hui pour eux dans le centre de Paris ?

LOGEMENT, PEUPEMENT ET MIXITÉ SOCIALE DANS LE CENTRE

LES CLASSES MOYENNES DANS LE CENTRE DE PARIS

CATHERINE BIDOU-ZACHARIASEN

Les classes moyennes font l'objet de débats autour de leur définition, leurs modes de vie, leurs positionnements politiques et leurs transformations. Tout d'abord, de quelles classes moyennes parle-t-on ?

En sociologie, on parle le plus souvent de classes moyennes supérieures pour désigner l'ensemble des cadres et professions intellectuelles supérieures, auxquels on ajoute souvent les professions intermédiaires – que l'on appelait auparavant les cadres moyens – qui sont des couches sociales à fort capital culturel ou éducatif, sans être très bien dotées en capital économique. Ces couches sociales ont été souvent à l'origine des transformations urbaines contemporaines, comme les processus de gentrification.

Paris a connu de tels processus entre les années 1980 et les premières années du XXI^e siècle. Cela a surtout concerné les arrondissements qui ont vu disparaître leurs emplois industriels et artisanaux, libérant ainsi un bâti prêt pour des transformations et réhabilitations. Ces processus ont concerné surtout les arrondissements nord et est de Paris, mais pas seulement. Ils ont généré des luttes urbaines, à l'initiative de ces acteurs, autour des enjeux de destructions/réhabilitations (dans le 20^e arrondissement dans les années 1980, par exemple).

Aujourd'hui, ce processus de gentrification, au sens de transformation du bâti par des acteurs privés, individuels, occupant des positions sociales moyennes-supérieures, est en gros terminé car le bâti transformable s'est raréfié et même tari. Le prix du m² de l'immobilier à Paris est devenu trop élevé pour ce type de ménages dits « gentrificateurs ».

Dans les arrondissements centraux, la gentrification a existé même si elle a été moins accentuée, en raison du type de bâti, souvent haussmannien ou pré-haussmannien. Mais elle fut présente dans les quartiers du Marais ou du Sentier par exemple, qui comptaient de nombreuses entreprises artisanales qui ont fermé au cours des dernières décennies. Il a suffi d'une ou deux générations pour que le processus s'affaiblisse. Aujourd'hui, les enfants ou les petits-enfants de ces gentrificateurs ne parviennent plus à résider à Paris et vont s'installer au-delà du périphérique, dans des communes telles que Montreuil, Bagnolet ou Pantin. Certains auteurs continuent à utiliser le terme de « gentrification » pour désigner les transformations urbaines liées à la promotion immobilière privée, qui se poursuivent dans les métropoles où ne peuvent plus résider que les classes très aisées. Mais ce terme me semble dans ce cas inapproprié.

Si l'on réserve le terme de « classes moyennes » aux seules catégories socio-professionnelles des « professions intermédiaires » (ainsi que l'INSEE désigne les instituteurs ou professeurs des écoles, les infirmières, les bibliothécaires, mais aussi les techniciens, etc.), on peut remarquer qu'après avoir augmenté à Paris à la fin du XX^e siècle ces couches sociales diminuent dorénavant de façon significative.

Elles ont atteint leur niveau le plus élevé à Paris (24 % de la population) en 2010, pour n'y représenter plus que 20 % en 2016.

L'accès au logement devient très difficile pour ces couches moyennes, bien qu'elles soient éligibles au logement social. Les logements sociaux de type intermédiaire, auxquels elles pourraient prétendre, ne sont pas assez nombreux (malgré une hausse significative de la part du logement social à Paris, passant en 5 ans de 16 à presque 20 % des habitations).

Revenons à Paris et à son centre.

La composition sociale (ou socio-professionnelle) des 4 premiers arrondissements de Paris n'est pas très différente de celle des autres arrondissements centraux, jusqu'au 9^e compris, auxquels on peut ajouter les 15^e et 16^e.

Les classes moyennes supérieures y représentent entre 70 et 80 % de la population et les classes populaires (employés et ouvriers) entre 20 et 30 %. Il y a eu une inversion de ces proportions depuis le milieu du XX^e siècle, dans ces arrondissements où la mixité sociale est aujourd'hui faible.

Mais il faut rapporter cela à l'évolution de l'emploi dans ce type de métropoles mondialisées où les emplois relevant de fonctions très qualifiées et spécialisées se sont multipliés. Rappelons d'ailleurs que Paris a perdu plus de 300 000 actifs résidents en 50 ans (ils sont passés de 1,5 à 1,2 million).

Voici les autres caractéristiques, démographiques, sociales, d'habitat qui marquent les 4 premiers arrondissements :

- Une baisse importante de la population entre 1968 et 2015

Le 1^{er} est passé de 32 300 à 16 550 habitants

Le 2^e, de 35 350 à 20 750

Le 3^e, de 56 250 à 35 000

Le 4^e, de 54 000 à 34 000

D'où un vieillissement de la population par manque de renouvellement et, corrélativement :

- Une hausse des ménages d'une seule personne

(de 56 à 57 % pour ces 4 arrondissements centraux contre 50 % sur l'ensemble de Paris)

- Une baisse des familles avec enfants (16 à 17 % pour les 4 premiers arrondissements contre 25 % pour l'ensemble de Paris) et donc une baisse des enfants scolarisés

- Un nombre important de logements inoccupés, résidences secondaires ou vacants :

Paris 1 : 30,6 %

Paris 2 : 20,3 %

Paris 3 : 22,4 %

Paris 4 : 31,4 %

- Un nombre de logements sociaux faible :

Paris 1 : 11 %

Paris 2 : 5,6 %

Paris 3 : 8,2 %

Paris 4 : 14,1 % (moyenne de Paris : 19,9 % en 2016, avec 40 % dans le 19^e et 2 % dans le 7^e)

- Une concentration en emplois importante (indépendants des habitants)

C'est dans le 2^e arrondissement que le rapport nombre d'emplois par habitant est le plus élevé : on y compte en moyenne 2 emplois pour 1 habitant (concentrés dans les commerces, cafés, restaurants), alors que sur l'ensemble de Paris le nombre d'emplois a diminué, en raison de la diminution des activités industrielles et artisanales.

Sources :

- APUR. Portraits des communes et territoire de la Métropole du Grand Paris, 2018 (chiffres du recensement 2015, Portraits des 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e arrondissements de Paris)

- Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, Sociologie de Paris, La Découverte, Coll. Repères, 2016.

LE MARCHÉ IMMOBILIER PARISIEN : QUELLE RÉGULATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ?

PIERRE MADEC, OBSERVATOIRE FRANÇAIS DES CONJONCTURES ÉCONOMIQUES (SCIENCES-PO)

Bonjour à tous. Merci pour l'invitation. On m'a demandé d'essayer en 10 minutes de trouver des solutions pour faire baisser les prix du logement à Paris... Ce n'est pas gagné.

Nous l'avons vu avec les exposés précédents, Paris et son centre souffrent de leur surplus d'attractivité. Attractivité touristique, attractivité économique, concentration et centralisation des transports et de l'emploi, les explications des déséquilibres entre offre et demande de logements sont nombreuses et il est clair que le marché du logement a bien du mal à s'adapter aux transformations socio-économiques à l'œuvre. Mais la faute à qui ?

L'URGENCE

Oui, le centre de Paris manque de logements. Si l'on prend l'exemple du 4^e arrondissement, le nombre de logements sociaux y est plus de deux fois inférieur au nombre de logements vacants. Les marges de manœuvre existent et il semble y avoir clairement un problème que le politique (au sens le plus large) n'est pas parvenu à résoudre.

On a un marché locatif privé qui est très étendu par rapport à la propriété occupante. C'est vrai dans l'ensemble de l'agglomération, mais c'est encore plus le cas dans l'hyper-centre. On voit que ce marché locatif privé a tendance à s'éroder notamment du fait des dynamiques urbaines dont on a parlé en début de matinée, mais aussi du fait que les loyers n'ont pas suivi l'évolution des prix immobiliers. Les loyers ont beaucoup augmenté, mais les prix immobiliers ont augmenté encore plus vite que les loyers.

L'investisseur qui a acheté dans les années 1990 bénéficie d'une plus-value monstrueuse depuis 2000. En gros, les prix ont été multipliés par quatre ou cinq dans certains quartiers. Aujourd'hui, un investisseur privé qui pourrait mettre en location un bien acheté dans l'hyper-centre de Paris, et notamment dans le 4^e arrondissement, a intérêt à le mettre en location courte car le taux de rendement de ce bien-là est relativement faible (en mettant votre logement 90 jours sur Airbnb, vous arrivez à peu près aux mêmes ressources que si vous le mettiez à l'année en location normale). Un certain nombre de logements du marché locatif privé se transforment ainsi en logements vacants qui se transforment ensuite en locations touristiques. Dans le 4^e arrondissement, vous pouvez trouver 500 à 600 annonces Airbnb. On a un nombre très élevé de logements qui ne sont pas offerts à la location traditionnelle.

Des solutions existent pour éviter la captation d'une partie du parc au profit des locations courtes. Jusqu'à il y a peu, Berlin par exemple n'autorisait pas la mise en location d'un logement entier sur ce type de plateformes. Aujourd'hui, la Ville a assoupli ses conditions mais il n'est toujours pas possible pour un propriétaire berlinois de mettre son logement en location touristique s'il possède un autre logement dans la ville. A San Francisco, berceau d'Airbnb, les propriétaires ont l'obligation de loger dans leur logement au moins 275 jours dans l'année. De fait, les solutions existent.

A court terme, il semble indispensable de mieux maîtriser ces excès. Il semble aussi indispensable de rétablir un encadrement des loyers « en niveau ». En effet, si les loyers parisiens sont, comme ceux de 27 autres agglomérations françaises, encadrés dans leurs évolutions depuis 2012, l'encadrement en niveau des loyers prévu dans la loi ALUR a pour but à la fois d'éliminer les excès du

marché locatif privé et de faire converger des loyers aujourd'hui très divers. Le problème à Paris est le suivant. Les loyers en cours de bail au moment du renouvellement de bail sont encadrés depuis la fin des années 1980, et donc quand vous êtes locataire à Paris depuis les années 1990, votre loyer n'augmente quasiment pas. Il augmente du fait de l'inflation. Par contre, au moment où vous partez pour des raisons diverses et variées, votre propriétaire peut rattraper le prix du marché et mettre son logement au prix du marché. A l'heure actuelle, à Paris, la différence de loyer entre un locataire arrivé dans son logement il y a plus de 10 ans et un locataire arrivant nouvellement sur le marché locatif est en moyenne de plus de 30 %, en faveur du premier. Les vieux locataires sont encore plus « favorisés ». De fait, ces écarts constituent des freins à la mobilité importants alors même que la mobilité résidentielle est le premier fournisseur de logements chaque année, bien loin devant la construction neuve. De même, ce décalage entre le « marché » et les ménages mobiles constituent une entrave à l'accès au logement pour une partie, déjà fragile, de la population (étudiants, jeunes actifs, familles, etc.). L'encadrement des loyers, bien qu'imparfait, est une réponse d'urgence à ces situations.

La vraie question est : comment fait-on pour inciter des investisseurs à investir dans Paris ? Comment fait-on pour « désinciter » les propriétaires de logements à les laisser vacants ? Comment fait-on pour construire plus et essayer de produire plus de logements sociaux pour ramener plus de mixité sociale ? On a parlé ce matin des dynamiques. Quand on regarde la part des familles dans l'hyper-centre de Paris, non seulement elle est très faible depuis les années 2000, mais elle ne cesse de baisser. C'est-à-dire que si vous prolongez toutes les tendances qu'on observe depuis 15-20 ans, vous vous retrouvez dans 15-20 ans avec plus aucune famille dans le centre de Paris, plus de classe moyenne qu'on pourrait appeler inférieure. En matière de mixité sociale, de vie de quartier, de dynamisme du commerce, c'est extrêmement inquiétant.

À LONG TERME

Néanmoins, la régulation des meublés et l'encadrement des loyers ne peuvent constituer les solutions de long terme permettant de parvenir à un fonctionnement plus apaisé du marché locatif privé. Pour l'avenir, il convient de réfléchir collectivement aux solutions permettant de mieux réguler le prix du foncier (principal facteur explicatif de l'augmentation des prix), de développer un parc locatif social suffisant (seule solution pour fournir des logements abordables aux ménages les plus modestes) et enfin de réduire l'attractivité du cœur de Paris. S'il paraît impossible de déplacer les monuments historiques attirant chaque année des millions de touristes, il est possible de réduire le degré d'attractivité de la ville. Entre 2000 et 2016, Paris a mis en chantier plus de 2 millions de m² de bureaux. L'ouverture prochaine du réseau Grand Paris Express pourrait être l'occasion de réfléchir à d'autres formes d'aménagement du territoire moins centralisées.

Enfin, si le développement d'un parc social abondant est nécessaire, il sera insuffisant sans réflexion plus avancée sur la place du foncier en zone dense et tendue. Par définition de plus en plus rare, le foncier est le principal facteur explicatif de la hausse des prix. Il faut une réflexion globale sur la fiscalité immobilière et notamment la taxe foncière. On a à Paris une taxe qui est relativement faible, avec des valeurs locatives servant à la calculer qui sont élevées. La mesure à prendre, compte tenu des hétérogénéités très fortes que l'on observe sur le territoire français, est la tentative de réformer cette taxe foncière en disant : *« Si vous avez un logement dans une zone tendue comme Paris, par exemple, et que vous le mettez en location, vous allez payer une taxe foncière beaucoup plus faible que si vous aviez un logement inoccupé dans la même zone tendue. Si vous avez fini de rembourser votre emprunt et que l'on sait que vous êtes dans une zone tendue où vous avez une plus-value latente qui est importante, vous allez peut-être payer un peu plus de taxe foncière que le jeune ménage qui voudrait accéder à la propriété à Paris. »*

A l'échelle nationale, la survalorisation foncière approchait en 2017 les 2 000 milliards d'euros, captés par définition par les seuls propriétaires terriens. Ces évolutions ont pour conséquence d'accroître considérablement à la fois les inégalités patrimoniales à court et moyen termes et les inégalités territoriales, alors même que la valorisation peut dans un certain nombre de cas être qualifiée de « sans cause », puisqu'elle s'explique, nous l'avons dit, en grande partie par l'attractivité économique et les choix de politiques publiques, pour certains largement déconnectés des décisions des habitants. On peut ainsi se demander quelle part de l'accroissement de l'attractivité du territoire parisien est imputable aux choix directs des habitants du territoire. Une part sûrement relativement faible. Dès lors, pourquoi ces derniers devraient être les seuls « gagnants » de l'explosion des prix ?

Pour protéger le foncier et enrayer les phénomènes d'exclusion entraînés par l'explosion des prix, des mécanismes existent et sont pour certains expérimentés dans d'autres villes : dissociation du foncier et du bâti, baux emphytéotiques... Sur ces points, les exemples de Rennes ou de Lille pourraient inspirer les responsables politiques parisiens.

A l'échelle nationale, l'outil fiscal pourrait (devrait) être mobilisé. A l'heure actuelle, les plus de 70 milliards de fiscalité immobilière sont largement inefficients dans la poursuite des objectifs précités. Une taxe foncière basée sur des valeurs locatives modernisées peut réduire les injustices infra-communales. Une taxe foncière progressive peut en faire un outil redistributif indispensable. Une taxe foncière différenciée par statut d'occupation peut inciter à l'investissement locatif et lutter contre les logements vacants et les résidences secondaires, fléaux de certaines villes.

Les dynamiques observées depuis maintenant plusieurs décennies ne sont pas inéluctables. Encore faut-il que la volonté politique soit au rendez-vous...

LES EXPULSIONS LOCATIVES À PARIS

BENOÎT FILIPPI, RÉSEAU SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'HABITAT ET RÉSEAU STOP AUX EXPULSIONS LOGEMENT

BENOÎT FILIPPI : J'interviens aujourd'hui à la fois comme un économiste qui a eu la chance de conduire des études sur les effets des marchés immobiliers, et comme militant. J'ai ainsi travaillé sur une douzaine de villes françaises et sur un certain nombre de métropoles européennes comme Madrid, Londres, Amsterdam et Vienne. Par ailleurs, je suis porte-parole d'associations de défense de locataires¹. C'est à ce titre que je souhaite ici m'exprimer. Personnellement victime d'une vente à la découpe² et victorieux dans un combat mené contre l'un des plus gros promoteurs dans les années 1970 et 1980, je travaille depuis lors avec des personnes menacées d'éviction ou d'expulsion comme nous en avons aujourd'hui même dans cette salle.

Je plaide pour une solidarité entre tous les quartiers de l'Île-de-France. Un centre-ville, comme cela a été dit, appartient à tout le monde. De même, nous devons veiller à ce que les quartiers ne s'opposent pas les uns aux autres. Je milite « pour le droit effectif au logement et contre le diktat des marchés », ceci pour reprendre les termes d'une affiche portée au plan national par l'ACDL. Je milite pour la mise hors la loi des promoteurs expulseurs. Grâce à la lutte contre la violence du marché immobilier, des saccages d'immeubles dans le centre de Paris ont été stoppés et les délinquants qui cherchaient à les mener à leur terme ont comparu devant la 31^e chambre correctionnelle compétente.

Oui, il est possible de lutter avec succès. Comment ? En alliant trois leviers :

- **Une force mobilisatrice des habitants.** Si les habitants ne bougent pas, rien n'est possible.
- **Une implication des collectivités territoriales**, que ce soit la municipalité bien sûr, et l'on sait que Paris a du poids, mais aussi celle de Paris Métropole et de la Région, chacune à son niveau de responsabilité.
- Enfin, la transformation sociale s'opère par le **travail législatif**. On peut dire que l'on a marqué des points avec la loi ALUR, même s'il y a eu des freins dans son application au niveau de Matignon.

On doit trouver de nouveaux outils de régulation des marchés de l'habitat. Toutes les grandes villes luttent contre la flambée des loyers. New York a adopté une loi censée enrayer la disparition des logements à prix abordable. Le texte supprime une série de dispositions qui permettaient aux propriétaires de contourner l'encadrement de centaines de milliers de loyers à l'occasion d'un changement de locataire ou de travaux de rénovation. Les lois concernant la gestion des immeubles sont très contraignantes à New York. La Ville de Paris s'apprête elle aussi à plafonner à nouveau les loyers à partir du 1^{er} juillet 2019. Une mesure déjà en vigueur entre 2015 et 2017, mais qui avait été annulée par la justice.

1. ACDL (Association des comités de défense des locataires) et RESEL (Réseau Stop aux expulsions logement).

2. NDLR : Certains bailleurs institutionnels (banques, assurances, etc.) ont profité des niveaux de prix atteints par le marché pour vendre en bloc des immeubles d'habitation à des opérateurs immobiliers. Après les avoir divisés en lots de copropriété, ces derniers les ont ensuite revendus à l'unité, en réalisant d'importantes plus-values au passage. Ce qui a entraîné parfois le départ précipité de certains locataires en place qui n'avaient pas les moyens d'acquiescer le logement concerné. Les pratiques quelque peu expéditives de quelques-uns de ces opérateurs ont amené le législateur à voter des dispositions plus protectrices : <https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/719-les-ventes-a-la-decoupe-au-locataire>

On le constate tous les jours, les puissances économiques déterminent plus l'avenir de nos villes que les politiques ne peuvent le faire avec les seuls outils dont ils disposent. Le fait que l'avenir de Paris soit largement entre les mains des banques et des promoteurs immobiliers a des conséquences directes sur la population et nourrit la multiplication des expulsions locatives. Quand des locataires sont congédiés pour permettre la vente d'un immeuble à des promoteurs, c'est l'ensemble du marché qui bascule car cela entraîne un propriétaire privé n'ayant qu'un seul logement à faire de même. C'est cela la folie du marché. Comment sinon expliquer qu'en France, alors que la loi ALUR a été votée à l'unanimité en 2007, les mises à la rue soient encore massives ?

Voici quelques chiffres à ce sujet. Il y a 10 000 procédures d'expulsion devant les tribunaux à Paris chaque année et 7 000 commandements de quitter les lieux... et ensuite seulement 3 300 qui sont notifiés à la préfecture de police. Pourquoi ? Ça veut dire que les personnes sont parties entre-temps. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : il existe une grande violence du marché immobilier à Paris.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS TRIENT, EXCLUENT ET RENFORCENT LES INÉGALITÉS

LA SÉGRÉGATION SOCIALE

Les études que j'ai menées sur une dizaine d'aires urbaines montrent que la ségrégation sociale, bien plus que la desserte par les transports, est devenue le principal facteur de la hiérarchie spatiale des valeurs immobilières. Les marchés déclenchent une dynamique ségrégative en « boule de neige », selon l'analyse reprise par le rapport Fitoussi-Maurice du Conseil d'analyse économique.

La folie spéculative se double d'un contraste géographique qui conduit à l'explosion de la ville. Les disparités spatiales des prix immobiliers selon les quartiers sont énormes. Selon son emplacement en Ile-de-France, le même logement vaut de 1 à 11 points plus cher. Je ne sais pas si on le sait. Les écarts de valeur sont beaucoup plus forts entre quartiers des mêmes agglomérations qu'entre les prix moyens des différentes villes. Les moyennes dont on parle ne tiennent pas compte de cet impact de la géographie locale sur la formation des valeurs. Une partie de l'Ile-de-France est nettement en dessous des valeurs de métropoles considérées comme moins chères, que ce soit Lille, Lyon ou Marseille... Les prix à La Courneuve, par exemple, sont bien en dessous des prix moyens de la région. Même dans Paris, nous constatons dans le 17^e arrondissement, entre le quartier des Epinettes et l'autre côté de l'avenue, qu'il y a un prix qui est de 1 à 2,5 fois plus cher que dans l'ensemble du 17^e. C'est l'effet du marquage social. Non seulement les marchés en sont responsables, mais ils se construisent là-dessus.

J'essaie de mettre en relation ces trois termes : spéculation, éviction et expulsion.

La **spéculation immobilière** crée la ségrégation et réciproquement puisque, comme je viens de le dire, la valeur des logements dépend de moins en moins de leur intérieur et du bâti et de plus en plus de leur localisation. La dérive des prix engendre la ségrégation : le renchérissement dans le quartier d'à côté. L'enrichissement se nourrit de lui-même et l'on se trouve dans une dynamique de dislocation de la ville.

J'affirme qu'à cela, il n'y a qu'une seule réponse possible : développer du parc social et faire en sorte que toutes les politiques soient mises au service de l'application de la loi SRU. L'idée est déjà très bien implantée à Paris pour les constructions neuves. Si un promoteur vient et dit : « *Je veux un permis de construire* », on lui dit : « *Tu dois faire 25 à 30 % de logements sociaux.* »

Mais la masse des flux, ce n'est pas sur la construction neuve, c'est dans le parc existant. Je rappelle que la construction neuve, c'est à peu près 3 000 ventes par an, contre 45 000 dans l'existant. Pour moi, il faut réformer la fiscalité. Je souhaiterais que les différentes taxes soient différenciées au moment des ventes selon une règle extrêmement simple. Quand le logement vendu est en dessous de la moyenne des prix, on peut laisser passer, quand il est au-dessus, on applique une taxe progressive, comme l'est la taxe sur les revenus.

L'impôt sur le revenu est progressif, il faut un impôt sur la vente immobilière qui soit également progressif. Ça, c'est ce qui permettrait de reprendre le contrôle du marché...

La Ville met à elle seule à l'échelle locale 1 milliard. Ce n'est pas rien, mais ce n'est pas assez au regard de ce qu'il va falloir faire si on prend au sérieux les mots de « mixité » et de « diversité d'offres », qui font consensus...

L'impôt sur le revenu est progressif, il faut un impôt sur la vente immobilière qui soit également progressif. Cela permettrait de reprendre le contrôle du marché. Le problème, c'est que la disproportion des moyens est colossale au vu de la force et de la violence des marchés qui aboutissent à trier les populations entre ceux qui peuvent payer et, j'allais dire, des Gilets jaunes, pour faire référence à une réalité sociale.

Pour qu'il y ait équilibre, diversité et mixité sociale, pour que la centralité ait un sens pour tous, il faut se donner du courage et se doter de véritables moyens pour que les choix politiques en faveur du droit au logement soient effectifs. Mais on est tous amenés à constater que la régulation des marchés est bafouée et piétinée par leur puissance de feu. Cependant, même si les efforts de la puissance publique ne sont pas à la hauteur de ce que nous pourrions souhaiter, ils ne sont pas inutiles. Ce serait encore pire s'il n'y avait pas la pression des politiques.

L'**éviction** de son logement est un drame qu'il faut connaître et comprendre. Je vais vous demander à la fin de venir avec nous manifester dans la rue. En effet, nous nous apprêtons, sans doute pendant 10 jours ou même trois semaines, à avoir une épreuve de force, avec la Ville de Paris à nos côtés, contre un découpeur qui a saccagé les conditions de vie des locataires en place. Il a acheté la boîte de sardines pleine avec ses 36 locataires pour les virer et vendre les logements vides. Mais vous savez qu'en vidant les 36 sardines il gagne une fortune, il fait des plus-values considérables ? C'est ce qui se passe. Car la valeur des logements vides est deux fois supérieure à celle de logements occupés. Pas loin de 400 immeubles par an sont ainsi vendus et sont soit heureusement captés par la Ville, soit rachetés par des spécialistes de l'éviction collective. Or ceux-ci achètent deux fois moins cher qu'ils ne revendront au détail. Ces biens ne peuvent pas être rachetés par n'importe qui justement parce qu'ils sont occupés par des locataires. On manque de données chiffrées sur ces ventes. J'ai travaillé sur les bilans de la chambre des notaires. Le rapport de Pierre Merlin sur la politique sociale du logement à Paris, publié en 1983, donne des éléments statistiques sur la vente à la découpe. Pierre Merlin proposait des solutions, mais elles n'ont pas été mises en œuvre.

Les ventes à la découpe brisent la vie des quartiers. Ici même, dans nos quartiers, nous avons vécu deux opérations d'éviction qui ont donné lieu à une énorme valeur spéculative : rue des Arquebusiers et rue Vieille-du-Temple. La première a créé un électrochoc d'une violence et d'une contre-violence inouïes, les promoteurs ne s'en sont toujours pas remis.

Arquebusiers, c'est la première fois qu'un truc bidon qui s'appelait « accord collectif de pression » a été mis sur pied. Je pense qu'il y a parmi vous des personnes, notamment des élus, qui s'en souviennent car ils ont participé à la lutte. Nous étions en 2004-2007 quand fut créé le comité de veille contre la vente à la découpe que j'animais autour de Jean-Yves Mano, alors adjoint au maire de Paris chargé du logement. Nous avons mené une action unitaire pour obtenir qu'à la place de l'opération, les locataires se voient proposer la possibilité de devenir locataires HLM avec les prix que le promoteur a accepté de baisser. Et cela en même temps que le promoteur était pour la première fois condamné devant la Cour de cassation pour nullité des accords collectifs qu'ils avaient passés (nullité des congés, nullité des ventes, etc.). Ce groupe financier, West Group, avait acheté d'un seul coup devant notaire pour 1,8 milliard d'actifs en espérant en récolter 4,7 milliards à la sortie. Nous nous sommes réunis toutes les semaines pour trouver une stratégie de parade. Notre réaction lui a quand même fait perdre 1,2 milliard par rapport à ce qu'il prévoyait... c'est honorable, cela valait la peine pour avoir eu la satisfaction de « planter » un des plus gros promoteurs qui se soient jamais lancés sur la place de Paris.

Nous devons essayer de faire appliquer cette méthode rue du Temple, étant donné que, grâce à une personne qui est aujourd'hui présente dans la salle, nous avons découvert des situations dramatiques dans un immeuble. Le promoteur a fait comme s'il ignorait la réalité des rapports législatifs actuels. Il a purement et simplement occulté la réforme de 2014, la loi ALUR, ce qui est en soi une chose d'une extrême gravité et qui lui fait annuler toutes les ventes, soit 60 millions d'euros sur un seul immeuble. Je pense donc qu'il devra à terme rendre compte de ses actes devant le tribunal correctionnel.

Je dis encore un petit mot sur la rue des Rosiers. Un certain nombre de personnes ici présentes habitent rue des Rosiers dans un des immeubles historiques. Immeubles de résistants puisqu'en 1945, c'est l'endroit où habitait un colonel FTP très connu. Au dernier étage de l'immeuble se trouve un appartement qui n'avait pas de porte mais qui a servi de cache à des résistants juifs au moment de la déportation ainsi qu'à des personnes qui avaient une importance stratégique dans la résistance en France avant leur arrestation. Cet immeuble est actuellement racheté par un petit couple d'imbéciles qui veulent y mener une opération spéculative. D'une part, ils sont là depuis 14 ans et ont tenu bon pour ne rien faire comme travaux alors qu'ils sont sous injonction pour insalubrité lourde. Actuellement, on s'oriente vers un passage en commission d'insalubrité... je parle ici sous le contrôle d'une personne qui connaît très bien la situation... La loi est incroyable, elle permet éventuellement d'expulser ces expulseurs, de les sortir de l'immeuble. Mais je crains qu'on n'y arrive pas. Ce qui est sûr, c'est qu'ils prétendent vouloir faire une opération tellement lourde de travaux qu'ils demandent l'expulsion de tous les locataires.

Des **expulsions locatives**, vous en avez 10 000 par an. Le communiqué de presse de la semaine dernière rappelle qu'à la date d'aujourd'hui, dans les cas de personnes qui sont convoquées pour remise des clés au commissariat, et dans 90 % des jugements, nous constatons que le juge n'a pas été capable de faire appliquer la loi ALUR. C'est un point important parce que le conseil de Paris avait pris position pour son application et il faut la défendre. Il faut suivre l'instruction. Si je puis dire, la bataille est ouverte par nos associations et reprise par le conseil de Paris. Le conseil de la Ville de Paris, le conseil en tant qu'émanation politique de l'ensemble de la ville interpelle le préfet et le somme de ne jamais expulser sur la base d'un jugement qui est porté en violation de la loi ALUR, alors que cette violation a été permise par un dysfonctionnement instrumentalisé par le Premier ministre qui n'a fait que semblant de faire appliquer l'ordre.

Dernière chose, les mises « à l'annonce ». Elles sont très nombreuses. Or le DAL, avec le droit au logement opposable, indique que théoriquement toute personne menacée d'expulsion devrait pouvoir être relogée. Comment se fait-il qu'on se retrouve encore des années après avec un « on s'en fout », alors que le principe de base énoncé est qu'en France on ne doit plus avoir des gens mis à la rue ? Or il y en a tous les jours. Il va falloir les lister.

Nous allons bientôt organiser un rassemblement contre la spéculation, avec les grands meublés touristiques en ligne de mire, et pour l'arrêt des évictions, des expulsions illicites, des mises à la rue.

Je vous propose si vous le voulez bien de vous inscrire par e-mail pour qu'on puisse le moment venu vous communiquer la date précise.



SYSTÉMATISER LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET DES PUBLICS DANS LES GRANDS PROJETS DU CENTRE

ROGER BIRIOTTI, AUX4COINSDU4

Des grands projets en cours situés au centre de Paris développent des programmes de construction mixtes qui prévoient des lieux de vie originaux. Ils intègrent à l'échelle de l'îlot des mélanges de fonctions et de publics et mettent en scène de nouvelles formes d'urbanité. A cette nouvelle dynamique portée par l'architecture s'adosent des formes de participation initiées ou encouragées par les pouvoirs publics, les maîtres d'ouvrage et les associations. Les habitants sont invités à apporter leur expertise d'usage pour les fonctions futures.

Ces opérations combinent des logements, des commerces, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements de loisirs, des crèches. Elles offrent des services originaux en proposant un fab lab ou un art lab. Pour certaines, elles contribuent au verdissement de la ville par des apports ponctuels de jardins à caractères récréatif et productif. Pendant toute la durée du chantier, une maison du projet permet aux visiteurs de suivre en temps réel l'actualité du site.

Je vais faire une présentation en deux parties et je ferai une petite conclusion qui permettra de contribuer au débat de l'après-midi sur la question « *Que peuvent les habitants ?* ».

I- SOMMAIRE DES PROJETS ÉTUDIÉS

Nous allons commenter les six projets que nous avons étudiés. Ils sont de plus ou moins grande taille et proposent des programmes qui combinent plusieurs formes de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle :

Morland Mixité Capitale

La caserne des Minimes

La poste du Louvre

La Samaritaine (LVMH)

Le Centre de recherches interdisciplinaires de la rue Charles-V

L'hôtel de Coulanges de la rue des Francs-Bourgeois.

1. MORLAND MIXITÉ CAPITALE

Ce programme fait très fort parce qu'il va rassembler 11 fonctions différentes dans le même bâtiment. Sur les 44 000 m² de surface de plancher, on compte, principalement :

Un tiers de la surface lié au logement, dont 164 logements sociaux et 35 logements en accession à la propriété (mixité sociale)

Un tiers consacré à l'hôtellerie, avec un hôtel de luxe de 161 clés et une auberge de jeunesse de 404 lits

1/5^e pour les bureaux

1/20^e pour des commerces et un marché.

On trouve aussi un restaurant, un bar, une crèche de 66 berceaux, une piscine fitness, un Paris Art Lab, un toit pour la production agricole, une maison du projet et un passage public qui sera ouvert au rez-de-chaussée.

2. LA CASERNE DES MINIMES

Sur les 7 500 m² de surface de plancher aménagés, deux tiers ont été consacrés à des logements sociaux, 11 % à des locaux d'activité et 14 % à une crèche de 90 berceaux. Un jardin sera ouvert pendant la journée.

3. LA POSTE DU LOUVRE

Sur les 35 000 m² de surface de plancher, on compte 1/5^e voué aux activités postales (7j/7, 24h/24), un tiers pour des bureaux, 1/5^e pour un hôtel 5 étoiles (82 chambres) avec bar et restaurant panoramique, 7 % pour des commerces à large amplitude horaire et 3 % pour 17 logements sociaux, dont un tiers réservé aux postiers. S'ajoutent un commissariat de police, une halte-garderie, un espace de coworking pour les étudiants, une plateforme logistique souterraine spécialisée dans le « dernier kilomètre ». Et, à l'intérieur, l'ouverture d'un passage public traversant.

4. LE BÂTIMENT DE LA SAMARITAINE DE LVMH

Contrairement aux autres, il s'agit d'une opération privée. Sur les 80 000 m² de surface de plancher, on compte la moitié pour la partie grand magasin et commerces (lieu vitrine de la « marque » Paris, capitale de la mode et de la gastronomie), 1/5^e pour les bureaux, 1/7^e pour un palace-hôtel de 72 clés dont 2 suites, 1/10^e pour 96 logements sociaux (dont 40 T4 et T5), une crèche de 80 berceaux et une maison du projet qui permet de suivre dans le bâtiment l'évolution du chantier en temps réel. A l'extérieur, un nouveau passage parisien agrémenté de trois cours successives typiques traversent deux îlots depuis la rue de Rivoli jusqu'au quai du Louvre.

5. LE CENTRE DE RECHERCHE INTERDISCIPLINAIRE RUE CHARLES V

Sur les 7 300 m² de surface de plancher, on compte deux tiers consacrés au centre de recherches avec divers espaces spécialisés dans l'innovation, un tiers pour 55 logements dévolus aux chercheurs et un amphithéâtre de 126 places.

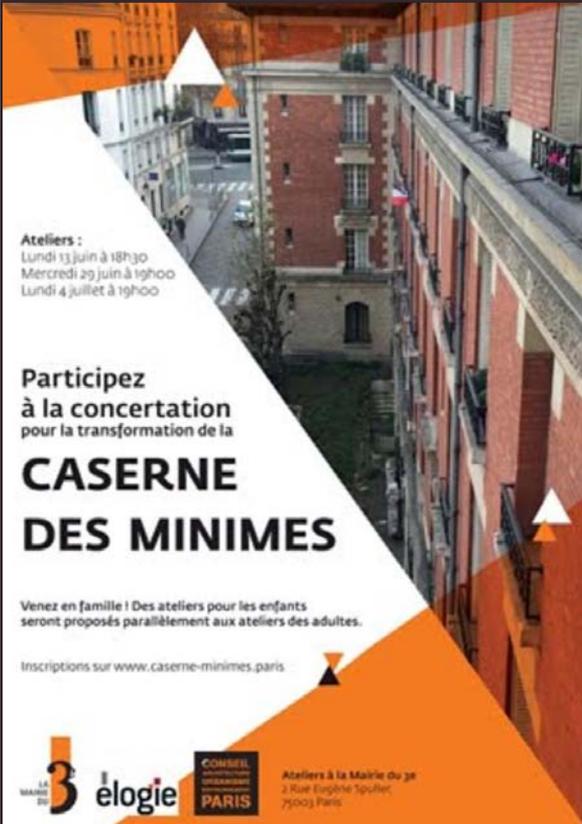
6. L'HÔTEL DE COULANGES RUE DES FRANCS-BOURGEOIS

Sur les 2 900 m² de surface de plancher, on compte 40 % pour des bureaux en coworking, 35 % pour la diffusion Concept store, 20 % pour des créateurs de mode et de design. Et, à l'extérieur, le passage public sera restauré entre la rue des Fracs-Bourgeois et le jardin des Rosiers qui est actuellement fermé.

II- LA PARTICIPATION DES HABITANTS

C'est un sujet que nous souhaitons mettre en évidence au cours de cette journée et qui sera repris cet après-midi. La participation des habitants a eu lieu à trois reprises. En effet, trois des projets présentés ont fait l'objet d'une démarche participative.

Dans le cas de la caserne des Minimes, c'est à l'initiative du maire du 3^e, Monsieur Aidenbaum. Dans le second cas, c'était à l'initiative d'un maître d'ouvrage, Emerige, qui nous a demandé d'intervenir. Enfin, dans le troisième cas, à l'initiative d'une association de quartier, Aux 4 coins du 4. La caserne des Minimes, un élu ; Morland, un maître d'ouvrage ; l'« Espace parvis » de l'Hôtel-Dieu, une association locale.



Ateliers :
Lundi 13 juin à 18h30
Mercredi 29 juin à 19h00
Lundi 4 juillet à 19h00

Participez
à la concertation
pour la transformation de la

CASERNE DES MINIMES

Venez en famille ! Des ateliers pour les enfants
seront proposés parallèlement aux ateliers des adultes.

Inscriptions sur www.caserne-minimes.paris

Ateliers à la Mairie du 3^e
2 Rue Eugène Spuller
75003 Paris

LA MAIRIE DU 3^e **élogie** **CONSEIL
ARRONDISSEMENT
PARIS**



ATELIER CITOYEN

**QUELS COMMERCES POUR les rdc
du bâtiment « MORLAND mixité Capitale »**
mercredi 3 mai et mardi 6 juin de 18h30 à 20h30
Maison des associations - 38 boulevard Henri IV – 75004 Paris



Le contexte :
L'association Aux quatre coins du quartier vient de signer un partenariat avec le maître d'ouvrage de l'opération représenté par EMERGE, l'unité du concours « réinventer Paris » pour la restructuration de l'ancien bâtiment Préfecture Morland.
Cette opération très importante pour le devenir de notre arrondissement comprend un programme de logements, un hôtel, une auberge de jeunesse, des bureaux, des espaces culturels, un fitness et piscine, une crèche, des jardins et des commerces.
Réalisée par une équipe de concepteurs de premier plan, elle nous a paru pouvoir faire l'objet d'une démarche culturelle et citoyenne que nous souhaitons développer en relation avec les habitants dans notre quartier.
Notre association Aux quatre coins du quatre proposera dans les prochains mois une série d'ateliers citoyens, de conférences et de visites de chantier.

L'atelier citoyen :
Réunir les riverains, habitants, commerçants, associations, membres du conseil de quartier pour débattre sur les types de commerces que l'on pourrait installer dans ce secteur du 4^{ème} arrondissement.
A l'issue de 2 séances prévues, une note de synthèse rassemblant les attentes et les points de vue sera communiquée au maître d'ouvrage.

EMERGE

Pour nous contacter : auc4coinsduq@gmail.com
<http://twitter.com/auc4coinsduq> - www.auc4coinsduq.org

**QUEL DEVENIR POUR LA PARTIE DE L'HOTEL-DIEU NON DEDIEE A
DES ACTIVITES HOSPITALIERES (PROJET « ESPACE PARVIS »)?**

Nous vous invitons à un débat citoyen

le mercredi 10 janvier de 18h30 à 21h00
à la Maine du 4^{ème}, salle des mariages

INVITATION



Hôtel Dieu

L'APHP porte un ambitieux projet de transformation de l'Hôtel-Dieu, comportant deux volets distincts mais complémentaires :

- o Un projet hospitalier réalisé par l'APHP, sur les deux tiers de la surface totale
- o Un projet urbain sur le tiers restant (environ 17 000 m²), projet « Espace Parvis », qui pourra proposer une programmation diversifiée, respectueuse de la vocation d'ensemble du site tourné vers la valorisation de la santé, avec par exemple une résidence étudiante, des commerces et services, des surfaces dédiées à des activités sportives innovantes, une crèche associative...

Il est proposé d'ouvrir le site aux parisiens et sur la ville en exploitant le potentiel des cours et des galeries, de mettre en valeur le volet patrimonial et l'histoire du lieu.

Que souhaitez-vous ?
Que voulez-vous éviter ?
Quelles conséquences pour le quartier ?

Tel est l'objet du débat que nous vous proposons, en accord avec l'APHP qui a souhaité que cette contribution vienne nourrir les réflexions du jury qui fera les choix.

INSCRIVEZ-VOUS auc4coinsduq@gmail.com

<https://twitter.com/auc4coinsduq> <http://www.auc4coinsduq.org>

III- COMMENT OPTIMISER CETTE MIXITÉ DES FONCTIONS ET DES PUBLICS DANS LES GRANDS PROJETS DE PARIS-CENTRE ?

On constate que la mixité des programmes peut être optimisée par des outils de concertation. C'est ce qu'on vient de voir dans la présentation précédente. Les habitants qui sont sollicités apportent des idées originales et de bons sens pour améliorer la vie quotidienne. A côté des habitants résidents, attention à ne pas oublier (malgré leur invisibilité dans l'espace public) les personnels trois fois plus nombreux venant travailler à Paris-Centre. C'est ce que nous avons vu ce matin à plusieurs reprises, plusieurs intervenants ont parlé de ces banlieusards, de ces gens qui viennent d'ailleurs...

Pour les projets à venir, nous savons que plusieurs services publics qui vont déménager vont céder prochainement des bâtiments à des opérateurs privés ou publics. Il en est ainsi. J'insiste sur les 3 500 m² qui seront libérés prochainement par les mairies des 1^{er}, 2^e et 4^e arrondissements, dont les destinations pourraient se négocier.

La méthode que nous avons initiée pourrait se poursuivre à l'échelle de Paris-Centre de la façon suivante : établir un livre blanc qui comprendrait, d'une part, le recensement détaillé des ensembles immobiliers à céder par bâtiment avec des surfaces à affecter et une évaluation de leurs capacités techniques et environnementales et, d'autre part, les besoins et les envies de services et d'équipements exprimés par les populations destinataires selon leur catégorie.

Il faudrait pouvoir réserver parmi les bâtiments libérés des locaux pour des espaces communs, en définir les destinataires, les usages et les types de fonctionnement dans des ateliers participatifs.

Nous proposons de mettre en place une « Maison commune » constituée d'une seule entité transversale afin de fédérer l'ensemble des demandes et des offres partant des initiatives et des besoins des populations, comprenant à la fois l'existant et les projets, en poursuivant un double objectif : d'une part, susciter un sentiment d'appartenance en renforçant les liens entre les résidents de Paris-Centre, d'autre part, créer des liens de solidarité entre les territoires de Paris-Centre et ses territoires d'attractivité, notamment la banlieue.

DISCUSSION SUR L'ENSEMBLE DES THÈMES ABORDÉS DANS LA MATINÉE

EVELYNE ZARKA : Je suis chargée du logement à la mairie du 4^e : par rapport à l'exposé que vous venez de faire, je voulais juste vous dire que pour le bâtiment Morland « Réinventer Paris 2 », les habitants a priori n'étaient pas consultés directement, mais donnaient un avis circonstancié à la mairie d'arrondissement. Il était dit dans le cahier des charges que l'entreprise ayant remporté le concours devait organiser une consultation a posteriori des habitants.

INTERVENTION DE LA SALLE : Je reviens sur la question du logement. Ce qui m'a frappé dans la dernière intervention, c'est la portion congrue du logement. Certains d'entre vous ont dit qu'un des points sur lesquels on peut se défendre par rapport à l'évolution actuelle, c'est de préserver un minimum de logement social se référant aux normes SRU, or aucune des opérations présentées ne le fait. Le taux de reconversion en social sur l'existant n'est pas respecté. Et je rigole un peu en voyant que l'opération de la Samaritaine est à 10 % de logements et que par contre l'opération publique de la poste est à 3 %. Je trouve qu'il y a peut-être un effort à faire. Comme ça a été dit, on n'est plus sur de l'offre nouvelle des flux, mais sur la gestion du stock. On avait de belles opérations avec des 20 %, voire 25 % de logement social, et on les a royalement présentées ainsi puis bradées. C'est la première remarque.

La deuxième, c'est, vous l'avez vous-même reconnu : « *Encore des hôtels de luxe !* » Alors que l'un des problèmes de nos arrondissements, ce sont les dégâts de l'hyper-tourisme. Si vraiment on veut des hôtels, que ce soient des hôtels accessibles. Pourquoi pas des hôtels accessibles comme il y en avait jadis, avec des chaînes spécialisées sur ce créneau, plutôt que d'autres hôtels de luxe ?

Dernier point, et là avec un petit sourire, je ne vois que l'est, côté participation sur les grands projets... l'est du centre de Paris... J'espère que la fusion (parce qu'aucune opération n'a été constatée dans le 1^{er} et le 2^e arrondissement) sera l'occasion de diffuser ces bonnes pratiques sur l'ensemble du territoire.

BENOÎT FILIPPI : J'ai une question doublement importante... La préemption est quelque chose d'extrêmement important. Pourquoi c'est important ? Parce que théoriquement c'est un des systèmes de captation et il est évidemment très utilisé par la Ville depuis que la Ville de Paris est à gauche. Avant, il y avait les opérations qui avaient lieu dans les ZAC, mais l'opération immeuble par immeuble n'existait quasiment pas. Maintenant, le problème qu'il faut quand même constater, c'est qu'Anne Hidalgo et son équipe ont fait plus de logements sociaux que ce qui a été annoncé. Mais... il y a un « mais »... il se trouve que ça a été dans une période charnière particulière où sur la place parisienne, il y a eu beaucoup plus de foncier disponible que depuis longtemps. Et comme le dit très lucidement, je l'approuve à 200 %, le livre de Ian Brossat sur la « ville ubérisée », on a mangé notre pain blanc. Ça ne se reproduira plus jamais. On a les Batignolles, on a les magasins de Reuilly, on a quasiment la couverture d'un certain nombre de voies ferrées... mais on n'a rien devant nous, sauf à couvrir le périphérique, un jour... il n'y a plus rien devant. Pendant cette période, c'était annoncé 5 000, et on a atteint la construction de 7 000 logements par an, mais concrètement il y a beaucoup d'opérations de vente à la découpe qu'on a laissées filer parce qu'elles étaient considérées comme trop chères dans les différents arrondissements. Or c'est vrai que c'était cher, mais une politique de réserve immobilière aurait certainement pu être réfléchie. Et le problème est que ça ne reviendra plus jamais.

Ce qu'il faut réaliser, c'est qu'on peut lutter. Il y a un certain nombre de propriétaires qui faisaient du Airbnb et qui ont eu peur avec ce qui se passe. Donc il y a une bataille. Mais le rachat d'un immeuble en bloc, la mise en copropriété, c'est irréversible. Et ça je vous dis : attention, danger. On ne peut plus laisser faire. Donc évidemment je suis ravi quand il y a préemption, je dis simplement que les prix de la préemption sont au prix du marché. Si le prix de marché flambe, il y a un moment où la Ville ne peut pas. Il faut donc avoir des moyens fiscaux nouveaux ou il faut savoir jouer. Ce n'est pas très drôle pour les habitants, mais c'est vrai que nous l'avons démontré... Prenez BNP Paribas, quai de Jemmapes : la Ville a décidé de ne pas acheter parce qu'elle a acheté quatre autres immeubles, mais il y en a trois qu'elle a laissés à la spéculation en disant : « *Les habitants, s'ils se démerdent, on les protégera.* » Et bien il y a 47 logements en nue-propiété qui ont été rachetés. Mais le fait est que ça devient visqueux. On n'est pas capable actuellement de financer par la Ville de Paris seule le rachat de tout. Par contre, le droit de préemption est utile sous réserve qu'on sache l'utiliser comme une arme de combat. Et je dois dire que bien des maires, que ce soit le maire communiste de Montreuil ou le socialiste de Montpellier, savaient parfaitement que le droit de préemption doit être utilisé pour influencer et faire baisser les prix de marché. Or Paris a eu le courage de le faire, mais actuellement je ne suis pas sûr que la municipalité ait décidé de maintenir le cap nécessaire pour cela, ça s'appelle des préemptions judiciaires. Soit on est équipé pour les faire, soit on ne les fait pas. Et si on ne le fait pas, ça veut dire qu'on renonce.

Et la deuxième chose très importante, qui concerne tout le monde, c'est la cogérance. La Ville veut faire de la cogérance, très bien. Mais, au moins, ce doit être pour protéger les gens. Comment est-ce qu'on fait pour préempter alors que les deux tiers de Paris aujourd'hui ne sont pas couverts ?... On est en partie couvert en préemption à Paris... et c'est une décision de la mairie qui

peut parfaitement changer. Mais la préemption ne couvre que les immeubles mis en copropriété depuis 10 ans. A mon avis, il faut absolument faire en sorte que toutes les personnes qui vendent plus de deux logements dans un immeuble soient ipso facto soumis à la préemption urbaine.

PIERRE MADEC : Je veux juste dire un petit mot sur la préemption : il faut faire la différence entre préemption et expropriation. Il y a quand même une problématique qui est en voie de résolution, notamment avec certaines dispositions de la loi ELAN. On peut être assez critique de la loi ELAN, mais il y a un volet sur les marchands de sommeil qui montre une certaine forme de volontarisme. On s'est retrouvé à faire des chèques, enfin la mairie de Paris, à faire des chèques à des marchands de sommeil pour racheter leurs immeubles qui étaient insalubres et pour les transformer en logements sociaux. On fait des chèques collectivement à des marchands de sommeil sur certaines opérations.

Sur la mixité sociale dans les opérations... c'est un vrai sujet, on voit que l'enjeu politique est très fort. Il y a une décision politique qui dit « *on va faire tant de logements sociaux sur cette opération-là* ». Et là, les pouvoirs politiques pourraient être clairement à la hauteur, parce que si on utilise des outils de simulation (on peut trouver ça sur Internet) qui évaluent le taux en logements, ils montrent bien qu'à Paris il y a un besoin fort en logement social : compte tenu des prix du marché privé, l'idée serait de détruire les marchés privés pour faire du logement social. Et on voit bien que, sur ces opérations-là, où en effet on aurait les moyens de faire facilement du logement accessible... Dans le logement social, il y a des logements pour les très pauvres, mais il y a aussi des logements pour les classes moyennes. Et c'est comme ça qu'on fait de la mixité sociale. Donc là où on a les moyens d'agir, pour des questions d'orientation du type d'opérations, de rentrées fiscales, etc., on fait le choix de faire moins de logements sociaux et plus de tertiaire. Je ne serai pas là cet après-midi quand les politiques seront là, mais je compte sur vous pour faire appel à eux. Pour le coup, c'est uniquement de la décision politique.

INTERVENTION DE LA SALLE : Je fais partie des personnes du comité de la rue des Rosiers. Ce qui est compliqué, c'est de trouver un endroit où je pourrais parler à la mairie de Paris et avoir des renseignements. Jusque-là, c'était très compliqué. J'aimerais que la mairie de Paris mette en place une cellule ou un bureau dont toutes les personnes de Paris qui sont des futures victimes comme nous connaîtraient l'existence, pour pouvoir mettre en relation les habitants victimes des futures expulsions en contact avec des personnes qui peuvent les aider très sérieusement. Moi, c'est ce qui m'a manqué.

INTERVENTION DE LA SALLE : Il s'agit de remettre les habitants au centre des préoccupations, surtout.

TABLE RONDE AVEC LES ÉLUS : QUEL PROJET POUR LE CENTRE DE PARIS ?

INTRODUCTION : ALAIN GENEL

Paris-Centre se rénove, Paris-Centre devient le lieu de quelques excès et nous nous demandions – c'est d'ailleurs pour cela que nous avons organisé ce colloque – comment retrouver un certain équilibre entre les fonctions urbaines au bénéfice des habitants.

Ce matin nous avons fait un état des lieux. J'ai relevé au vol quelques chiffres donnés par Emilie Moreau de l'APUR et Jacqueline Lorthiois qui traduisent bien ces déséquilibres : Paris-Centre, c'est 5 % de la population de Paris, mais c'est 11 % des emplois et 13 % des commerces. Et puis c'est la moitié des bâtiments classés et des monuments les plus visités. Nous avons rappelé les enjeux et tenté de définir ce qui pourrait être un point d'équilibre pour Paris-Centre entre l'attrait touristique, les fonctions de centralité, avec les nombreuses institutions administratives, culturelles et commerciales qui sont souvent d'échelle métropolitaine, et le maintien voire le retour d'une population locale diverse, ce qui suppose en particulier la présence d'un éventail complet d'activités de proximité. Et Emilie Moreau nous a dit une chose que je trouve très encourageante, en parlant de résilience. C'est quand même une bonne nouvelle.

Je vais maintenant détailler un peu plus les choses à l'intention de celles et ceux qui n'ont pas pu se joindre à nous ce matin, mais très brièvement.

Nous avons pris la mesure de la diminution de la population avec l'explosion de la spéculation immobilière qui rend inaccessibles les logements pour une grande majorité des ménages et pas seulement pour les plus défavorisés, donc de la poursuite de la gentrification qui a été décrite ce matin par Marie-Odile Terrenoire et par Catherine Bidou, qui s'accompagne d'un dépeuplement accentué par le phénomène des résidences secondaires et des locations saisonnières (il y a actuellement 20 000 logements non occupés), Marie-Odile a même parlé de « grand remplacement »... Au total, une population adulte plutôt d'âge intermédiaire, plutôt CSP+, avec tout de même 9 000 ménages à bas revenus.

Pierre Madec et Benoît Filippi ont dénoncé l'érosion du domaine locatif à cause de son faible rendement au bénéfice des locations saisonnières, les loyers qui s'envolent et la nécessité de les encadrer, et Benoît Filippi a lancé un vibrant appel à l'arrêt des expulsions et des ventes à la découpe et à l'application du droit au logement.

Un autre thème a été évoqué : les commerces, de moins en moins destinés à des pratiques urbaines quotidiennes, avec la disparition des commerces de bouche au profit des boutiques de fringues, des boutiques associées au tourisme, des grandes enseignes. Ont également été évoqués la place grandissante accordée au divertissement, les terrasses des restaurants et des cafés qui ne cessent de s'étendre, le développement du surtourisme, facteur de perturbation de la vie locale et même du tourisme lui-même, comme l'ont rappelé Gilles Bry et Julian Brown.

Un autre problème soulevé ce matin était celui des usagers non résidents. Car si l'on mentionne volontiers les touristes, le flux des gens qui viennent travailler est autrement plus important. On l'a vu, il y a trois fois plus d'emplois que d'actifs, et le caractère centripète de l'emploi n'a d'égal que le caractère centrifuge de la population. Il faut donc en tenir compte dans l'organisation des fonctions urbaines, et Jacqueline Lorthiois, évoquant la nécessité d'une gouvernance urbaine complexe, insiste pour que la réflexion s'élargisse à tous les groupes bénéficiaires des projets de Paris-Centre, pas seulement aux habitants.

Le problème des accès au centre et de la mobilité n'a pas été évoqué car notre intervenante n'a pas pu nous rejoindre, mais la question sera posée tout à l'heure, avec son volet « piétonnisation ».

Roger Biriotti a parlé des grands projets de restructuration d'équipements ou de bâtiments symboliques du centre de Paris comme la Samaritaine ou la poste du Louvre, qui contribuent à la recherche d'un meilleur équilibre des fonctions, et cela reste un point à débattre. Il souhaite que, pour l'avenir, les habitants soient associés à la réflexion et puissent mobiliser leur expertise citoyenne.

Nous reviendrons sur ces sujets dans la table ronde que j'introduirai tout à l'heure avec nos élus du 4^e. Mais tout d'abord, je voudrais donner la parole à Jean-Pierre Sueur qui a bien voulu introduire cette séance, puis nous aurons un petit temps de questions.

Jean-Pierre Sueur a été député du Loiret, secrétaire d'Etat aux Collectivités territoriales dans les gouvernements d'Edith Cresson et de Pierre Bérégovoy, il a été maire d'Orléans de 1989 à 2001 et ce fut un grand maire. Il a également été président de l'Association des maires des grandes villes de France. Il est sénateur du Loiret depuis 2001, à ce titre, il a été président de la Commission des lois de 2011 à 2014 et reste le vice-président de cette commission, ce qui lui a valu ces derniers mois une exposition médiatique dont il se serait probablement bien passé.

Il a beaucoup travaillé et écrit sur la politique de la ville. Il a lancé un grand projet de ville dans le quartier d'Orléans la Source, qu'il habite, et a rénové profondément les quartiers nord-est d'Orléans. Il a réalisé la première ligne de tramway, ainsi que la médiathèque, le Zénith et bien d'autres projets. Il est coauteur avec Roger Karoutchi d'un rapport intitulé « Le phénomène urbain : un atout pour le futur », fait au nom de la Délégation sénatoriale à la prospective. Ce rapport s'inscrit dans le prolongement du rapport « Demain la ville » présenté en 1998 et du rapport qu'il a également réalisé en 2011, intitulé « Villes du futur, futur des villes : quel avenir pour les villes du monde ? ». Ce rapport étudie l'impact des mutations en cours dans les villes et montre combien les villes font preuve d'innovation et de créativité. Il défend l'idée que les métropoles, leur périphérie, le monde rural, les villes petites et moyennes doivent désormais vivre et travailler ensemble plutôt que de se complaire dans des oppositions stériles. C'est dire qu'il est pleinement dans l'actualité. Je lui donne la parole en le remerciant d'avoir accepté d'ouvrir la séance.

JEAN-PIERRE SUEUR : Merci beaucoup d'avoir fait mon historique, ça fait toujours un peu nécrologie, mais on n'en est pas encore là.

Merci à vous tous. Je salue Monsieur le maire qui nous a fait l'amitié d'être avec nous et qui travaille beaucoup sur ces questions. Je salue Marie-Odile Terrenoire, parce que je suis venu grâce à son amitié. Je suis arrivé un peu en retard parce que j'ai dû négocier la traversée d'une manifestation et c'est vrai que depuis que j'ai fait 55 heures de télé en direct, tout le monde me parle dans la rue, partout. C'est quelque chose d'étonnant parce que finalement on acquiert plus de notoriété dans ce genre de circonstances qu'en écrivant par exemple 30 rapports – c'est ce que j'ai dû faire au cours de ma vie et cela m'a demandé des heures et des heures assidues –, d'ailleurs c'est un des paradoxes de la vie.

Alors, quelques mots pour vous dire que j'ai beaucoup travaillé sur la politique de la ville. Je vais commencer par ne pas parler de Paris parce que vous êtes plus aptes à en parler que moi, bien que j'y passe la moitié de ma vie.

Ce qu'a mis en évidence le sociologue Jean Viard, c'est que finalement là où on vote, c'est là où on dort. Il y a des gens très nombreux qui passent une grande partie de leur vie ailleurs. Par exemple, les parlementaires qui sont à Paris sont des pendulaires, des gens qui, tout le temps, vivent ailleurs et sont des citoyens de plusieurs cités, de plusieurs espaces.

Un jour, on m'a demandé de faire un rapport sur la politique de la ville, c'était en 1998. Et on s'attendait à ce que je rende un rapport classique pour dire qu'il y avait naturellement des quartiers

défavorisés et qu'il fallait mettre davantage de moyens dans ces quartiers pour qu'ils ne soient plus défavorisés et qu'il fallait donc mettre en œuvre des mesures sociales pour réparer ces quartiers et les réhabiliter.

Figurez-vous qu'avec 25 personnes j'ai fait un rapport qui n'a pas toujours été bien compris, qui était un rapport contre la politique de la ville. Et naturellement ça a donné lieu à beaucoup de controverses. Pourquoi ? Parce que je pense, et je dis ça pour alimenter le débat, que la politique de la ville est partie sur des postulats qui n'étaient pas justes.

Le premier postulat est qu'il n'y a pas deux ministres de l'Agriculture en France. Il n'y a pas un ministre de l'agriculture qui va bien, mettons l'agriculture de plaine, et un ministre de l'agriculture qui va mal, dans les zones de montagne. Il y a un ministre de l'Agriculture.

Tandis que pour la ville on a décidé d'appeler ministère de la Ville le ministère de la ville qui va mal. Et les autres questions relèvent du ministère qui est en charge de l'urbanisme, qui devait être le ministère de l'Équipement quand on osait encore prononcer le mot « équipement »... Maintenant on devrait dire environnement, écologie, développement durable... Vous dites « *je suis pour l'équipement* », vous êtes suspect... Il faut être pour le développement durable... Mais je suis pour l'écologie, bien sûr.

Et il y a le ministère de la Culture qui s'occupe de tous les espaces historiques patrimoniaux, etc. Mais le ministère de la Ville s'occupe de la ville qui va mal. Or le présupposé est qu'on pourrait traiter la ville qui va mal en ne s'occupant que de la ville qui va mal sans que ça ait d'effets sur les autres endroits qui sont censés aller mieux. Et ça, c'est une erreur absolue.

De même que je suis devenu très critique sur les politiques de zonage. Vous savez que la France est la championne du monde des zonages. On a à peu près 3 500 zonages dans la politique de la ville. J'ai eu l'honneur, comme ça a été rappelé, je vous remercie, d'être député quand Alain Savary a lancé les zones d'éducation prioritaire. Et moi j'y ai souscrit, j'ai voté de tout mon cœur parce que c'était complètement socialiste, il fallait donner plus à ceux qui ont moins. Et puis j'ai beaucoup réfléchi aux ZEP, et je me suis demandé pourquoi le ministère de l'Éducation nationale n'avait jamais fait un rapport sur la question suivante : est-ce que les ZEP accroissent ou diminuent la discrimination ? Parce que c'est une question taboue. Et que si on découvrait que ça accroît la discrimination, ça mettrait en cause le modèle.

Ainsi, quand, un jour – mon épouse qui est ici connaît bien le sujet –, l'inspecteur d'académie vient me voir et me dit : « *Monsieur le maire, vous allez être content parce que l'école Lavoisier va être dans la ZEP* », je lui dis : « *Je ne sais pas si je vais être content.* » Un an après, on supprimait une classe dans l'école, et puis après, encore une autre classe. Pourquoi ? Parce que dès que vous dites que c'est une ZEP... c'est terrible... J'ai vu quelqu'un qui était laïc depuis plusieurs générations venir me voir un jour en disant : « *Si tu ne me donnes pas une dérogation, je mets mes enfants dans l'école privée.* » Alors, pour ne pas arriver à cette extrémité, on domicilie le gamin chez la grand-mère de telle manière qu'il soit dans le bon secteur. Et ne restent dans la ZEP que ceux qui ne peuvent pas en sortir, qui peuvent être des étrangers, ou des Français en situation difficile et qui se trouvent assignés à résidence. Et ce faisant, avec un maximum de bonnes intentions, on crée de la discrimination.

Alors on a transformé les ZEP en REP, pour essayer. Et je dis tout de suite mon admiration inconditionnelle pour tous les enseignants de France travaillant dans les ZEP et dans les REP qui font un travail extraordinaire. Ils ne sont pas en cause. L'Éducation nationale n'est pas victime du fait que dans les années 1950-1960 on a concentré toutes les difficultés dans certains quartiers. L'éducation est victime de l'urbanisme.

Je pourrais continuer sur les zonages. D'abord, on avait les zones PPAU, qu'on a transformées en ZPPAUP, comme ça tout le monde comprend mieux ce que ça veut dire. On avait des zones RQ, on avait des ZUP, des ZAC, des ZRU, zones de revitalisation urbaine. On a eu des ZUS, des ZFU, zones

franches urbaines. J'ai fait un rapport en 1998 pour montrer l'imposture des zones franches urbaines. Et on n'a jamais réussi à le sortir parce que l'inspection des finances n'en voulait pas, parce que c'est tabou. Les zones franches urbaines, c'est très simple, on vous dit : « *Dans ce quartier-là, vous allez payer moins d'impôts, donc ça va développer l'économie et ça va donner des emplois aux jeunes.* » L'ennui c'est que ça se traduit par un transfert du siège social et par très peu de créations d'emplois nettes. Et par le fait que fiscalement ça coûte très cher à l'Etat sans avoir d'effet. Et alors il y a naturellement une sorte d'accord politique... Il y a autant de zones franches dans les villes de droite que dans les villes de gauche. La plus grande est à Bordeaux, où il y a beaucoup de monuments historiques. Et le problème est qu'on n'a jamais réussi à réformer cela parce qu'on présuppose que le zonage est bon.

Le ministre arrive en général avec quatre voitures devant et quatre voitures derrière, il s'arrête dans ce quartier et dit : « *Dans ce quartier, il faut réhabiliter, restaurer, etc., et vous allez faire partie, Monsieur le maire, de la zone ceci, de la zone cela.* » Et le maire dit : « *Merci, merci parce que ça va me rapporter de l'argent.* » En fait, ça n'apporte pas beaucoup d'argent. Et la réalité est que pendant que le ministre est là avec tous les motards, toute la ville comprend, et si vous êtes étranger à la ville et que vous arrivez, l'agent immobilier vous dit : « *Il ne faut pas aller là parce que c'est une zone.* » Personne ne veut aller dans une zone.

J'ai beaucoup écrit là-dessus : j'ai fait un premier rapport qui s'appelle « *Demain la ville* », pour Martine Aubry et Lionel Jospin, et le deuxième au Sénat, en 2011, qui s'appelait « *Quel avenir pour les villes du monde ?* ». Il y a 1 500 ou 1 600 pages en trois tomes qui ont la même couverture. J'ai un ami journaliste qui m'a dit : « *Excellent, ton livre, mais je ne comprends pas pourquoi tu m'en as envoyé trois...* » C'était la preuve qu'il ne l'avait pas lu du tout, il ne l'avait même pas ouvert.

J'ai fait un troisième rapport avec Roger Karoutchi. En fait, il n'a pas écrit une ligne, il s'est contenté de signer... C'est déjà un effort que je salue.

On considère que la ville est le réceptacle de tous les maux de la société. Il y a une sorte d'incompris collectif selon lequel le mal c'est la ville parce que la ville c'est de l'insécurité, c'est de la pollution, c'est tout ce qui ne va pas. Tandis que la nature, la campagne, c'est bien. Et moi, je suis de ceux qui disent que la ville c'est bien. Comme disait Hegel, « *vivre dans la ville, c'est une sorte de bonheur parce que dans la ville il y a des partages, parce que la vie est dans la ville aussi* ». D'ailleurs, je me sens plus usager de la ville que de la campagne.

Dans une ville comme Orléans, où j'ai fait implanter des bâtiments de quatre ou cinq étages, on s'est fait engueuler par tout le monde sur le thème « *Mais vous densifiez !* ». Faire comprendre que la densité est écologique, c'est difficile. Pourtant c'est vrai. L'étalement urbain est quelque chose de catastrophique à tous égards, en particulier, ça coûte plus cher en énergie.

Il nous faut repenser la ville, dans sa globalité, et ne pas croire que l'on peut régler les problèmes pratiques sans que ça ait un impact sur tous les quartiers.

Il ne faut pas se contenter de réhabiliter les quartiers, il faut les refaire. J'ai donc plaidé pour des démolitions. A cette époque-là, c'était très mal vu. Si j'avais été maire à un moment où l'Abbé Pierre parlait à la radio, on aurait posé devant la barre avec le ruban rouge pour qu'on nous voie bien sur la photo et pour dire : « *Voilà, j'ai construit, il y a une salle de bains* », etc. Et tous ceux qui ont fait ça l'ont fait de tout leur cœur en croyant bien faire. L'ennui, c'est qu'on a créé un modèle.

Quand j'étais plus jeune, j'habitais à Roubaix. J'aime beaucoup Roubaix. J'avais des amis qui habitaient dans une barre qui s'appelle les Hauts Champs... Tous les quartiers de la politique de la ville sont dans la périphérie des villes, là où commence la première ferme, donc les Hauts Champs, un immense parc. Et un industriel qui avait gagné de l'argent dans le textile s'est dit qu'il y avait peut-être quelque chose à faire, et il a construit un hangar en face pour nourrir les gens de la cité, qu'il a appelé Auchan.

Et on voit que dans cette civilisation la grande industrie a créé des grands ensembles et que les grands ensembles ont créé des grandes surfaces. Et que cela a structuré l'ensemble de l'urbanisme. Voyez-vous, j'aime beaucoup les villes, toutes les villes. D'ailleurs, les maires se donnent beaucoup de mal pour les petits pavés du centre-ville. C'est brique, c'est magnifique... c'est beau la France.

Mais pour arriver dans le centre-ville, il faut passer par une nationale et par une « entrée de ville ». Dans Orléans, j'ai une mairie communiste au nord sur la nationale 20, et une mairie LR au sud. Et je leur ai dit : « *Chers amis, vous faites la même politique.* » La politique consistait à aligner des pancartes, des parallélépipèdes, des cubes et de la tôle ondulée, des grands panneaux qui habillent Décathlon, Auchan, E.Leclerc, etc., le long d'une route. Et il y en a 500 exemples dans la République française. Vous vous rendez compte ? C'est horrible.

L'Histoire a façonné les portes des villes, c'était magnifique. Pour des raisons défensives certes, mais aussi parce que c'était l'entrée, c'était l'image. Tandis que l'image de maintenant exprime ce qu'avait dit Karl Marx, un auteur qu'on lisait beaucoup, mais qu'on lit moins aujourd'hui. Il avait dit qu'un jour viendrait où la loi de la marchandise s'inscrirait dans le monde réel sensible. On y est.

J'ai des idées auxquelles je tiens beaucoup. Il faut un plan sur 20 ans pour faire autre chose. Il faut transformer les rues en voiries, mettre de l'éclairage, mettre des espaces verts, faire que chaque fois qu'un bâtiment change, il change de fonction, faire qu'on mette là, dans un premier temps, du sport, après on pourra peut-être mettre des résidences étudiantes, parce que c'est difficile de mettre des pavillons entre Carrefour, Kiabi et Décathlon... Et comment faire pour que l'on fasse de l'urbanité à partir de ça ? Ce sont là des questions qui sont devant nous. Et à cet égard il y a une paresse considérable parce que beaucoup de gens ne sont pas conscients de l'horreur et du fait que ça a de multiples conséquences. En même temps, il y a Amazon, il y a le fait que les gens font leurs courses autrement, il y a le fait qu'ils vont venir à Paris... Il y a une crise des supermarchés qui va se développer et fait qu'on revient à des magasins de proximité.

Je voudrais maintenant vous livrer quelques réflexions par rapport à Paris-Centre. Ce dont je suis sûr, c'est que la ville, l'habitat en particulier, dépend de la loi et des décisions publiques. Mais cela dépend aussi du désir. Il y a une manière de vendre la loi SRU, que j'ai votée de tout mon cœur... On va mettre 20 % de logements sociaux, etc., et si vous ne le faites pas, il y a une pénalité. Je trouve cette pénalité scandaleuse parce que ça veut dire que vous pouvez payer pour ne pas accueillir des pauvres. Et le fait même que ça puisse exister m'exaspère. Je préférerais que les préfets soient pourvus d'un droit régalien pour imposer l'application de la loi.

Quand on dit « *voilà, on va faire 20 % de logements sociaux* », les gens pensent qu'il va y avoir 20 % d'insécurité et d'immigrés.

Alors il ne faut pas présenter les choses de cette manière-là, d'ailleurs j'ai fait des constatations et j'ai écrit un article ou deux sur ce que pensent les parents d'élève par rapport au système éducatif et ce qu'ils pensent par rapport à leurs gamins. Et en général ils ont des théories, comme les militants politiques que je connais bien, très belles sur la mixité sociale, mais ils ne les mettent pas en œuvre, comme des urbanistes brillants qui ont plein d'idées mais qui ne les appliquent pas là où ils habitent.

Je disais simplement que l'endroit où je vais habiter, c'est quelque chose qui est lié au désir, et pas seulement à l'idée que je me fais de la mixité sociale. Et que la ville est faite, de manière totalement indissociable, de volonté politique et de désir individuel, d'initiatives individuelles. Donc le problème est de savoir comment on articule tout ça.

Et nous, nous sommes victimes d'un autre zonage. Vous voyez bien que les villes, c'est souvent un centre patrimonial, des faubourgs, des banlieues et des périphéries verticales ou horizontales, où vous avez ces immenses étalements de pavillons avec les mêmes thuyas qui ont des maladies... mais les jeunes veulent cela. Alors on leur explique que ce n'est pas possible.

C'est vrai qu'ici vous avez un patrimoine énorme, magnifique, fabuleux. Le risque, c'est bien sûr Venise, devenir un espace totalement patrimonial et touristique. Ce n'est pas ainsi que l'on conçoit la ville. La ville doit être vivante, on doit sentir le peuple dans la ville. Je pense toujours à l'enterrement de Victor Hugo, extraordinaire de vitalité. Paris, pour la France, pour les Français que nous sommes, Paris est une sorte de cœur battant et on ne peut pas imaginer... Paris et les manifs, c'est un peu lié quoi ! On ne peut pas enlever la vie de Paris.

Alors je pense que pour éviter que ce soit uniquement du patrimoine et du tourisme, il y a des décisions politiques drastiques qu'il faut prendre, que vous avez déjà prises avec Anne Hidalgo, qui consistent par rapport à Airbnb à faire appliquer la loi, ce qui n'est pas du tout le cas aujourd'hui, puisque les mesures qui ont été prises n'ont eu qu'un effet très limité, car il y a beaucoup d'immeubles où il n'y a plus d'habitants et on ne loue pas dans les limites du quota qui est prévu par la loi et par la Ville de Paris, mais bien au-delà.

Donc je ne sais pas s'il faut interdire Airbnb, mais je me pose vraiment la question : si l'on veut qu'il reste de la vie, il faut prendre des décisions régaliennes fondées sur le principe qu'une ville ce sont d'abord des habitants.

Je crois également qu'il faut impérativement réserver de l'espace, de la place et des locaux pour accueillir les habitants. Et que cela ne peut exister dans le centre de Paris que par des décisions régaliennes des pouvoirs publics.

Et comme je suis pour la mixité, je crois qu'il ne faut plus faire aucun immeuble où il n'y a que de l'habitat social. Il est nécessaire que l'habitat social soit extrêmement dispersé.

L'habitat social aujourd'hui est d'une grande qualité, avec beaucoup de normes qui n'existent pas d'ailleurs dans un certain nombre d'autres secteurs.

Je crois qu'il faut mobiliser soit des espaces qui seraient vides, soit des bâtiments qu'on va pouvoir acquérir et transformer en logements. Et pour cela faire une prospection intensive. Imaginons : 1 000 logements. Dans ces 1 000 logements, il y aura plusieurs catégories à une même adresse, au même numéro, qui seront du social, de l'intermédiaire et du standing. On ferait en sorte que quand je sonne à la porte et que je regarde la façade, je ne puisse pas voir si le logement est social ou pas. Parce que ça coûte beaucoup moins cher de faire du social de qualité que de faire du social bon marché.

Faisons un calcul économique sur 60 ans : on construit à bas prix très vite et très mal. Première restauration, deuxième réhabilitation, troisième opération de la politique de la ville, un quatrième ministre arrive, cinquièmement, on démolit, et sixièmement, on reconstruit. On aura payé deux ou trois fois plus que si au départ on avait fait de la qualité... Il est vrai qu'on n'avait pas forcément l'argent au départ pour faire de la qualité. Mais il faut faire ce calcul économique.

Aujourd'hui, il y a une loi qui a été votée récemment contre laquelle je ne décolère pas, j'ai fait de nombreux discours au Sénat, mais ça n'a malheureusement pas changé le vote. Comme le disait Baudinier quand il était sénateur, « *il arrive que j'emporte des consciences, mais le vote c'est plus dur* ».

C'est une loi sur le logement dont je ne dirai pas le nom, qui a exclu l'architecture du champ des logements sociaux parce que l'architecture, c'est une contrainte : c'est le scandale absolu, parce qu'on trouve que c'est trop cher de faire de l'architecture, alors qu'il existe des architectes de talent souvent jeunes qui ont pensé de nouvelles formes d'habitat. Mais dire : « *On va faire des pavillons machin, standardisés, zéro architecture, un logement social n'a pas besoin d'architecture, l'architecture c'est une contrainte...* » Vous vous rendez compte ?! C'est quelque chose qu'on doit combattre de toutes nos forces.

Je vais terminer en vous disant que je suis persuadé que le bonheur peut être de disposer de tout ce patrimoine, d'accueillir tous les gens qui veulent vivre ici parce qu'il y a des gens qui y vivent et qui n'y habitent pas, mais que sans décision drastique de la puissance publique, on ne réussira pas

à faire un quartier vivant, grouillant, à taille humaine, un quartier qui ressemblera à ce que nous aimons tous, c'est-à-dire cette ville de Paris qui est notre cœur.

Je vous remercie de m'avoir écouté alors que je suis un profane concernant les questions parisiennes. Merci.

ALAIN GENEL : *Merci à vous. Je vais passer la parole à Loïc Blondiaux.*

En quelques mots, pour ne pas retarder votre intervention, je veux dire à l'assistance que vous êtes politologue, professeur de sciences politiques à l'université Paris I Sorbonne, que vos recherches portent sur les sondages d'opinion, la théorie de la représentation, l'histoire des sciences sociales et la démocratie participative. Vous êtes un expert reconnu. Vous participez aux travaux de différents organismes, comme la fondation de Nicolas Hulot, vous êtes membre de la Commission parisienne du débat public, ce qui n'est pas sans lien avec ce dont on parle, et vous êtes un des fondateurs de la revue Politix.

Vous allez probablement nous donner votre point de vue d'expert sur la question qui était inscrite en filigrane dans notre matinée, à savoir : quelle peut et quelle doit être la place des citoyens dans la réorganisation, la régulation, la gouvernance de nos arrondissements centraux ? Question qui sera également posée ensuite aux élus.

LOÏC BLONDIAUX : Merci. Je vais être obligé d'être assez concis et de résumer mon propos. N'étant pas, comme Jean-Pierre Sueur, un vrai spécialiste de la démocratie parisienne, je vais tenir un propos relativement général sur la question du statut de la participation citoyenne dans notre démocratie. On voit que cette question se pose au niveau national, mais on a tendance à opposer une image qui serait relativement dégradée de la démocratie à l'échelle nationale et l'idée selon laquelle la démocratie locale fonctionnerait bien.

Et je vais essayer de dire que non. La démocratie locale ne fonctionne pas du tout bien. Elle est pour l'instant embryonnaire en ce qui concerne la participation des citoyens. Et je dirai deux ou trois mots sur ce qu'il faudrait faire pour qu'elle cesse de l'être.

Donc je ne vais pas, à proprement parler, me prononcer sur la question de Paris, mais rappeler un certain nombre de choses, puisque cela fait une vingtaine d'années que je travaille sur les questions de démocratie participative à l'échelle locale. J'ai commencé par travailler sur des conseils de quartier du 20^e arrondissement en 1995, lorsqu'ils ont été mis en place par tirage au sort. Et puis peu à peu j'ai élargi ma réflexion sur la question de la démocratie aujourd'hui. Et en même temps, en ce moment, je travaille effectivement sur ce que certains appellent la mort de nos institutions démocratiques, puisqu'il est clair pour tout le monde qu'aujourd'hui elles sont tellement épuisées qu'elles sont proches de la fin.

Pour la démocratie locale parisienne comme provinciale, dans un pays comme la France, ce qui est très frappant, c'est que la démocratie participative apparaît comme une évidence, comme une nécessité absolue, comme une promesse dont on parle depuis une vingtaine d'années. Souvenez-vous, on en parlait lors du gouvernement Jospin, et c'est le moment où on a adopté toute une série de lois qui ont rendu obligatoires dans certains cas la mise en place de conseils de quartier, la concertation des citoyens autour des PLU (plans locaux d'urbanisme), les conseils de développement à l'échelle intercommunale, etc.

Il y a eu une vague législative qui a reconnu les principes, qui a reconnu les obligations, mais il est clair que dans l'expérimentation de ces principes, dans leur application, on a abouti dans la plupart des cas à des situations qui n'étaient pas du tout satisfaisantes. Le cas de la Ville de Paris est emblématique. Souvenez-vous, quand Delanoë a pris le pouvoir, il l'a fait au terme d'une campagne dans laquelle il a dénoncé finalement le manque de démocratie de la Ville de Paris. Et finalement, lui-même n'a quasiment pas encouragé la démocratie participative. Il s'est donné

une image de modernité, mais il est resté extrêmement classique dans sa manière de gouverner. La démocratie représentative, y compris à l'échelle municipale, est atteinte dans sa légitimité... Alors il faudrait par exemple évoquer la question de notre mode de scrutin, qui fait qu'au second tour peuvent être élus des gens dont le niveau de soutien est en réalité très faible dans la population, puisqu'il s'est agi de voter contre l'adversaire et que le niveau d'abstention est particulièrement élevé. Et donc un maire, comme ça arrive en banlieue, qui a été élu par 10 % de la population adulte de sa ville ne peut plus se prévaloir d'une légitimité suffisante pour pouvoir imposer à tout moment et en tout lieu son point de vue sans consulter des citoyens.

Donc il y a une vraie exigence de participation qui finalement se donne à voir dans un contexte politique, dans une culture politique qui est particulièrement hostile à la participation. Vous le savez, à l'échelle locale, en miroir de l'échelle nationale, nous avons affaire à des formes de monarchies municipales avec un exécutif local qui gouverne sans véritable séparation des pouvoirs. On est dans un *no man's land* démocratique qui est relativement problématique.

Une des autres évolutions politiques de ces dernières années est la montée en puissance des intercommunalités – évidemment, la question ne se pose pas à Paris –, avec des solutions intercommunales qui elles aussi évoluent en l'absence de tout contre-pouvoir citoyen et de véritable débat public... Ces structures intercommunales ont de plus en plus de pouvoir, ce qui renforce le sentiment de frustration des citoyens. On prend des décisions à ce niveau-là sans aucune consultation.

Et puis on voit bien que l'évolution même de la législation sur l'organisation politique du territoire, les lois telles que la loi NOTRe, s'est faite sans préoccupation aucune de la participation citoyenne. D'abord dans l'élaboration des lois, dans la manière dont étaient fabriquées nos régions, qui laisse largement à désirer sur le plan démocratique. Aucune consultation des citoyens. On a tracé une région sur un coin de table et on finira évidemment par l'oublier, me semble-t-il. De plus, dans le cœur des lois, il n'y a aucune référence. Les conseils de développement ont vu leur rôle renforcé, mais ceux qui connaissent cette institution de participation savent que son poids politique est relativement faible.

Et pourtant, et j'aime beaucoup le titre que vous avez donné à cette brève intervention, « Que peuvent les citoyens ? », les citoyens doivent et peuvent être associés aux processus de décision infiniment plus qu'ils ne le sont aujourd'hui. Pourquoi ? Parce qu'ils pensent qu'ils sont concernés, c'est un point qui est capital : il ne faut pas s'attendre à ce que les citoyens qui ne se sentent pas concernés participent spontanément à des démarches de participation dont on n'a pas montré qu'elles pouvaient les intéresser. C'est l'une des évolutions sociologiques et politiques majeures de ces dernières années, outre le fait que les citoyens supportent de moins en moins d'être représentés par d'autres qui ne vivent pas les mêmes expériences qu'eux, ils ont envie de contribuer aux processus de décision.

Il me semble que l'épuisement des formes institutionnelles de la démocratie s'accompagne d'une capacité grandissante des citoyens à se prendre en charge eux-mêmes, à s'auto-organiser, à mener des initiatives hors des institutions. Il y a un appauvrissement assez généralisé de la démocratie institutionnelle, et une très grande vivacité, me semble-t-il, de la démocratie informelle. Ça, c'est le premier élément.

Deuxième élément, il me semble que les citoyens, ils le démontrent par rapport au budget participatif, lorsqu'on soutient leurs initiatives, lorsqu'on leur permet aussi, et c'est très important, d'avoir une influence sur la décision, se mobilisent.

Alors, Paris n'a pas encore montré une mobilisation massive notamment au moment du vote pour le budget participatif, mais regardez le petit département du Gers, un département républicain rural dont on commence à parler : ils ont mis en place un budget participatif de beaucoup moins grande ampleur que la Ville de Paris, il y a eu 25 % de participation au vote, ce qui est, il me semble, relativement considérable.

On a également des outils numériques qui permettent aujourd’hui de consulter les citoyens, qui leur permettent aussi d’apporter leur contribution, et il me semble que de ce point de vue Paris devrait aller voir du côté de Barcelone, où l’on met en place des dispositifs participatifs à la fois physiques et numériques qui permettent une association des citoyens au processus de décision.

Je n’irai pas plus loin parce qu’il faut que je parte, mais il ne faut pas rater le coche, c’est l’une de mes préoccupations aujourd’hui à propos du grand débat, car les Gilets jaunes ont montré qu’il y avait une vraie crise démocratique dans ce pays. On a une crise de légitimité beaucoup plus profonde que celle qui touche le président actuel, et le sentiment que les citoyens ont d’être méprisés par le pouvoir politique est vraiment profond, il est très fortement ancré, même s’il n’est pas partagé par tous, la preuve, il y a beaucoup de gens qui contribuent au grand débat et qui ne sont pas sur des positions aussi radicales que celles des Gilets jaunes. Mais, à la suite du grand débat, si les promesses de démocratie participative qui ne manqueront pas d’être faites aux prochaines municipales ou plus généralement au moment des campagnes électorales continuent de ne pas être tenues, c’est-à-dire continuent d’aboutir à des démarches qui n’ont aucune influence sur la décision, à ce moment-là, il faudra faire très attention à la frustration et aux effets politiques qui pourraient en résulter.

ALAIN GENEL : Merci, Monsieur Blondiaux, d’avoir trouvé le temps de nous faire partager votre analyse. Nous allons prendre quelques questions pour Jean-Pierre Sueur, car Loïc Blondiaux doit nous quitter.

CHRISTINE BRU : Monsieur le ministre, vous avez parlé à bon escient de cette plaie française que sont les entrées de ville et je pense que vous avez aussi participé au concours des entrées de ville.

JEAN-PIERRE SUEUR : L’association Patrimoine-Environnement s’est penchée sur le problème des entrées de ville, et c’est très bien ce que vous faites.

CHRISTINE BRU : Un autre sujet qui m’intéresse beaucoup aussi : nous avons tous envie de régalien, et nous avons demandé au ministre de la Culture des démarches plus régaliennes. Vous avez parlé de régalien municipal. Je voulais que vous précisiez votre point de vue sur le régalien au niveau municipal.

JEAN-PIERRE SUEUR : C’est dommage que l’orateur précédent soit parti, car je ne suis pas du tout d’accord avec lui et je pense que quand vous élisez des gens – bien sûr il y a un problème d’absentéisme –, l’élu est amené à prendre des décisions.

Je ne suis pas un libéral, je suis rocardien. Michel Rocard disait que le marché est absolument nécessaire. Dans tous les endroits où on a essayé de supprimer le marché, on a supprimé la liberté. Ça ne veut pas dire qu’il suffit qu’il y ait un marché pour créer de la liberté. Je vous ai dit que la ville est l’endroit du désir, et si j’ai envie d’habiter là, eh bien je vais finir par habiter là. Mais c’est aussi l’endroit de la politique publique et je pense que si on veut qu’il y ait du logement, de l’habitat et des habitants dans la ville et dans le centre de Paris, si on veut qu’il y ait une diversité et une mixité de l’habitat, et si on veut que Airbnb et consorts ne mobilisent pas tout l’espace, il faut des décisions politiques fortes. Ceux qui pensent que ce n’est pas nécessaire, que ça se fera spontanément, ils doivent expliquer comment. Moi je ne le crois pas du tout. C’est le premier point.

Deuxième point : j’annonce ça aux électeurs, après, ils votent. Une fois qu’on a dit ça, est-ce que c’est la négation de la démocratie participative ? Pas du tout. Rien n’empêche de dire que 10 % du budget sera soumis à la décision de commissions citoyennes dans chaque quartier, dans chaque ville. Rien n’empêche que l’on présente les projets aux habitants et que l’on organise des ateliers... Je connais une commune chez moi qui s’appelle Saint-Jean-de-Braye, qui depuis 30 ans a un atelier d’urbanisme participatif. Je sais que ça existe à Paris.

ROGER BIRIOTTI : Et ça existe à Roubaix...

JEAN-PIERRE SUEUR : Et à Roubaix, vous avez raison... y compris avec les enfants, les adolescents, les personnes âgées, tout le monde. Il y a un lieu de l'urbanisme participatif.

Il y a un paradoxe dans l'architecture. L'architecte est comme l'artiste qui a fait des tableaux, un créateur singulier. Et heureusement... Mais il y a des gens qui disent : « *Non, c'est moche !* » En fait, il faudrait demander l'avis des gens. Mais je vous assure qu'il m'est déjà arrivé de demander l'avis des gens et que je me retrouve avec des alignements de pavillons... genre, maison truc. Autrement dit, il faut accepter que l'architecte soit quelqu'un de singulier qui va nous bousculer, qui va inventer. En même temps, c'est sacrément intéressant quand l'architecte vient présenter son projet avant de construire, qu'il écoute, qu'il dialogue.

Et donc ce n'est pas parce qu'il y a des décisions régaliennes absolument nécessaires dans le cas de Paris-Centre que ça réduit le champ de la démocratie. Pas du tout, ça cohabite.

ROGER BIRIOTTI : Je suis architecte aussi, donc je comprends et j'aime l'architecture. Mais ce n'est pas seulement une question d'architecture, c'est une question de programme. Et c'est là où, il me semble, il est important de consulter les habitants. On parle d'expertise d'usage. Et si on veut véritablement de la part des habitants une bonne appropriation du quartier, avant même que le bâtiment ne soit conçu, il faut construire une culture de quartier – et c'est là où c'est intéressant – dans la durée. Et ce n'est pas simplement « *Quelle belle image, quelle belle architecture !* », c'est vraiment la construction d'un projet de quartier avec les habitants. Et c'est dans ce sens que la participation...

JEAN-PIERRE SUEUR : Je suis 100 % d'accord avec ce que vous dites, Monsieur Biriotti. Je suis tout à fait d'accord... et le programme va être rectifié, il va y avoir un programme pour trois logements parce qu'on va récupérer trois logements. Il y a plein d'espaces interstitiels et plein de bâtiments qui ne vivent plus, où il n'y a rien, il peut y avoir des centaines de programmes. Et d'autre part, c'est vrai qu'on pense souvent à l'architecture par rapport à des objets, mais la beauté de l'architecture, sa force, est de penser trois logements. Par exemple un mixte, un intermédiaire, un social... et c'est quelque chose de beau qui sera dans la continuité du bâti. Et on ne dira pas : « *Ah, c'est la tour Eiffel !* » Non, on dira : « *C'est beau* », parce que ça s'intègre, ça valorise, ça magnifie ce petit morceau de rue. Je crois qu'il y a de l'artisanat là-dedans. La ville, c'est de la dentelle. Moi j'aime la ville.

BENOÎT FILIPPI : Je vais aborder une autre forme de participation qui a été évoquée ce matin. Il s'agit de dire qu'il y a un certain nombre de cas où la puissance publique locale et la puissance publique nationale posent des règles de droit, notamment sur le droit au logement face aux marchés immobiliers pas assez régulés. On sait tous qu'il faut les réguler, notamment pour Airbnb, mais on peut s'appuyer sur l'interdiction de transformer de l'habitat en commerce qui existe depuis 1945. Il suffisait, et c'était important que la Ville de Paris obtienne du Parlement que ce soit clarifié... car Airbnb, c'est du commerce.

Donc la bataille est claire, mais il faut non seulement que des élus aient la volonté et la capacité de la mener avec les équipes municipales et les fonctionnaires, mais aussi que des habitants soient mobilisés. On ne peut pas gagner la bataille du droit au logement, on ne peut pas gagner la bataille contre les évictions spéculatives des vendeurs à la découpe sans que les gens dans les immeubles soient concernés dans une logique qui s'appelle « accords collectifs ».

Et c'est très bien que tu aies rappelé que Michel Rocard parlait du marché, mais n'oublions pas que le premier marché, c'est celui du travail, qui est tenu par les conventions collectives. Ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas de marché, mais il est strictement encadré. Et on a besoin de capacités d'action, de représentations et de dialogue. Il faut aujourd'hui se battre à Paris pour le droit de vivre dans le centre de Paris, il s'agit tout simplement de lutter et combattre la spéculation immobilière. Et je demande aux élus de nous dire comment ils comptent procéder par exemple avec les immeubles dévastés par des vendeurs à la découpe qui détournent la loi ALUR au bénéfice de leur

spéculation et la mise à la rue des personnes. Et je demande aussi que les élus prennent position sur le devoir que ceux qui sont menacés d'expulsion aient un endroit où ils puissent se retrouver, avec des gens compétents qui organisent et mettent en œuvre ce qu'heureusement le Conseil de Paris dit depuis 2014 : la loi ALUR doit être l'objet d'une mobilisation citoyenne globale, sans quoi, c'est en fait la bataille du droit d'habiter à Paris qu'on aura perdue.

FRANÇOIS CHOVET : Je confirme que la Ville dispose de ce qu'on appelle le droit de préemption qui permet d'intervenir, de préempter les immeubles et les logements. Je viens du quartier de Montorgueil, un peu plus à l'ouest, mais toujours dans le futur arrondissement central. Je suis déchiré entre les deux intervenants et je regrette que Monsieur Blondiaux soit parti. D'un autre côté, je suis d'accord avec votre analyse. Airbnb proliférera, sauf s'il y a une intervention régaliennne, pas seulement de la collectivité locale, mais aussi de l'Etat, et je considère que la loi ELAN là-dessus est insuffisante. Je suis plutôt d'accord avec vous Monsieur Sueur, mais je suis aussi d'accord avec Monsieur Blondiaux quand il dit qu'il faut écouter les habitants. J'ai cité ce matin un exemple. Prenons la transformation de la poste centrale de la rue du Louvre : il doit y avoir 3 % de logements sociaux, un hôtel de luxe et tout le bazar habituel... Il me semble quand même qu'on est un peu saturé dans le centre de Paris, on pourrait mieux répartir les équipements sur l'ensemble de la ville... Je vous assure que si on avait demandé aux habitants du 1^{er} et du 2^e arrondissement, ils auraient dit : « *Non, non, pas 3 % de logements sociaux, mais 20, 25, 30 % !* » Je pense qu'il faut combiner pour certains enjeux l'intervention régaliennne, pour que soit respecté ce droit au logement fondamental, que ce soit pour Airbnb ou la vente à la découpe d'ailleurs, et une écoute, chers amis élus, plus attentive, parce qu'on a bien vu ce matin que parfois il y avait concertation et parfois il n'y avait pas concertation, y compris sur des enjeux de fond. Je pense qu'on pourrait améliorer sensiblement la situation, et j'aimerais que les élus, par rapport à ces deux types de prise de décision, puissent donner leur avis.

ALAIN GENEL : *On va leur donner la parole dans un instant puisque c'était la dernière question, et je vais les présenter brièvement.*

A cette table ronde participe Evelyne Zarka, qui est première adjointe au maire du 4^e, chargée de la petite enfance, de l'éducation et du logement. Corine Faugeron, à sa gauche, adjointe au maire, est chargée de l'égalité, de la démocratie locale, de l'environnement, des transports, des déplacements, de la voirie et de l'espace public. Boris Jamet-Fournier est adjoint au maire chargé de l'urbanisme, des nouveaux usages, de l'innovation, de la participation citoyenne et de la modernisation de l'administration. Et enfin, Vincent Roger et Pacôme Rupin sont conseillers du 4^e arrondissement, Vincent Roger étant également conseiller régional d'Ile-de-France, et Pacôme Rupin, député de Paris. Donc l'un et l'autre ont une vision plus large que celle de leur arrondissement qui viendra utilement compléter les réponses de leurs collègues.

La question que nous nous posons est de savoir si le regroupement des 4 arrondissements pourra donner à notre cadre de vie un nouvel élan, s'il permettra de mieux enrayer les risques de dévitalisation de notre environnement quotidien, s'il favorisera un meilleur traitement des problèmes du centre, bref, est-ce que la mairie unique sera mieux armée pour réduire les déséquilibres ? Et sur ces différents sujets, nous allons leur demander ce qu'il convient de faire.

J'ai identifié quatre questions que je compte aborder successivement en faisant chaque fois un tour de table, et je vous suggère si vous le voulez bien, de concentrer chaque fois le propos pour que chacun puisse s'exprimer sur tous les points sur lesquels il souhaite le faire. Nous aurons un temps d'échange avec la salle à l'issue de cette table ronde, avant les conclusions d'Ariel Weil.

Peut-être peut-on démarrer cette discussion à partir de l'exposé de Loïc Blondiaux, même s'il n'est plus là, en se demandant quelle peut et quelle doit être la place des citoyens dans la réorganisation, la régulation, la gouvernance de nos arrondissements centraux. C'est donc la question de la

démocratie que je pose, c'est aussi la question du poids de la mairie de Paris-Centre par rapport à la mairie de Paris, à laquelle François Chovet faisait allusion tout à l'heure. C'est enfin celle de la place de Paris-Centre dans la métropole du Grand Paris.

Qui veut intervenir ?

VINCENT ROGER : Bonjour à toutes et à tous, merci de m'avoir convié à ce débat. Je crois que – c'est un principe en démocratie – lorsqu'on débat, on fait avancer les choses, on n'est pas obligé d'être toujours d'accord, mais c'est avec un grand plaisir que je suis là cet après-midi.

Pardonnez-moi, vous avez attaqué sur la question de la démocratie et du rôle du citoyen. Je vais peut-être provoquer certains d'entre vous et avoir l'esprit un peu chafouin ou l'humeur un peu badine, mais il aurait été bien, sur la question de la centralité, de la fusion des arrondissements du centre de Paris, de poser les questions aux habitants. Moi je veux bien qu'on se gargarise de démocratie locale, je suis pour, vous voyez. Tout élu de l'opposition que je suis, je crois qu'on le reconnaîtra, je vote assez souvent des textes s'ils vont dans le bon sens, et je parle sous le contrôle d'Ariel Weil. Par exemple, il a été évoqué le budget participatif : même si, comme on l'a dit lors du dernier conseil d'arrondissement, il peut être amélioré, je trouve que c'est quelque chose qui va dans le bon sens.

Sur la fusion du centre de Paris, permettez-moi d'être dubitatif quant à l'exemplarité en matière de démocratie locale. Un, ce texte a été voté dans la précipitation, et tellement dans la précipitation qu'au moment de la première saisine du Conseil d'Etat il n'y avait pas la fusion du centre de Paris. Deux, ça a été voté dans l'urgence. Trois, il n'y avait que le centre de Paris qui était concerné en matière de fusion d'arrondissements. Quatre, on n'a pas demandé l'avis aux conseils d'arrondissement concernés, des 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e. On en a parlé après, à propos des modalités d'application, mais on n'a pas demandé aux représentants des habitants du centre de Paris ce qu'ils en pensaient. Et on n'a pas demandé surtout aux habitants ce qu'ils en pensaient. On leur a demandé le nom de l'arrondissement, c'est sympa, merci. Et on leur a demandé de choisir la future mairie, et, à une très faible majorité, ils ont choisi la mairie du 3^e... très bien. Simplement, je me permets de vous rappeler qu'il aurait été peut-être plus cohérent de choisir la mairie qui est la plus grande et la plus centrale. Maintenant, je respecte ce choix.

Alors je vais vous mettre tous très à l'aise, je ne vais pas revenir dessus avec mes petits muscles de conseiller régional, j'accepte totalement cette décision et je me projette avec vous vers l'avenir : que fait-on maintenant en termes d'organisation ?

Notre défi majeur, ça a été dit par plusieurs intervenants, je crois que vous y avez travaillé ce matin avec des représentants de l'APUR, c'est : comment on relève le défi démographique du centre de Paris ? Je crois qu'on sera tous d'accord pour dire que c'est préoccupant. Les arrondissements du centre de Paris perdent de la population depuis près de 20 ans, le 2^e arrondissement a perdu 16 % de sa population entre 2011 et 2016. Une étude de l'APUR annonçait qu'entre 2013 et 2030 on allait perdre 25 % de la population. Les écoles ferment (par exemple récemment deux classes rue Etienne-Marcel). On voit bien qu'il y a un départ des familles. Il y a quelques années, c'était au deuxième enfant, maintenant c'est au premier. On a un problème de démographie, on ne parvient pas à garder les classes moyennes ni à assurer la mixité sociale dans le centre de Paris.

Et quand on parle de mixité sociale, j'aimerais bien qu'on soit tous d'accord. La mixité sociale, ce n'est pas les plus riches et les plus pauvres. La mixité sociale c'est les plus riches, la classe moyenne et les gens défavorisés.

Je pense alors qu'il y a quatre axes. Le premier, et je vais y revenir parce que c'est l'essentiel de votre question, c'est tout ce qui concerne la gouvernance, les moyens des arrondissements et la future mairie du centre de Paris. Le deuxième, c'est ce que j'appelle les externalités positives. Vous savez, en économie, pour un pays, on parle d'externalités positives, je parle sous le contrôle

d'un maire qui est économiste, c'est tout ce qui permet l'attractivité. Et donc ce serait intéressant de savoir quelle attractivité on a dans le centre de Paris pour garder les habitants. Le troisième axe est bien évidemment la circulation, on y reviendra, et le quatrième, c'est le logement.

Sur le premier axe, très brièvement, je pense qu'il y a deux choses à faire. La première est d'indexer les dotations d'arrondissement non sur le nombre d'habitants, mais sur les usagers. Je vous donne un exemple très concret : on ne lave pas les habitants, mais on lave les rues. Et en termes de propreté, les moyens donnés aux arrondissements dans le centre de Paris ne correspondent pas à la situation du centre de Paris en matière de tourisme, au niveau de besoin de nettoyage régulier des rues, puisque par exemple sur un axe entre Beaubourg et Notre-Dame vous avez 20 millions de visiteurs par an, vous avez 10 millions de visiteurs au Louvre... Vous ne gérez pas des rues où il y a autant de monde comme des rues au fin fond du 16^e arrondissement où il n'y a pas un visiteur. Donc il faut indexer les dotations d'arrondissement sur la réalité de ce qui se passe dans le centre de Paris. Ça n'a rien à voir avec d'autres arrondissements. La deuxième chose, c'est qu'il faut donner plus de pouvoir au maire d'arrondissement parce qu'il est proche de la population, parce qu'il est à son contact au quotidien... Il réagit généralement plus vite. Et en matière de vie quotidienne dans le centre de Paris où on a de vrais sujets de propreté, de lutte contre les incivilités, si le maire d'arrondissement avait plus de moyens... Je ne sais pas si c'est encore vrai, Ariel, mais je me rappelle que lors des dernières municipales, concernant la gestion de la place des Vosges, le maire du 4^e arrondissement n'avait aucun pouvoir et que c'était la Direction des parcs et jardins qui pouvait décider de tout et de son contraire sur la place des Vosges. C'est-à-dire que s'il y avait un problème d'insalubrité, s'il y avait un problème d'incivilité place des Vosges, le maire d'arrondissement ne pouvait pas intervenir. Et c'était la Direction des parcs et jardins qui devait le faire. Voilà quelle est ma remarque sur la gouvernance, après on peut développer... En termes d'organisation, on n'y reviendra pas. Mes deux propositions fortes sont l'indexation des dotations, il faut changer le système parce qu'il ne correspond pas à la réalité du centre de Paris tout simplement, et plus de pouvoir donné aux maires d'arrondissement. Je vous remercie.

PACÔME RUPIN : Merci. D'abord, je voulais remercier l'association Aux 4 coins du 4 d'avoir organisé ce colloque. Je pense qu'il faut sur ces questions, en tout cas sur celle de la gouvernance, et je vais rejoindre ce qu'a dit Vincent Roger, avoir une vraie réflexion sur le rôle de l'arrondissement dans les prochaines années, au-delà de la seule mairie du 1-2-3-4.

Personnellement, j'ai été favorable à ce que fusionnent les quatre premiers arrondissements. Parce que ce sont quatre arrondissements qui ont à peu près les mêmes problématiques, dont les frontières sont assez logiques : la frontière naturelle de la Seine et les grands boulevards. Donc je trouvais que ça avait une logique. Et puis c'est vrai que ça permettait de traiter un problème de démocratie. Je rappelle que c'est le Conseil constitutionnel qui avait demandé à ce qu'on revioie le nombre de conseillers de Paris pour les élections 2014. Ce qui fait qu'il n'y avait qu'un conseiller de Paris dans le 1^{er} arrondissement. Ça posait un problème parce que ça interdisait dans le 1^{er} arrondissement qu'il y ait un autre conseiller de Paris qui puisse représenter l'opposition au niveau du conseil de Paris.

Donc il fallait faire cette fusion. Voilà. Après, je rejoins aussi les remarques de Vincent Roger sur la question de la démocratie participative. Moi je me suis beaucoup collé à ce sujet quand j'étais adjoint de Christophe Girard, j'ai consacré beaucoup de temps aux réformes des conseils de quartier. En ce moment, en tant que député et dans le cadre du grand débat national, j'ai souhaité organiser un maximum de débats dans ma circonscription, je fais ça d'ailleurs depuis le début de mon mandat. Et je dois dire qu'il faut être très humble sur la démocratie participative parce que c'est très compliqué d'en faire, cela demande beaucoup de temps, et finalement ceux qui y participent sont souvent les mêmes et ne sont pas forcément représentatifs... vous le savez Monsieur Genel, en tant que président de conseil de quartier... Ce n'est pas pour ça que c'est inintéressant, mais

en tout cas il y a des limites à la démocratie participative. C'est pour ça que je n'ai jamais opposé démocraties représentative et participative.

On a besoin à un moment donné d'avoir des élus qui passent devant les électeurs, et là, il est beaucoup plus facile pour tout le monde de participer. Et puis, tout au long d'un mandat en effet, que l'élection soit légitime ou pas – pour moi elle est toujours légitime, même si plus le taux de participation est élevé et plus le score de la personne élue est élevé, plus c'est légitime, mais il y a un moment où, quand on demande aux citoyens d'aller se prononcer et que malgré tout il y a quand même une participation pas si basse que ça en France, on peut penser qu'il y a une légitimité des personnes élues –, le devoir d'un élu, le devoir quotidien d'un élu est d'être en permanence à l'écoute des citoyens. Sauf que le problème de la démocratie participative est qu'il n'y a pas deux citoyens qui sont d'accord. Donc c'est très compliqué de dire que c'est en écoutant les gens qu'on va arriver à prendre des décisions. Non, on va en débattre, on va pouvoir s'influencer les uns les autres, ça m'arrive souvent de changer d'avis quand je vois qu'il y a un point de vue pertinent que je n'avais pas encore entendu. Et c'est normal, ça c'est mon rôle, il faut être ouvert d'esprit... mais voilà, la problématique principale est « *Comment fait-on pour arriver à mettre tout le monde d'accord sur un projet ?* ».

C'est pour ça que je pense que les référendums locaux, pas sur les sujets qui ont été évoqués, mais sur des projets plus importants, peuvent constituer une piste intéressante. Faire un débat puis un référendum local sur un sujet important qui va toucher au quotidien des citoyens, ça peut être un bon moyen de trancher, une fois de temps en temps.

Il y a aussi des moments où on voit bien qu'il y a des prises de décision de la part de la mairie avec lesquelles beaucoup de gens sont en désaccord. Je me souviens d'un problème qui a touché l'île Saint-Louis, qui était la suppression d'un certain nombre de places de stationnement. Cela a provoqué un grand débat sur l'île où l'un des médiateurs de la Ville est intervenu. Finalement je trouve qu'on aurait pu davantage prendre en compte l'avis des citoyens et l'avis des commerçants, ils étaient très majoritaires sur ce sujet. Il y avait moyen de répondre aux normes des pompiers tout en créant plus de flexibilité pour le stationnement des voitures. Voilà des sujets concrets sur lesquels il faut qu'on progresse en matière de prise en compte des citoyens.

Vous avez parlé de la place des quatre arrondissements par rapport à la métropole du Grand Paris. C'est vrai que le centre de Paris est un carrefour, mais ce n'est pas le seul. Et pour ma part, je pense qu'il n'y a pas un centre à Paris, il y a un centre géographique, mais il y a des centres à Paris. Paris est polycentrique, que ce soit en termes de flux, de gens qui travaillent, qui bougent, ou même en termes économiques ou culturels, il y a plusieurs centres. Donc il faut faire attention à ne pas voir 1-2-3-4 comme un centre-ville dans une capitale comme Paris. Ce sont des quartiers qui au contraire doivent rester aussi vivants que tous les autres. Ce que nous vivons, c'est que d'une certaine manière 1-2-3-4 tend de plus en plus à devenir en effet comme Venise. Il faut absolument lutter contre ça. Il faut être beaucoup plus volontariste. On y reviendra sur les autres questions, j'imagine, comme le logement.

Mais, pour continuer avec la métropole du Grand Paris, aujourd'hui on est en train de réfléchir évidemment sur le bon schéma institutionnel. Là je crois que, et dans le grand débat on l'a beaucoup entendu, il y a une remise en cause du mille-feuille territorial. C'est là que l'on a réussi l'exploit d'ajouter deux couches supplémentaires sans enlever une, et on se retrouve aujourd'hui avec des communes, des intercommunalités, ce qu'on appelle les EPT... avec, au-dessus, la métropole du Grand Paris, dedans, des départements, et puis la région. On a ajouté des couches de collectivités au lieu d'en supprimer ou de simplifier. On aura certainement ce débat-là dans les prochains mois, mais j'ai beaucoup travaillé sur ce sujet et je crois que surtout ce qui est important pour la ville de Paris, c'est d'arriver à beaucoup mieux construire sa relation avec les villes qui sont directement à sa frontière.

BORIS JAMET-FOURNIER : Moi aussi, ravi d'être là. Bonjour à toutes et à tous. Merci beaucoup Monsieur le ministre pour vos propos. Moi aussi j'aurais souhaité que Monsieur Blondiaux, que je connais bien car j'ai beaucoup travaillé dans le cadre de mes activités professionnelles sur la participation, reste, parce que j'aurais voulu vous mettre d'accord. En l'occurrence, je ne suis pas certain d'avoir bien saisi la contradiction qui existait entre les deux discours que j'ai entendus et auxquels j'adhère, en fait. Un intervenant précédent disait qu'il était tiraillé entre les deux... moi je suis plutôt très content parce que je suis d'accord avec les deux.

Evidemment, le fait d'être élu donne une responsabilité, les élus le sont parce qu'ils portent des projets, ils ont des choix à faire. Et dans bien des cas, en l'occurrence à Paris, ils font des propositions fortes, c'est le cas de la maire de Paris, on pourra y revenir en détail : ils sont élus pour porter des propositions fortes. Evidemment, cela n'exclut pas le fait que sur tel ou tel projet, sur des sujets qui sont délimités, dans des cadres qui sont précis, on puisse demander leur avis aux citoyens. Il ne s'agit d'ailleurs pas de leur demander simplement de s'exprimer sur une question, il s'agit de construire un projet avec un groupe de citoyennes et de citoyens. Et quand c'est possible, avec ceux qui seront impactés par les décisions. En gros, plutôt avec des riverains, avec des gens qui vont vivre sur le lieu dont on parle.

En fait, je n'ai pas vraiment compris cette contradiction. Et d'ailleurs on peut considérer que la participation citoyenne est issue de la décision de l'élu : Anne Hidalgo a été élue maire de Paris, et a pris un engagement fort en ce qui concerne la participation citoyenne en mettant 5 % du budget d'investissement – c'est le plus gros budget participatif du monde – à la disposition des citoyennes et des citoyens qui proposent des projets et travaillent avec les élus et les services pour élaborer les meilleurs projets possibles.

En l'occurrence, cette concertation se fait avec les citoyens en général, sur des budgets participatifs... Il y a d'autres dispositifs, vous connaissez peut-être « Embellir Paris » ? C'est sur un sujet culturel concernant un site par arrondissement dans chacun des 20 arrondissements, cela fait quatre sites pour Paris-Centre... La consultation ne se limite donc pas au budget participatif.

La mairie travaille avec les citoyens, elle travaille avec les associations – vous en savez quelque chose – sur un très grand nombre de sujets. Je pense à un sujet qui concerne particulièrement le centre et qui est très grave, c'est la flambée d'agressions homophobes et LGBTphobes. Il y a quelques mois, la maire a travaillé de manière très déterminée avec des associations pour élaborer 32 mesures concrètes pour répondre à ces agressions, et puis la mairie travaille aussi avec les riverains autour des nombreux projets de transformation dans l'arrondissement et dans le centre.

Donc je ne vois pas de contradiction entre cette volonté de porter des projets et la concertation qui doit s'établir.

En ce qui concerne le centre de Paris, si je peux me permettre, Vincent, il n'y avait pas deux questions, il y en avait trois. Il y avait la question du nom, celle de la localisation de la mairie et, je ne veux pas déformer le propos de la maire, celle de l'utilisation des bâtiments qui ne seront plus des mairies à partir de 2020. Et ça, c'est une question qui était très importante, qui était présente dans la votation papier et était aussi une possibilité d'expression citoyenne sur la plateforme en ligne jusqu'au 31 janvier. Et donc on a sur cette question-là une participation citoyenne importante qui est d'ailleurs relayée par le travail des conseils de quartier. Entre le 14 janvier et le 14 mars, j'ai participé à plusieurs ateliers où les conseillers de quartier étaient sollicités sur ce sujet. Voilà ce que je peux dire pour cette première intervention.

ÉVELYNE ZARKA : J'ai noté quelques mots à la volée sur lesquels je voudrais revenir. J'ai été présentée comme adjointe au maire, mais je suis une élue communiste, je tiens à le dire ici, et, en tant que communiste, très préoccupée par les questions d'aide au logement. J'accompagne la politique de logement à Paris très volontariste d'Anne Hidalgo.

La manière dont Airbnb gangrène nos quatre arrondissements a été étudiée et c'est pour nous une source majeure de préoccupation. Il faut absolument faire échec à Airbnb dans le centre de Paris. Je pense effectivement que si, comme vous le dit Monsieur le ministre, nous avons une politique très volontariste pour interdire Airbnb dans ces arrondissements, on aura déjà gagné une partie de l'affaire.

Actuellement, il y a des amendes qui frappent les personnes qui abusent du système et qui ne sont pas dans les clous. La Ville de Paris a mis en place un contrôle drastique dans le centre de Paris. Ce n'est peut-être pas suffisant, mais il y a un certain nombre de propriétaires pratiquant Airbnb de manière excessive qui sont sanctionnés... Et la Ville a attaqué officiellement la plateforme, vous pouvez le voir dans les communiqués.

Concernant la mixité sociale, c'est le deuxième point sur lequel je voudrais revenir, les classes moyennes et la mixité sociale, je voudrais dire qu'il existe des commissions d'attribution de logement social, ouvertes à qui veut : on n'a pas droit de vote évidemment, mais on peut écouter ce qui se passe. Vous êtes invités à assister à ces commissions si vous voulez voir et vérifier, Corine et Boris pourront le dire, il y a des logements pour plusieurs catégories qui sont proposés dans toutes les commissions. Là, il y a un logement qui est en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), là, un logement en PLS (prêt locatif social)... Donc cette mixité sociale, nous y veillons au niveau des commissions.

Il s'agit de voir quel profil de logement est proposé, et la typologie familiale apparaît dans les dossiers qui sont sélectionnés, ce qui permet de les classer selon un système de cotation. C'est un peu technique, je reviendrai là-dessus s'il y a des questions.

ALAIN GENEL : *On est déjà dans la question suivante... Je suggère de demander à Corine Faugeron son point de vue sur le sujet qu'on évoque actuellement, qui est plutôt celui de la gouvernance.*

ÉVELYNE ZARKA : Alors je vais juste finir en disant ceci : je pense qu'on a tout à gagner à ce que les quatre arrondissements centraux soient réunis, parce qu'en matière de logement social ou vis-à-vis des écoles il convient de mutualiser les moyens et de prendre appui sur une aide centrale où les arrondissements ne seront plus en concurrence (qui dit petits arrondissements dit arrondissements concurrents, puisqu'on a effectivement les mêmes profils). Nous serons en effet un arrondissement équivalent du 10^e, avec plus de force, plus de pouvoir d'intervention et plus de construction collective.

CORINE FAUGERON : Pour ma part, j'étais favorable à cette réunification, mais en fait je ne suis pas spécialement d'un arrondissement, je suis parisienne. Finalement, les arrondissements c'est important pour la gestion de proximité, mais honnêtement ce qui est intéressant c'est Paris... Justement, à un moment vous disiez qu'il faut être citoyen de plusieurs espaces. Eh bien ce qui est formidable c'est qu'en étant parisien on est citoyen de nombreux espaces. J'ai en ce moment un parent provincial qui habite chez moi et qui dit : « C'est extraordinaire, à chaque fois que je sors d'une station de métro, j'ai l'impression d'arriver dans une autre ville. » Moi, j'ai toujours eu ce sentiment. Je suis née à Paris et finalement c'est Paris que j'aime, et je trouve formidable cette richesse parisienne.

S'agissant de la gouvernance, c'est évidemment un peu compliqué d'être à la tête d'une ville de 2 millions d'habitants... et ce n'est pas 2 millions en réalité, parce qu'en journée ce sont plus de 10 millions de personnes qui sont dans la ville. Donc il faut trouver des systèmes de gouvernance adaptés et c'est un peu difficile.

Je suis moi aussi très favorable à une participation citoyenne relayée par la démocratie représentative, certes, mais la participation citoyenne est tout à fait importante et il faut en tenir compte, or ce n'est pas toujours le cas. Prenez les Halles par exemple : un dispositif énorme de concerta-

tion a été mis en place et finalement on n'en a pas tenu compte et on n'en a fait qu'à sa tête. C'est quand même dramatique et ce n'est pas comme ça que je conçois la participation citoyenne.

Je pense notamment à nos voisins allemands qui travaillent beaucoup sur le consensus. C'est-à-dire que dès qu'il y a un projet, on organise des conférences de consensus et tout le monde peut y participer. Une conférence de consensus est un lieu de débat qui s'inscrit dans l'ensemble de la représentativité électorale. C'est beaucoup plus intéressant que ce qu'on fait aujourd'hui. Je pense qu'en matière de participation citoyenne on a beaucoup de progrès à faire, même si on s'améliore, il faut le reconnaître. En 1981, quand je suis arrivée, il n'y avait pas de conseils de quartier.

Le budget participatif, c'est également un bon début, mais on pourrait imaginer que ce budget permette aux habitants de donner leur avis sur ses priorités. Certes, c'est la mairie avec ses équipes qui a la capacité d'analyser les besoins et les moyens de les satisfaire, mais une fois que ce travail a été fait on doit demander aux citoyens quelle est leur priorité. Je pense que ce serait intéressant. Alors, peut-être, il y a longtemps, quand nous étions nombreux dans l'arrondissement, y aurait-il eu une école dans les priorités...

Aujourd'hui on fait beaucoup de petits gadgets, je trouve cela un peu dommage parce que c'est surtout de la communication. On vise bien sûr la réélection mais il faut faire attention. Je pense qu'il y a des sujets très importants dont on ne se saisit pas. Et dans tout ce qui a été présenté ce matin qui était tout à fait passionnant – je n'assistais que de manière intermittente, mais tout le monde a été très bien –, il y a le problème de la résilience, parce qu'il ne faut pas oublier que la nature se rappelle à nous très violemment et que si on n'introduit pas ce paramètre-là dans tout ce qu'on prévoit pour demain, on va être en grande difficulté.

ALAIN GENEL : Nous allons aborder la deuxième série de questions et je redonnerai tout de suite la parole à Evelyne Zarka qui avait anticipé. Les questions suivantes sont : comment ramener des habitants de tous âges et de toutes conditions ? Le développement de logements sociaux est-il possible dans ce contexte ? Y a-t-il encore une place pour les pauvres ?

Et puis des questions qui se sont dégagées ce matin au fil des débats : quelle fiscalité immobilière ? L'encadrement des loyers, jusqu'où ? Comment bloquer Airbnb ? On a entendu ce matin le cri d'alarme de Benoît Filippi qui dénonce l'effet boule de neige prix/ségrégation et demande que l'on développe le social dans le parc existant. Là aussi il y a un beau débat sur le thème « social diffus versus social groupé », question qui a été abordée par Jean-Pierre Sueur.

ÉVELYNE ZARKA : Concernant le logement social, on le disait ce matin, si en 1960 on avait pris des réserves dans tous les bâtiments administratifs du quartier pour refaire des logements sociaux, pour empêcher la fuite des familles, on aurait pu se dire qu'à chaque déménagement d'un bâtiment on pouvait faire du logement social. La spéculation immobilière est montée en flèche entre les années 1960 et 1980, il y a presque 50 ans, or cette réserve n'avait pas été faite dans les années 1960, donc quand on est arrivé en 2001 on n'avait pas d'immeuble pour faire du logement social. Il a fallu mener une politique très volontariste pour le logement social et préempter quand c'était possible : dans ces années-là, tout ce qui a pu être préempté l'a été, dans le 4^e arrondissement.

Je vais vous donner quelques chiffres. En 2001, nous étions à 5,9 % de logements sociaux dans le 4^e arrondissement, nous sommes en 2018 à 14,26 % de logements sociaux. Autour de 2007, avec Madame Bertinotti nous avons fait des réserves sur les bâtiments administratifs du 4^e arrondissement, c'est ce qu'on appelle la réserve sur le PLU, pour que si ces bâtiments déménagent – Morland, l'AP-HP, le bâtiment des Poudres, un certain nombre de bâtiments sur le territoire, je ne les ai pas tous en tête –, on mette du logement social en priorité. La politique qui a été ainsi menée a été soutenue par tous les groupes... Corine, tu y étais... c'était une volonté municipale du 4^e arrondissement. Cette réserve a permis ensuite de pouvoir faire du logement social boulevard Henri-IV, c'est une livraison qui a eu lieu il y a deux ans, et Morland actuellement qui a été intégré

dans « Réinventer Paris ».

Donc, par rapport à ce qui était demandé ce matin, à ce qui a été dit par Monsieur Filippi, si les élus se mobilisent pour faire des réserves au bon moment sur le PLU, ça permet de faire de l'investissement dans le logement social, ça a été fait autour de 2007, lorsque l'opportunité du PLU s'est présentée. C'est une première réponse.

Je voudrais simplement dire que le logement social suppose une synergie entre la mairie d'arrondissement, la mairie centrale, ainsi que les députés et les lois. Nous avons beaucoup d'espoir avec la loi ELAN, sauf qu'elle n'est pas en application, et le turnover que nous attendons dans les logements sociaux pour décourager les personnes qui sont là depuis très longtemps, ont changé de classe sociale et s'acquittent simplement de surloyers, eh bien, ce turnover, nous n'avons pas le droit de le mettre en œuvre, alors que ces gens ne relèvent plus du logement social. On attend avec impatience que cette loi ELAN puisse être appliquée. Ça fait l'objet d'un vœu dans un conseil d'arrondissement, on demande de précipiter l'application de cette loi pour permettre ce turnover. Le logement social dans le 4^e, c'est ça aujourd'hui, on espère que ce sera la même chose dans le 1-2-3-4, le futur arrondissement, puisque nous avons été les plus volontaristes du centre de Paris. On ne peut pas jeter la pierre à nos collègues. Dans le 1^{er} arrondissement, ils arrivent à 11,17 % de logements sociaux, ce qui est important pour un quartier d'affaires. Le 2^e arrondissement, également un quartier d'affaires, est à 5,97 % et le 3^e arrondissement, à 8,46 %.

Je vous donne quand même les chiffres du 6^e arrondissement : 3 % de logements sociaux en 2016. Le 7^e arrondissement est à 1,9 %. Le 16^e arrondissement à 4,4 %. Donc s'il n'y a pas de synergie entre la mairie d'arrondissement, la mairie de Paris et le gouvernement, on aura du mal à avancer. Nous avons dans le 4^e arrondissement une politique volontariste qui fait que nous sommes les premiers du 1^{er} au 9^e en nombre de logements sociaux.

PACÔME RUPIN : Il faut saluer en effet ce volontarisme depuis 2001 des maires et de Madame Hidalgo sur la question du logement social, qui a permis que Paris en à peu près 20 ans arrive au niveau de 20 % globalement et, comme vient de le rappeler Evelyne Zarka, de tripler le pourcentage de logements sociaux dans un arrondissement comme le 4^e. Sans volontarisme, on serait encore certainement très en retard.

Le problème qu'on a toutefois par rapport à la situation de 2001, c'est que les prix des logements ont explosé et donc qu'il devient de plus en plus cher pour la Ville d'investir dans des logements avec des prix au m² aussi élevés. C'est la raison pour laquelle je pense qu'il va falloir qu'on reconsidère la politique de logements sociaux sur les prochaines années.

Maintenant qu'on est arrivé à ce taux SRU de 20 % que je trouve important, il faut le respecter. Il n'est pas question de payer les amendes, mais de respecter le taux prescrit. En revanche, il est vrai qu'aujourd'hui on a un blocage très important sur le logement social, puisqu'il faut à peu près 4 à 6 ans d'attente pour avoir un logement social à Paris. Ça ne va pas s'améliorer car aujourd'hui on ne peut plus vraiment construire. D'ailleurs, il ne serait pas sérieux de dire qu'on devrait continuer de construire à Paris. Je suis d'accord pour dire que la densité est écologique, mais je crois qu'on a atteint un niveau qui est trop élevé et s'il faut faire de la densité, c'est plutôt dans le Grand Paris, dans la petite couronne.

Sur ces sujets, je crois qu'il faut qu'on invente des modèles de logement beaucoup plus agiles. Comment parvenir à accompagner des personnes qui sont en grande difficulté, celles qui sont dans les situations les plus urgentes ? Je pense notamment aux mères célibataires qui après un divorce, ou après un incident avec le mari ou le compagnon, ne trouvent pas un logement suffisamment vite. Il y a des accompagnements, mais il faut qu'on parvienne à mettre en place un système qui permette, peut-être en faisant appel au marché privé, de répondre aux situations d'urgence en attendant qu'un logement plus stable arrive. Mais que le logement entre les deux

soit quand même de qualité. Il y a trop de personnes aujourd'hui à Paris qui sont dans des situations vraiment indignes par rapport au logement. Et sur ce point, on doit tous pouvoir se rejoindre et travailler.

Concernant l'encadrement des loyers, j'y suis totalement favorable. Malheureusement, lors de la dernière législature, la loi a été mal écrite ou en tout cas plutôt mal appliquée. C'est-à-dire que normalement l'encadrement des loyers devait être sur l'ensemble de la zone urbaine, l'ensemble de la métropole du Grand Paris, mais ça n'a été fait qu'à Paris. Un jugement a supprimé l'encadrement des loyers à Paris depuis maintenant presque deux ans. Et on voit bien que les loyers sont partis de manière très rapide à la hausse. Donc dans la loi ELAN on a remis la possibilité d'utiliser l'encadrement des loyers pour la commune. Comme cela, ce sera beaucoup plus pratique, beaucoup plus simple, et la mairie de Paris, Madame Hidalgo, va réinstaurer l'encadrement des loyers. Et ça, je crois que c'est important.

Sur Airbnb, on parlait de concertation tout à l'heure. Moi, j'ai fait tout un travail sur ce sujet, et il faut faire attention parce que souvent on entend, et j'y étais sensible, beaucoup d'habitants se plaindre des nuisances d'Airbnb et aussi du fait que ça fait baisser la population.

Mais il y a quand même un enjeu qu'il faut bien voir. J'ai rencontré beaucoup de Parisiens qui utilisent Airbnb dans les règles et qui m'ont dit : « *Si je n'utilisais pas Airbnb, je ne pourrais pas rester à Paris* », parce que cela leur apporte les quelques compléments de revenus qui leur permettent de rester à Paris. Ce sont des personnes retraitées, qui n'ont pas des revenus très élevés et ont un loyer ou des charges importantes. Et c'est leur résidence principale, ce sont les gens qui respectent la loi. Et ils m'avaient dit : « *Attention, soyez plus fermes avec ceux qui ne respectent pas la loi, mais ne nous empêchez pas de faire du Airbnb.* »

Ça m'avait beaucoup fait réfléchir parce qu'au départ j'étais sur la position de Monsieur le ministre, sur le fait d'interdire purement et simplement Airbnb, et j'avais proposé au sein du groupe de la majorité qu'on donne le choix aux maires de 0 à 120 jours maximum de location en résidence principale... or 0 signifiait interdire... Finalement on s'est tenu à un plafonnement à 120 jours pour tout le monde sur tout le territoire.

Aujourd'hui, je crois que ce qu'on a changé dans la loi ELAN et qui est assez important, c'est que l'on responsabilise les plateformes numériques. Aujourd'hui il y a beaucoup d'annonces sur les sites qui ne respectent pas la loi. C'est maintenant à elles de faire le boulot et de contrôler la légalité de l'annonce. Donc c'est un travail qui est en train de se faire. Je suis convaincu qu'il faut beaucoup plus de moyens et de contrôle. Et je pense que ce contrôle-là doit s'effectuer pour le 1-2-3-4 sous la responsabilité directe des élus. Il faut qu'il y ait un service de contrôle qui soit sous la responsabilité du maire du 1-2-3-4 et je crois qu'il faut plus de moyens. Il y a quand même près de 60 000 personnes qui travaillent à la Ville de Paris, et un service de contrôle plus important permettrait vraiment de lutter contre tous ceux qui en font un business. Et je souhaite qu'on soit beaucoup plus ferme. Les amendes sont élevées, mais maintenant il faut faire respecter la loi et c'est une responsabilité de la Ville, ce n'est pas à l'Etat de s'en occuper, et je trouve d'ailleurs préférable que ce soit la Ville parce que c'est un sujet de proximité, c'est un sujet de la municipalité. Maintenant je pense qu'il y a des outils qui existent.

VINCENT ROGER : En ce qui concerne Airbnb, je suis totalement d'accord avec ce qui vient d'être dit. Je pense que ce serait une erreur de l'interdire totalement parce que c'est un complément de ressources pour des personnes retraitées, pour des gens qui ont des salaires modestes à Paris, le coût de la vie étant ce qu'il est. L'objectif numéro 1 est de voir comment on fait pour que les gens restent dans Paris. Si vous supprimez Airbnb, il y a beaucoup de gens qui vont partir, des familles qui profitent de leurs vacances pour louer dans Paris, des personnes âgées dont, je vous rappelle, à la retraite les revenus sont divisés par deux, et si elles sont propriétaires de leur appartement, ce complément est bien utile.

Donc je comprends l'idée parce qu'Airbnb est un vrai sujet, les locations saisonnières peuvent créer de vrais désordres dans les copropriétés, peuvent être source d'incivilités et empêchent également, bien évidemment, de disposer de logements pour des gens qui habiteraient vraiment dans l'arrondissement. J'entends tout cela, mais le côté soviétique « *on supprime tout* », j'y suis radicalement opposé. Je pense qu'il y a un juste milieu à trouver auquel il faut réfléchir.

Il ne faut pas voir l'exode démographique, la perte de population dans le centre de Paris, seulement à travers le prisme du logement. C'est évidemment le sujet majeur, je ne le nie pas, mais il est évident qu'avec la hausse de l'immobilier il faut aujourd'hui gagner 10 000 euros par mois pour s'acheter un 75 m². Le prix de l'immobilier a augmenté de 50 % en 10 ans à Paris globalement, et encore plus dans le centre de Paris, tout ça je ne le nie pas, mais je trouve que ce serait un peu simple de se dire que c'est le seul problème. C'est le sujet majeur, mais, au-delà, je me permets de revenir un instant sur ce que je disais tout à l'heure, la notion d'externalités positives. C'est-à-dire que je connais, comme vous tous, des gens, et il y en a peut-être dans la salle, qui se saignent pour rester dans le centre de Paris avec des enfants, qui sont dans des petites surfaces, 40 m² avec deux ou trois enfants. Et pourquoi veulent-ils rester dans le centre Paris ? Parce qu'ils sont attachés au centre de Paris, à l'histoire de Paris, et puis – on peut se dire les choses aussi – parce qu'ils sont attachés aux établissements scolaires du centre de Paris. Donc ces gens se saignent. Mais au bout d'un moment ils n'en peuvent plus parce que – et je l'avais dit lors des dernières municipales – je pense qu'on pourrait faire plus. Je ne dis pas que la majorité ne fait rien, je n'ai pas d'approche manichéenne du sujet, mais je pense qu'on pourrait améliorer les choses, qu'il s'agisse des jeux dans les parcs ou de l'enseignement dans les conservatoires... J'avais dit lors des dernières municipales qu'il fallait un autre conservatoire... On a un conservatoire qui est complètement saturé dans le centre de Paris. J'avais évoqué la problématique du sport qui est un vrai sujet, la pratique du sport, surtout parce qu'on va accueillir les Jeux olympiques... Tout ça mit bout à bout... et je vous passe le stress sur nombre de sujets, sur le fait qu'on ne trouve plus de médecins de proximité... Au bout d'un moment, les gens se disent : « *Je paye très cher mon loyer, je paye des impôts, et finalement je n'ai pas les services qui vont avec, donc je quitte le centre de Paris.* »

Certes, l'élément majeur c'est le prix de l'immobilier, mais nous, élus, on ne doit pas se contenter de dire « *eh bien non, on ne peut rien faire si on ne résout pas le problème de la flambée immobilière* ».

En plus, vous allez dire là aussi que j'ai l'esprit un peu chafouin, mais j'invite la majorité à être quand même dans une logique de réflexion. Une ville qui n'a jamais gagné autant, jamais encaissé autant d'argent grâce à la flambée immobilière (cette année, Paris a gagné 1,4 milliard en droits de mutation), a-t-elle organisé la « tuyauterie », si vous permettez l'expression, pour que cet argent soit utilisé pour plus de logements et notamment pour des logements intermédiaires ? La réponse est non.

Deuxièmement, la politique de préemption que vous revendiquez, Madame Zarka, je vous respecte beaucoup, même si on n'est pas d'accord, mais c'est tout un débat... Cette politique de préemption, il faut quand même que chacun en soit consciente, a une conséquence sur la flambée immobilière. Si vous préemptez, vous asséchez le marché, s'il y a moins d'appartements à vendre, les prix augmentent. On a retiré par la politique de préemption 20.000 logements à Paris. Ça a contribué que vous le vouliez ou non à l'augmentation des prix de l'immobilier.

Pour ma part, je voudrais que soit revue en profondeur la politique du logement, et la première chose est qu'il faut arrêter cette préemption très onéreuse et dont on voit bien de toute façon qu'elle ne fonctionne pas puisque, Pacôme Rupin le rappelait tout à l'heure, il est très difficile d'avoir un logement social à Paris. Il y a aujourd'hui 140 000 personnes en attente d'un logement social, et le taux de rotation dans le parc social est de 4,5 % à Paris, contre 10 % en moyenne nationale.

Donc je pense qu'il faut remettre en cause cette politique de préemption et que l'argent utilisé, c'est-à-dire environ 180 millions d'euros par an, le soit pour du logement neuf.

Je pense également qu'il faut revoir la logique du parc social puisque, vous le savez, le logement social est divisé en trois tranches. Le PLAI pour les gens très défavorisés, le PLUS pour les gens qui sont dans une classe moyenne – pardonnez-moi l'expression très mauvaise – dite « inférieure » par son niveau de revenus, et les PLS pour les classes moyennes dites « supérieures » toujours par rapport à leurs revenus. Le problème que l'on a, c'est qu'en réalité le PLAI et le PLUS représentent à peu près les deux tiers du logement social à Paris. Pour une raison très simple, c'est que la politique appliquée dans les commissions ad hoc, et je ne la conteste pas, Madame Zarka, car elle est humaine, consiste à donner à la personne qui est la plus en difficulté. C'est-à-dire que celle qui est éligible au plancher en PLUS, vous allez lui donner plus qu'à celle qui est au plafond du PLUS. C'est ce qui fait qu'on est dans une situation où finalement la classe moyenne a de plus en plus de mal à intégrer le logement social.

Donc je voudrais qu'on soit dans une logique médiane, c'est-à-dire qu'on soit sur un plan médian PLAI-PLUS-PLS.

Si on veut vraiment de la mixité sociale dans le centre de Paris, et à Paris en général, je pense qu'il y a des éléments qu'il faudrait prendre en compte. Un, est-ce qu'on ne peut pas avoir une politique volontariste en faveur des gens qui aident les Parisiens ? C'est-à-dire, est-ce qu'il est normal que dans les hôpitaux parisiens les aides-soignantes mettent en moyenne trois heures par jour pour venir soigner les Parisiens ? Est-ce qu'il est normal que les policiers, que certains décrivent, mais qui sont tout de même très utiles pour la sécurité des Parisiens, aient eux aussi plus de deux heures de transport par jour ? Est-ce qu'il est normal que les enseignants qui viennent dans les lycées huppés du centre de Paris aient deux heures par jour de transport ? Est-ce qu'il ne serait pas à l'honneur de Paris de dire qu'en matière de priorité pour le logement intermédiaire, le logement PLUS ou PLS, on privilégie des gens qui servent Paris ?

Enfin, je pense qu'il faut développer l'accessibilité sociale à la propriété et avoir une politique beaucoup plus volontariste sur la transformation de bureaux en logements. Il y a 3,5 millions de m² de bureaux inoccupés en Ile-de-France, dont une majorité dans Paris et la petite couronne. Est-ce qu'il n'est pas urgent de passer de seulement 400 logements par an issus de bureaux transformés à 800 ?

Dernière chose, et je rejoins en partie Pacôme Rupin, on ne réglera pas la problématique du logement à Paris – je sais bien que ce qui nous intéresse principalement aujourd'hui est le centre de Paris, mais comme j'aime Paris, je m'inscris dans une logique où le centre n'est pas pourvu de frontières – en se limitant à une approche parisienne, c'est-à-dire à l'intérieur du périurbain. Il faudra le moment venu avoir une approche métropolitaine.

Monsieur Genel, je vous jure que pour la prochaine question je parle 10 secondes.

ALAIN GENEL : En réalité, la prochaine question est : y aura-t-il une prochaine question ? Car si nous voulons avoir un bon quart d'heure pour les questions de la salle – je pense que c'est important –, si nous voulons que le maire qui nous fait l'honneur de nous accueillir dans cette belle salle des fêtes ait le temps de nous faire part de ses conclusions, il nous reste seulement une demi-heure pour terminer cette partie et traiter deux sujets qu'il me semble indispensable de traiter. Le premier est celui du commerce, et le deuxième celui de la mobilité.

BORIS JAMET-FOURNIER : Merci. Très rapidement : comme mes camarades, je pense qu'on peut tous saluer les efforts de la mairie de Paris sur le cas Airbnb, mais il y a encore beaucoup à faire, Pacôme, tu l'as dit, sur le contrôle. Je pense que la mairie de Paris a montré un vrai volontarisme sur ce sujet et qu'on peut tous s'en féliciter. D'ailleurs ça a été le cas cet après-midi.

Vincent, tu parlais de l'attribution des logements sociaux, tu parlais des commissions en disant : « On va toujours aux situations les plus précaires. » Je peux rapidement donner un témoignage en

disant déjà que dans le 4^e arrondissement, chaque année, il y a entre 5 et 10 logements sociaux attribués. Il faut se rendre compte de cet ordre de grandeur-là. J'ai participé il y a quelques mois à une commission d'attribution de logement social. Il y en avait un seul à attribuer ! Il y avait cinq dossiers avec les caractéristiques des personnes, effectivement des personnes qui sont dans des situations de vie terribles, qui n'ont pas ou bientôt plus de logement, qui sont polyhandicapées... Il y a aussi un moment où il faut se rendre compte de cette réalité-là. Oui c'est très difficile et j'approuve cette politique que vous disiez humaine qui vise à favoriser ces personnes les plus fragiles. Sur le volontarisme qui a été souligné par Vincent et par les intervenants, il faut mentionner les projets sur lesquels on travaille en ce moment, notamment Morland qui avance et apportera plus d'une centaine de logements sociaux, ce qui créera une bouffée d'air. Cela fait une vraie différence avec les chiffres que j'annonçais tout à l'heure pour une année normale. Il y a également, et cela traduit un vrai volontarisme, la question de la partie non hospitalière de l'AP-HP, où dans le cahier des charges est prévue une partie de logements sociaux. C'est-à-dire que même en plein cœur de Paris, quasiment devant Notre-Dame, on prévoit aussi cette mixité sociale. Parce que, et c'est là-dessus que j'aimerais terminer, il faut m'expliquer en quoi on va favoriser la mixité sociale de Paris en proposant de construire les logements sociaux à l'extérieur du périphérique. On dit que dans les années précédentes on a triplé le nombre de logements sociaux, mais si on les construit à l'extérieur du périphérique, je ne vois pas comment on va traiter le problème des arrondissements comme ceux que citait Evelyne Zarka, où il n'y a que 3 ou 4 % de logements sociaux...

Je pense que cette question de la mixité est très importante. Il faut la traiter, mais on ne peut pas rejeter le problème à l'extérieur de Paris, ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas travailler au-delà de Paris.

CORINNE FAUGERON : En ce qui concerne les réserves, en fait elles existaient puisque plus de la moitié du 4^e arrondissement appartenait à la Ville de Paris. Or cela a été vendu en 40 ans, de 1977 à 2017 ou 2016 – je ne me souviens plus de quand on a vendu le dernier immeuble –, donc ces réserves existaient, elles ont été vendues et on les a perdues. Voilà, c'est tout, c'est fini... On ne va pas revenir là-dessus.

Aujourd'hui, je pense que ce qui est important, c'est de lutter contre cette spéculation immobilière. Et pour cela, la préemption, comme le disait ce matin Benoît Filippi, est un outil. C'est comme dans une vente aux enchères, quand vous dites : « *Cet objet est interdit de sortie du territoire* », il y a tout de suite beaucoup moins de candidats pour s'en emparer. Eh bien la préemption, il faut surtout l'annoncer, annoncer que ça va être préempté. Il y a des personnes qui renoncent à se porter acheteuses puisqu'elles ont envie d'avoir ce bien. C'est donc également une façon de juguler la montée des prix.

Enfin, il y a une autre façon de faire, c'est d'acheter dans le diffus. Les bailleurs sociaux n'aiment pas du tout ça, car ça complique leur gestion. C'est vrai, c'est complexe, mais la vie est complexe et ce n'est pas aux gens de faire les frais du choix de la simplicité dans la gestion. Il n'est jamais bon de remplacer la politique par la gestion.

L'encadrement des loyers est également une possibilité aujourd'hui, c'est un outil et il est important de le mettre en œuvre. Mais il y a une autre chose importante qui a été évoquée ce matin, c'est quand Benoît Filippi a mentionné la difficulté liée au développement des copropriétés. Avant 1977, Paris n'était pas une ville de propriétaires, mais une ville où il y avait des propriétaires d'immeubles entiers... L'avantage est que ces propriétaires ont les moyens d'entretenir les immeubles. Aujourd'hui on a des propriétaires qui ne sont pas riches, donc ils ont besoin de tirer le maximum de rendement de leur propriété. D'où la montée des loyers, et c'est pour cela qu'il est important d'encadrer les loyers.

Et en ce qui concerne Airbnb, autrefois, on échangeait ses appartements, parfois sans contrepartie

financière, parfois avec, mais bien sûr une contrepartie financière qui permettait justement d'arrondir ses fins de mois... J'y suis favorable, mais opposée à ce que cela devienne une industrie.

ALAIN GENEL : *Je voudrais aborder maintenant la question du commerce que je reformule à partir de ce qui a été dit ce matin : comment protéger le commerce traditionnel ? Comment pérenniser la présence des commerces de proximité ? Comment barrer la route aux enseignes ?*

Une autre question est de savoir s'il est possible de promouvoir un tourisme raisonné (on a parlé de l'étalement des flux, de campagnes de promotion sur des périodes creuses, de découverte de lieux ignorés), et plus généralement si l'on peut éviter de concentrer l'attractivité économique.

Il faudra également aborder la question plus complète et plus complexe de la multiplicité des usages et de la régulation des conflits d'usage qui en résultent dans l'espace public, en particulier dans les aires piétonnes.

Donc le commerce, plus largement le tourisme, et plus largement encore les conflits autour de l'usage de l'espace public.

PACÔME RUPIN : Merci. J'ai travaillé sur ces sujets quand j'étais adjoint en charge du commerce dans le 4^e et souvent j'ai vu qu'il y avait un vrai problème pour les commerces de proximité, parce que les prix ont beaucoup augmenté et surtout parce qu'il n'y a pas une politique suffisamment cohérente sur les locaux détenus par les bailleurs sociaux. Il vaut mieux anticiper ces sujets-là plutôt que d'arriver trop tard, et il faut des outils.

On a suffisamment de baux commerciaux qui sont détenus par des bailleurs sociaux pour en faire quelque chose de plus intéressant. Il faut qu'on revoie toute la stratégie avec les outils dont on dispose déjà. Et ce qu'il faut, ce sont des loyers modérés pour ceux qui rentrent dans des activités spécifiques de proximité, boucherie, poissonnerie, boulangerie, etc. Quoique les boulangeries parviennent pour l'instant à se débrouiller seules, mais ce n'est pas le cas de certains métiers qui n'arrivent pas à trouver de locaux. Donc il faut un plan très volontariste en matière de recrutement et de prix des locaux si on veut conserver des commerces de proximité.

Je suis également favorable à ce que tout Paris devienne zone touristique internationale, parce qu'on souffre de l'excès de populations qui viennent le dimanche dans le 4^e, ce qui tire vers le haut le prix des commerces et favorise les grandes marques et évidemment les grandes chaînes qui vont s'installer dans les zones internationales touristiques. Il faut cesser d'avoir des zonages. Vous parliez très bien, Monsieur le ministre, des zonages, mais il y a des zonages dans Paris tels que si vous êtes à côté de la zone, vous ne pouvez pas ouvrir le dimanche, mais si vous êtes dedans, vous pouvez ouvrir... c'est assez ridicule, et je pense qu'il faut qu'on élargisse à tout Paris, ça sera beaucoup plus simple. Et justement, vous parliez d'attractivité, ça va permettre de répartir l'attractivité touristique et l'attractivité commerciale beaucoup plus largement sur l'ensemble de Paris.

Sur le sujet du tourisme, je pense en effet qu'on ne met pas suffisamment en avant toutes les richesses du made in France. Il y a évidemment un patrimoine extraordinaire au centre de Paris, on a beaucoup de chance, mais je pense qu'on ne pousse pas suffisamment les touristes à faire un tour plus grand que simplement le tour du centre ou les quelques monuments les plus connus, alors qu'il y a des choses fantastiques à visiter ailleurs, autres que Versailles. On a du mal à développer le tourisme beaucoup plus loin. C'est pourquoi je pense qu'il faudrait qu'on donne beaucoup plus de moyens à la Région, et que la Région pilote la stratégie relative au tourisme. Je pense que ça aurait du sens pour la régulation de l'activité au centre de Paris.

VINCENT ROGER : Trois choses. La première, concernant le commerce, je vais être direct avec vous, je ne crois pas à la logique de la préemption, on n'y arrivera pas, ne soyons pas hypocrites. Ça coûtera un argent fou et ça ne marchera pas. Que bien évidemment par moment on se dise pour

se faire plaisir qu'on va sauver un poissonnier, qu'on ait une approche un peu différente, la Région le fait, la Ville le fait sur les libraires parce qu'il y a là une dimension culturelle importante, je ne suis pas contre, mais regardez le nombre de librairies qui ont fermé dans le centre depuis 10 ans.

Mais pourquoi pas ?... Je suis un libéral très mesuré, mais les commerçants correspondent à la sociologie de là où ils sont implantés. Au cœur de notre débat, ce qui compte est de garder les habitants dans le centre de Paris. Si vous n'avez plus d'habitants, le tissu des commerçants s'adaptera, c'est-à-dire qu'il correspondra à d'autres demandes, il y aura moins de bouchers, moins de boulangers, moins de poissonniers, moins de pressings, moins de services de proximité, parce que tout simplement il y aura moins d'habitants.

Donc posons-nous la bonne question. Le sujet numéro 1 auquel nous devons, nous élus et vous tous citoyens, répondre est : comment garder les habitants dans le centre de Paris ?

Alors je suis ravi d'entendre un député de la majorité dire que la Région doit avoir plus de pouvoir, je transmettrai à Valérie Pécresse qui y sera extrêmement sensible... et je voudrais aussi vous rassurer, il y a un patrimoine exceptionnel en Ile-de-France, je crois qu'on a identifié 500 lieux à travers l'Ile-de-France qui méritent d'être sauvés. Dernièrement, on a sauvé la maison de Jean Cocteau afin de la faire découvrir au public. Cela me semble très important.

Dernière chose, Monsieur Genel, n'y voyez aucune connotation politique, mais je l'avais dit il y a plusieurs années en conseil d'arrondissement, je suis pour que l'ouverture du dimanche soit généralisée à Paris parce que ça me semble de bon sens. Car, ne l'oubliez pas, Paris est une ville-monde, elle est en compétition avec Londres et avec différentes capitales européennes, et les tour-opérateurs sont dans cette logique : si on ne peut plus venir à Paris, on ira ailleurs, et ce n'est pas l'intérêt de Paris.

BORIS JAMET-FOURNIER : En un mot, Vincent, j'ai l'impression qu'il y a un problème de chat qui se mord la queue. Tu dis que pour que les commerçants restent, il faut que les familles restent. Mais pour que les familles restent, il faut aussi que les commerçants restent. C'est un ensemble. On ne peut pas dire qu'on va garder les familles à Paris-Centre et que du coup les commerces épousant la sociologie des gens qui habitent aux alentours vont rester. Ce sont deux combats qu'il faut mener de front. S'il n'y a pas de commerces qui correspondent à leurs intérêts, s'il n'y a plus de commerces de proximité, plus de commerces de bouche en particulier – sur le cas de la boucherie par exemple dans le 4^e, on a une situation assez critique –, pour les familles, c'est une des raisons qui fera qu'elles auront des difficultés à rester dans le centre de Paris.

Sur le patrimoine en Ile-de-France, moi je n'ai aucun problème à dire qu'il faut aller en Ile-de-France. Ça ne change pas le fait que les touristes viendront aussi à Paris, au Louvre, à Notre-Dame et à la Bastille. Ils passeront par là quoi qu'il arrive, même s'il y a des richesses formidables en Ile-de-France. Et évidemment il faut éduquer les gens, y compris les habitants du centre de Paris, à aller visiter ces trésors, parce que quand on est dans un environnement si privilégié, on a tendance parfois à ne pas y faire attention.

CORINNE FAUGERON : Alors « Sauvez le poissonnier ! », c'est une bonne nouvelle, ça veut dire qu'on a encore du poisson, ce qui n'est pas sûr. Mais attention aux projections, il va y avoir moins d'habitants à Paris, c'est évident. En 2030, on sera beaucoup moins nombreux. Et il y aura beaucoup moins de touristes à Paris, parce qu'en 2030 les touristes n'y arriveront plus, car il n'y aura plus d'énergie pour les amener jusqu'ici... donc il faut intégrer ces nouveautés. La nature veille sur nous et va nous permettre de retrouver une vie plus normale, alors une ouverture le dimanche deviendra aberrant puisqu'on n'aura plus les marchandises à vendre.

Pensez à cela. Vous êtes toujours dans une logique de croissance permanente, ce n'est absolument pas ça l'avenir. L'avenir est ailleurs et on essaye de construire cette société résiliente. Pour 2050, je pense que je ne serai plus là, mais essayons de construire une société vivable et possible pour ceux qui vivront à cette époque.

ÉVELYNE ZARKA : Je ne vais pas vous étonner en vous disant que, pour ma part, je suis contre l'ouverture des grandes enseignes le dimanche, parce que je pense que notre arrondissement n'a pas besoin d'avoir des grands magasins ouverts le dimanche. Pour faire venir les touristes, nous avons un patrimoine assez important, et ils viendront de toute façon dans le centre de Paris. On a 28 000 habitants qui ont aussi besoin dans le 4^e arrondissement de respirer et de se reposer le dimanche. La ville a besoin de cette respiration et je crois que l'ouverture le dimanche a porté préjudice à cette respiration ainsi qu'aux commerces de bouche, puisque les magasins de grandes enseignes ouverts 7 jours sur 7 portent préjudice aux petits commerçants. Donc trouvons des solutions pour maintenir pour les habitants le commerce de proximité, et laissons les personnels du BHV jouir de leur dimanche en famille, parce que quand on a présenté l'ouverture le dimanche pour cette grande enseigne, on a fait croire que c'était générateur d'emplois. Or on n'a pas donné le choix au personnel. C'est soit vous travaillez le dimanche, soit vous perdez votre emploi. Ce n'est pas du tout une progression sociale. Donc non à l'ouverture des grandes enseignes le dimanche et laissons respirer notre quartier.

ALAIN GENEL : Alors, en cinq minutes, la dernière question : le problème des accès au centre et de la mobilité se pose avec une acuité particulière, l'idée de piétonnisation fait débat. Jusqu'où faut-il développer la multi-modalité pour mieux partager la ville ? Comment organiser la cohabitation entre les différents modes de transport ? Comment réhabiliter la marche à pied ? Merci de faire une réponse courte. D'ailleurs, êtes-vous pour la piétonnisation ?

ÉVELYNE ZARKA : Oui, je suis pour la piétonnisation aux abords des écoles, en particulier dans le 4^e, mais c'est valable pour le centre de Paris. L'automobile est dangereuse pour les enfants et les personnes âgées. Les multiples usages nouveaux sont parfois aussi dangereux sur les trottoirs... Donc marche à pied au maximum dans le centre de Paris, et qu'on respecte le piéton parce que, pour l'instant, le partage de l'espace n'est pas très démocratique ni sécurisant.

CORINNE FAUGERON : Bien sûr je suis pour la marche à pied et ça tombe bien parce qu'il y a 60 % des déplacements parisiens qui se font à pied. Majoritairement, à Paris, les gens se déplacent à pied, heureusement parce qu'il reste quand même beaucoup de voitures et on est tous victimes. Je pense que la politique qui est menée de réduction drastique de la circulation automobile est déjà bien engagée, et on ne peut que l'appuyer. Bien sûr il faut de la multi-modalité. De toute façon, l'électrique, ça va être comme le reste, ça va s'essouffler parce qu'on n'aura plus d'énergie pour la propulsion...

Donc prenons l'habitude de marcher et développons nos muscles. Pour l'avenir c'est important, et c'est comme ça que les choses vont avancer.

BORIS JAMET-FOURNIER : Je vous rappelle qu'il y a 50 000 décès en France par an liés à la pollution. Bien sûr la voiture n'est pas la seule responsable, mais elle joue aussi son rôle. C'est pour cela que la politique de réduction drastique de la place de la voiture à Paris va évidemment dans le bon sens. Quant à favoriser la piétonnisation, moi je suis assez satisfait de la manière dont ça se fait. C'est-à-dire que partout on progresse. Il y a notamment la piétonnisation de la rive droite avec le parc Rives-de-Seine et puis par exemple « Paris Respire » le premier dimanche de chaque mois. Donc on avance sur cette piétonnisation, sans décréter du jour au lendemain que le centre de Paris devient piéton parce que ça poserait un grand nombre de difficultés... avec un horizon de piétonnisation qui a été tracé par Anne Hidalgo.

VINCENT ROGER : D'abord, je veux bien qu'on soit dans la logique, dans le clivage caricatural « t'es pour la bagnole, donc t'es un salaud, t'es contre la bagnole, donc t'es un mec super sympa, super tendance et super intelligent », mais je voudrais quand même qu'on mette cela en perspective. Je suis contre les voitures qui polluent comme chacun d'entre nous, et là évidemment je rejoins ce qui a été dit. Mais Mesdames Messieurs, je me permets de vous interpeller. Le progrès

scientifique, le progrès des industriels, le progrès de la motorisation fait que d'ici 5 à 10 ans, les voitures ne seront plus du tout polluantes. Alors est-ce qu'on est contre la bagnole parce qu'on n'aime pas la voiture ?... on a le droit, c'est très respectable... Mais j'avais cru comprendre qu'on était contre la bagnole parce qu'elle polluait. Et si demain la voiture ne pollue plus ?... Je pose la question parce que le sujet est la motorisation : et si la voiture ne pollue plus, faut-il l'éliminer ?

Je me permets de rappeler quand même que 40 % des gens qui vivent à Paris ou en Ile-de-France ont des problèmes de mobilité et que pour des personnes âgées, des familles avec des poussettes, des personnes handicapées, des femmes enceintes... la voiture peut être en partie une solution. Je ne dis pas que c'est la totalité, je ne suis pas pour le tout-voiture, moi je n'ai pas de voiture donc je le vis très sereinement, mais je ne vois pas pourquoi on interdirait aux gens d'utiliser une voiture, si elle ne pollue pas.

Ensuite, l'avenir du déplacement, ce sont des véhicules autonomes, des véhicules propres, des véhicules partagés. Notamment avec le développement de la 5G autour de 2025. Donc je voudrais qu'on se projette dans cet horizon.

Je peux vous rejoindre, Madame Faugeron, sur certaines choses que vous avez dites par rapport aux poissonniers, mais vous ne pouvez pas nier cette logique du progrès en la matière. Donc ne soyons pas conservateurs, soyons honnêtes. Le progressiste dans cette affaire, justement, c'est un peu moi, et je vous invite à cette réflexion.

Une dernière chose rapidement sur la piétonnisation du centre de Paris. J'ai noté une grande évolution. C'est-à-dire qu'entre les propos de Madame Hidalgo à l'automne et les vœux et le discours d'Ariel Weil en janvier, j'ai senti une vraie évolution qui rejoint un peu ce que je pense. Ainsi, le fait de dire qu'on va piétonniser les micro-quartiers comme à Barcelone peut être intéressant. Le fait, comme le dit Madame Zarka, d'être plus attentif autour des écoles peut être intéressant.

En revanche, l'idée de piétonniser la totalité du centre de Paris est en contradiction avec celle de maintenir le nombre d'habitants. Je vous donne un exemple concret pour vous faire réfléchir, il y en a même deux. Il y a ce qui s'est passé pour la suppression des places de stationnement sur l'île Saint-Louis, parce que ça a complètement changé la vie de ce quartier. Et il y a la rue du Pélican dans le 1^{er} arrondissement, qui a été piétonnisée à 100 %, et il en a résulté une augmentation du prix de l'immobilier dans cette rue (+ 20 %), une multiplication par 4 ou 5 des surfaces des terrasses, une multiplication par 10 du phénomène Airbnb... La piétonnisation généralisée dans le centre de Paris serait une véritable catastrophe en matière de qualité de vie pour les habitants du centre de Paris.

PACÔME RUPIN : Si on veut transformer le centre de Paris en Venise, il suffit de piétonniser. Ça va être très rapide. Donc piétonniser tout le centre de Paris, c'est une énorme bêtise. Ce qu'il faut en effet, je rejoins Madame Zarka, c'est se concentrer d'abord sur les endroits où la pollution de l'air est la plus dangereuse. On a vu une étude récente qui a été publiée la semaine dernière par Le Monde, c'est là qu'il faut agir, avant d'agir sur les grands axes où parfois personne n'habite et où il n'y a pas d'école.

Il faut être pragmatique sur ce sujet, le traiter rue par rue, voir où il faut couper la circulation, ou alors faire des voies réservées, des zones propres où ne peuvent rentrer que des voitures non polluantes. Il y a de plus en plus de voitures non polluantes qui vont arriver et je regrette que le service Autolib n'ait pas été davantage soutenu, que l'auto-partage n'ait pas été davantage développé, ce qui permettait, quand on avait vraiment besoin d'une voiture, de pouvoir la prendre.

Donc il ne faut pas piétonniser le centre de Paris. Il faut cesser de concentrer tous les investissements, toutes les décisions qui concernent la voiture sur le centre de Paris. Il n'y a pas que le centre de Paris à Paris. Il y a des endroits très pollués dans le 14^e arrondissement, je pense à Alésia, il y a des endroits très pollués dans les arrondissements de l'Est où on n'a pas fait d'aménagement pour réduire la circulation.

Je ne trouve pas juste qu'on ne s'occupe en termes de pollution de l'air que des arrondissements du centre. Il faut faire baisser la circulation à Paris et continuer à être attaché à cet objectif-là, mais il faut le faire d'une manière la plus répartie possible et surtout se concentrer sur des endroits où des gens habitent.

ALAIN GENEL : *Merci. Avez-vous des questions ?*

ANDRÉ MOREAU : Je reviens sur un sujet qui me préoccupe, on en a parlé ce matin, c'est le phénomène Airbnb. Beaucoup me connaissent ici et savent que j'habite le quartier que je n'ai jamais quitté. J'ai eu la chance d'habiter toujours le même immeuble, la même rue, le même village, le même logement. Nous étions des locataires en capacité d'acheter, on s'est mis en copropriété – à l'époque on le pouvait –, donc j'ai pu acheter. On a cinq escaliers et six étages et à peu près 110 copropriétaires. Aujourd'hui, sur les 110, il y en a 20 % que vous qualifieriez d'Airbnb, moi j'appelle ça de la location saisonnière, et on n'a pas du tout parlé de la gêne et des dégâts qu'ils font dans les copropriétés. Parce que s'ils viennent à Paris pour une semaine ou pour le week-end, c'est pour s'amuser, c'est normal, moi à la limite ça ne me gêne pas personnellement.

Je vais vous donner un exemple. Je pense que vous le savez tous, quand un logement se libère dans le Marais, ce n'est généralement pas un Français qui l'achète, c'est un étranger, dans 80 % des cas. Je connais un Américain qui a acheté en deux ans cinq appartements dans la même copropriété ! Il y avait trois appartements et deux studios. Il n'y habite pas, bien sûr. Et tous ces appartements sont devenus du Airbnb. Et là ce n'est pas une journée ici ou là, c'est toute l'année. Et que fait la mairie de Paris ? Ses représentants sont venus voir deux copropriétés, c'est vrai... mais déjà pour entrer, comme ils n'ont pas le code, ils ont attendu que quelqu'un rentre. Ensuite ils ont mis un imprimé dans la boîte aux lettres... c'est tout. Sur le premier, il y avait marqué en gros « Attention ». Et après il y avait tout un texte. Est-ce que ça a servi à quelque chose ? A rien du tout. Il est vrai qu'ils ne sont peut-être pas assez nombreux pour faire ce travail.

Il y aurait bien une méthode, mais c'est une chose que je ne ferai jamais, parce que depuis que je suis ici j'ai malheureusement connu l'Occupation et les dénonciations. Il n'y a malheureusement que ça qu'on puisse faire, mais je ne le ferai jamais.

FRANÇOIS CHOVET : Toujours sur Airbnb, je vous rapporte le discours d'un agent immobilier à propos d'un studio de 18 m² (les prix au m² sont extravagants, vous le savez, ils sont passés à 10 000, 12 000, 14 000 euros) : il vous explique très tranquillement que vous allez pouvoir louer 120 jours en Airbnb, donc en vrai prix ça vous ramène au prix d'avant. Donc votre mécanisme, Monsieur le député, est un mécanisme inflationniste très clairement. Le mécanisme de la loi ELAN qui permet de louer 120 jours par an est anticipé par les vendeurs qui l'incluent dans le prix de vente avec la complicité des agents immobiliers qui sont extrêmement présents sur ce créneau-là. Donc c'est un facteur inflationniste. Vous pouvez me contredire, mais nous l'avons tous entendu. Il y a une anticipation de la part des vendeurs. C'est le premier point. Airbnb crée aussi une gêne dans les copropriétés – cela vient d'être rappelé –, c'est un facteur de dégradation des copropriétés et de dégradation de l'ambiance urbaine et de la solidarité.

Et je ferai le lien avec l'autre thème, celui des commerces. Le poissonnier qui nous est cher sera remplacé par un franchisé ou par un vendeur de pâtisseries de luxe pour le touriste de passage.

Troisième point, on a oublié de rappeler ce qu'on a dit ce matin à propos de la vacance qui est considérable. Nous avons de la résidence secondaire à un niveau extrêmement élevé et je n'ai pas trouvé dans la loi ELAN un outil pour traiter cela de façon significative. Ce matin, on a parlé de fiscalité progressive, je crois que la question de la progressivité est importante, mais nous ne sommes pas outillés là-dessus, nous aurions attendu de la loi ELAN qu'elle nous donne des outils en la matière.

Dernier point, en ce qui concerne la piétonnisation : le quartier de Montorgueil, quand il était protégé par des bornes, quand il était vraiment piéton, était tranquille. Nous sommes quelques-uns ici à l'avoir connu. Et ce qui est arrivé, contrairement à ce que vous avez dit, c'est la concomitance entre la suppression des bornes, l'afflux de circulation, le développement des terrasses, le sur-tourisme et toutes les nuisances qui sont liées à ce système-là. Et je voudrais conclure en disant que je ne suis pas contre le tourisme, je suis touriste. Je suis pour un tourisme à visage humain, urbain-humain... et je pense qu'à Paris on a atteint la limite. Est-ce qu'il ne faut pas se poser la question, au point où nous en sommes, d'un tourisme croissance zéro, qui me semble cohérent avec les débats actuels ?

ALAIN GENEL : Deux autres questions courtes pour une réponse groupée.

CHRISTINE BRU : Je voudrais me faire le porte-parole de Madame Lorthiois qui a beaucoup insisté ce matin en nous disant que le sujet n'est pas seulement Airbnb, pas seulement les touristes. Et j'ai noté qu'on devrait avoir un équilibre entre les trois composantes que sont le tourisme, les riverains et l'économie, qu'il ne faut pas oublier. Et ne faisons pas de Paris-Centre un magnifique patrimoine mis sous cloche. Il faut que nos compatriotes puissent aussi venir à Paris.

JACQUELINE LORTHIOIS : Je ne vais pas revenir sur ce que j'ai dit ce matin. Il y a 190 000 emplois avec 65 000 actifs. Donc il y a trois fois et demie plus de travailleurs que d'actifs résidents, et il faut intégrer ces « invisibles » qui produisent des richesses qui font l'économie de Paris-Centre.

INTERVENTION DE LA SALLE : Je donne trois informations complémentaires qui n'ont pas été données ce matin. Je suis du 1^{er} arrondissement.

En ce qui concerne les consultations citoyennes sur les projets qu'il doit y avoir, il ne faudrait pas oublier qu'à la suite de la consultation il devrait y avoir à chaque fois un comité de suivi. Nous avons eu un problème lors du départ des Halles, on a eu des concertations très intenses avec des points de vue très différents. La difficulté ensuite a été le comité de suivi. C'est-à-dire, les projets et toutes les idées qui avaient été données ont été pris en compte, mais le comité de suivi a été très difficile à gérer et très mal « composé » parce qu'il n'a pas été composé de façon citoyenne.

Je voudrais faire une autre remarque sur les commerces. Si les commerces de proximité qui sont depuis 50 ans dans le centre de Paris s'en vont, c'est uniquement à cause des loyers : aujourd'hui, les habitants qui sont dans le centre de Paris ne vont plus dans certains commerces de proximité parce que ceux-ci ont été obligés de mettre leurs tarifs à des prix qui ne sont plus compétitifs. Quand on voit l'évolution des prix sur le marché de la rue Montmartre par exemple, qui ont été multipliés par quatre depuis l'ouverture du marché, on comprend qu'il y a d'autres raisons que le départ des habitants, et en particulier le coût des loyers commerciaux qui doit être maîtrisé.

Un dernier désir que je voudrais exprimer, mais qui est déjà pris en compte par le conseil de Paris : c'est un problème d'avoir une mairie centrale au centre de Paris qui – je le regrette bien, étant du 1^{er} – est trop éloignée pour la plupart de nos concitoyens. La mairie du 4^e aurait été bien préférable (et sans doute retenue s'il n'y avait pas eu un boycott de la mairie du 1^{er}, car c'est à 100 et quelques voix près que la mairie du 3^e a été désignée). Elle est bien, mais elle est excentrée. Donc il faut souhaiter que nous ayons des dessertes de minibus à l'intérieur du centre de Paris.

ALAIN GENEL : Je redonne la parole à la table ronde pour quelques réponses.

PACÔME RUPIN : On ne pense pas assez en effet au nombre de travailleurs qu'il y a dans le centre de Paris. Or on voit des restaurants et des commerces qui sont destinés aux touristes, mais également aux travailleurs, il ne faudrait pas l'oublier. Quand on parle de commerces de proximité, d'une certaine manière, tous les commerces du centre de Paris sont des commerces de proximité, il y en a énormément au centre de Paris. Mais il faut en effet qu'il y ait des loyers qui soient modé-

rés. C'est pour cela que la puissance publique doit agir, pas partout, mais dans un certain nombre de rues dans lesquelles il y a du commerce de proximité, parce qu'il y a des baux à loyer modéré qui sont gérés par la Ville de Paris. Et c'est assez facile à faire dans un certain nombre de quartiers puisqu'il y a des baux qui appartiennent à la Ville, en tout cas qui appartiennent à des bailleurs sociaux qui souvent font des prix aussi élevés qu'ailleurs parce que pour eux louer à des prix du marché apporte des revenus importants. C'est là, je crois, qu'on peut commencer à agir.

Sur la question d'Airbnb, la loi est complexe. Si les personnes respectent la loi, elles vont louer au maximum 120 jours leur résidence principale. Qui dit résidence principale dit qu'on y habite la plupart du temps. Vous avez raison, le problème n'est pas tellement la loi, ce sont les pratiques illégales et c'est cela que nous devons combattre. Et en effet les agents immobiliers cachent souvent la manière dont la loi aujourd'hui devrait être respectée à des personnes qui veulent investir. Donc, vous avez raison, il y a un effet inflationniste, mais ce n'est pas lié à la loi, il faut simplement l'appliquer.

VINCENT ROGER : J'avoue cher Monsieur que j'ai très bien compris, mais c'est peut-être l'occasion de se remettre en question, à propos de l'argumentation disant que j'avais tort sur la piétonnisation avec l'exemple de la rue Montorgueil. Parce qu'historiquement quand la rue Montorgueil s'est construite autour de la piétonnisation, certes les bornes ont été enlevées, mais dans les faits ça reste quand même une rue en grande partie semi-piétonne. Donc j'ai plutôt l'impression que ça donne de l'eau à mon moulin.

Sur la mairie centrale, j'entends et je respecte la votation citoyenne qui a eu lieu dans les conditions que vous avez évoquées, j'ai sans doute ma part de responsabilité puisque j'ai cosigné avec Jean-François Legaret un appel à boycotter cette élection pour les raisons que j'ai évoquées, c'est-à-dire que je considérais qu'on ne posait pas les bonnes questions... C'est très sympa de vous avoir consultés sur le choix de la mairie, et sur le nom à donner à l'arrondissement du centre de Paris, mais je reviens à ce que je disais en introduction, je pense qu'il aurait été plus responsable et plus respectueux des citoyens de leur demander s'ils étaient d'accord pour la fusion.

Maintenant, le débat reste ouvert. Il ne vous aura pas échappé qu'il y a une élection municipale dans un an. Est-ce qu'un candidat ou des candidats peuvent s'interdire de dire : « *Cette décision a été prise avec un vote quand même assez limité en termes de participation, avec les problématiques qu'on a évoquées sur la centralité de la mairie et la taille de la mairie* », et de la remettre en question ?... Il n'est pas interdit aux candidats dans le centre de Paris de se poser la question et de la reposer de manière honnête aux citoyens, à commencer par ceux du 3^e arrondissement... parce que je peux comprendre que si on habite rue de Bretagne, on peut trouver sympathique d'avoir la mairie près de chez soi, mais il se trouve que pour une majorité d'habitants du centre de Paris, ce n'est pas simple.

Le débat est ouvert et je ne vois pas ce qui serait antidémocratique dans le fait d'envisager que, pendant les prochaines municipales, les candidats mettent sur la table cette problématique qui concernera la vie de chacun d'entre nous : est-ce que la mairie centrale va demain être celle du 3^e ou celle du 4^e ?

BORIS JAMET-FOURNIER : Je ne suis pas d'accord parce que je ne vois pas ce qu'il y a de démocratique dans le fait de remettre en cause un sujet qui a été traité par la loi et par une votation citoyenne. Le prochain maire de Paris va changer la loi ? Pour ma part, je ne suis pas à l'aise avec le fait de dire que le sujet n'est pas tranché alors qu'il est tranché. Et d'ailleurs, vous reconnaissez vous-même que vous avez appelé au boycott du vote pour vous plaindre ensuite que les Parisiennes et les Parisiens du centre n'ont pas voté correctement sur la localisation de la mairie.

Enfin, je vais simplement indiquer un dernier point factuel : vous dites qu'il y a eu une faible participation, mais ce n'est pas vraiment le cas parce qu'on était à entre 20 et 25 %, ce qui est vraiment élevé pour ce type de consultation. Il y a eu une consultation locale à Grenoble par exemple sur

une question de stationnement, et il y avait 7 % de participation. Evidemment ce ne sont pas des taux comme on les connaît lors des élections républicaines, mais, en l'occurrence, ce taux était plutôt fort et je remercie les Parisiens du centre d'avoir participé à ce scrutin.

VINCENT ROGER : Un, j'assume totalement l'appel au boycott puisque je vous rappelle que quand vous êtes dans l'opposition, vous n'avez qu'un seul pouvoir, c'est celui de la sensibilisation et nous voulons sensibiliser les habitants du centre de Paris sur le fait qu'il n'y avait pas eu de démocratie locale sur le choix de la fusion. Pardon de le dire, mais si vous mettez au même niveau de démocratie une votation citoyenne avec 20 à 25 % de participation, dont simplement 1 % des gens se sont rendus dans les bureaux de vote, le reste est du vote à distance, et une votation pour des élections avec un candidat qui se présente devant les habitants du centre de Paris, je vous propose de revenir...

BORIS JAMET-FOURNIER : ... sur la loi.

VINCENT ROGER : Non, ce n'est pas la loi, c'est un non-sens de dire ça, on ne peut pas dire des choses comme ça Boris. Ce n'est pas vrai, c'est une votation citoyenne, ce n'est pas dans la loi, alors que si un candidat pose la question aux électeurs du centre de Paris dans une élection où tout le monde va voter, où il y a entre 60 et 70 % de participation, cela me semble nettement plus démocratique qu'une votation citoyenne. Mais on a le droit de ne pas être d'accord. C'est quand même demander via une élection municipale l'avis des gens en disant : « *Je porte cette idée, est-ce que vous êtes d'accord ou pas ?* » Ça s'appelle la démocratie.

Alain Genel : Un dernier mot ?

CORINE FAUGERON : On a parlé du montant des baux et de l'encadrement des loyers. Et évidemment je veux également encadrer le montant des baux commerciaux sur les rez-de-chaussée. Il est clair que les bailleurs sociaux ne jouent absolument pas le jeu. Quand on voit le montant du loyer de la Ressourcerie Paris-Centre, qui est une association de solidarité, obligée de vendre au même prix que ses voisins pour pouvoir payer son loyer... c'est ridicule, puisque normalement la Ressourcerie doit permettre à des personnes en difficulté d'accéder à certains biens de première nécessité.

Parfois on marche sur la tête, et il serait bon que la mairie fasse quelque chose et rappelle à l'ordre les bailleurs sociaux.

Jusqu'à présent, on a oublié une chose, c'est le dérèglement climatique. Aujourd'hui, je crois qu'il n'y a plus beaucoup de climatosceptiques. Il en existe quelques-uns, notamment aux Etats-Unis, mais malgré le veto du président américain le dérèglement se produit et nous, nous ne pensons absolument pas à construire cette ville en en tenant compte. La Ville de Toulouse vient de faire un très beau travail dans ce sens et prévoit de construire partout des îlots de fraîcheur, des cheminements verts de fraîcheur qui permettent aux piétons de se déplacer dans une ville où il fera encore plus chaud.

Donc j'aimerais qu'à Paris aussi on se saisisse vraiment de ce sujet qui devrait dépasser tous les clivages politiques.

Alain Genel : Le dernier mot revient à la première adjointe.

ÉVELYNE ZARKA : Merci. Concernant la future mairie, je pense que les habitants du 1-2-3-4 actuel, qui s'appelle Paris-Centre maintenant, doivent apprendre de nouveaux usages. C'est vrai qu'il va falloir concevoir nos déplacements autrement, il va falloir penser aux personnes à mobilité réduite pour aller à la mairie centrale. Mais en fait la mairie du 3^e arrondissement n'enregistrera que les actes d'état civil... un acte de mariage ou tout autre acte d'état civil, c'est peut-être une fois par an. Donc je pense qu'il va falloir prévoir effectivement le déplacement de ces personnes.

Mais si on parle d'un arrondissement comme le 15^e, ses habitants ne vivent pas tous à proximité immédiate de leur mairie, et ils ont pris l'habitude de se rendre quand même dans leur mairie pour faire les démarches administratives usuelles.

Tout est donc à repenser, tout est à construire ensemble, et je pense que dans l'organisation de cette future mairie ce sera possible, en jouant de la proximité des habitants avec les mairies satellites et de services satellites permettant d'être au plus près des besoins..

Alain Genel : C'est à notre maire qu'il revient de tirer les conclusions. Il a été extrêmement patient.

ARIEL WEIL : Merci beaucoup aux 4 coins du 4 pour avoir organisé ce colloque, ce débat. Je pense qu'il y a une première constatation à faire : à la question « *quel rôle pour le citoyen ?* », vous avez déjà en partie répondu en organisant cette journée avec les élus et toutes les tendances du 4^e arrondissement qui sont représentées ici. C'est un débat mené, organisé et structuré dans ses questions, dans ses invités aussi, par une association d'habitants du 4^e arrondissement qui en a pris l'initiative. Il s'agit du 4^e arrondissement, et plus largement du centre de Paris, et vous êtes déjà en train de réaliser cette promesse démocratique qui consiste à élargir la réflexion à ce que sera demain le centre de Paris. Et c'est un bonheur, comme ça l'est d'être aux côtés de Jean-Pierre Sueur dont j'ai apporté trois tomes... si quelqu'un veut voir les trois tomes qui se ressemblent beaucoup... J'ai fait la blague quand ils sont arrivés à mon bureau, j'ai demandé aux stagiaires pourquoi il y en avait trois.

Je n'ai malheureusement pas pu assister aux débats ce matin, et il y en a beaucoup qui m'intéressaient, il y a un certain nombre d'orateurs avec qui j'ai parlé, Alain tu en as fait une synthèse. Il y a eu des spécialistes qui se sont exprimés, des spécialistes du tourisme, des gens de l'APUR, des experts invités, et je pense qu'il est important de débattre. Tu rappelais cher Vincent que comme économiste et statisticien j'aime bien avoir des chiffres et des faits précis sur lesquels on peut s'appuyer. On en a, et je crois qu'ils sont importants pour tirer une conclusion, parce qu'ils dressent un portrait parfois moins caricatural de notre arrondissement et de notre centre de Paris.

La première chose à dire est que, quand on regarde le temps long ou quand on regarde la géographie, lorsqu'on prend un peu de distance, les constats sont un peu plus nuancés. D'abord, ceux qui, comme moi, aiment bien lire Balzac, se rappellent que dans les portraits de Scènes de la vie parisienne il raconte déjà les faveurs et les défaveurs du Marais inconnu, je parle du Marais parce que c'est le cas d'autres arrondissements, mais Balzac est fasciné par l'aristocratie et la grande bourgeoisie installées à Saint-Germain-des-Prés et dans le Marais, qui à un moment donné vont dans un nouveau quartier qui est créé à la Chaussée d'Antin. La Chaussée d'Antin, c'est presque la sortie de Paris, c'est un nouveau quartier.

Donc il y a des faveurs et des défaveurs. Il faut qu'on accepte aussi que parfois la faveur et la défaveur obéissent à des lois qui sont très compliquées. Il y a des cycles, on parlait tout à l'heure de cycles de 40 ans. Il y a des cycles aussi pour le nombre d'habitants à Paris. Paris a connu beaucoup plus, puis beaucoup moins, et ça aussi ça fluctue sans qu'aucun de nous ne sache vraiment pourquoi. On a l'intuition qu'effectivement il y a plutôt moins d'habitants sur une période donnée, mais si on regarde bien, par exemple, quand on regarde la dernière étude qui est sortie, on voit qu'en fait on est dans la marge d'erreur statistique. C'est ça qui est intéressant. On a le sentiment qu'il y a des redistributions et des déplacements.

A l'échelle de Paris, pour le tourisme comme pour l'habitation, les constats sont plus nuancés. Il y a plus de gens, vous l'avez rappelé tout à l'heure, qui habitent et travaillent dans leur arrondissement qu'on ne le suppose. Il y a moins de touristes dans Paris que dans d'autres capitales en proportion ou même que ce qu'on peut avancer quand on imagine la question du surtourisme, dont je vais reparler.

Je voudrais également reconnaître à ce débat l'intérêt d'une mise en perspective par rapport à des chiffres et des moyennes, parce que sans elle on ne peut pas discuter intelligemment, si on n'a pas les bons diagnostics. Si on écoute ce matin les experts et puis cet après-midi le dialogue entre les élus du 4^e arrondissement et avec la salle, on se rend compte qu'au fond, sur les objectifs, on est tous à peu près d'accord. Je le disais à mes vœux cette année en janvier, je l'ai dit avant et je le redirai, Vincent tu l'as repris, je crois que de plus en plus l'objectif principal, l'objectif primordial, c'est qu'on maintienne nos habitants dans le 4^e arrondissement. Je vous donne l'image du délégué de la classe : on est élu par les habitants et donc on est là pour qu'il y ait des habitants, avant toute chose, avant de penser tourisme, avant même de penser aux commerçants, je le dis, même si parfois ça choque (naturellement, il faut également penser aux commerçants, qui aident indirectement à maintenir les habitants). Et j'ajoute : maintenir les habitants dans leur diversité la plus grande, sociale et intergénérationnelle. J'insiste là-dessus. Il faut conserver les générations du 4^e arrondissement.

Ça, c'est l'objectif et je crois qu'on est à peu près tous d'accord. Maintenant je propose de diviser le débat en trois temps : les diagnostics de ce qu'il faut faire, l'objectif et les moyens.

Sur le diagnostic, on n'est peut-être pas tous d'accord, et je voudrais en parler un peu. C'est là où il y a le plus de différences, et peut-être de débats, entre les uns et les autres. Je parlerai également des moyens.

Le diagnostic, je le disais à l'instant, est, me semble-t-il, plus nuancé. Quand on regarde la pyramide des âges du 4^e arrondissement, la distribution des âges ou la distribution sociale, elle est bien plus équilibrée qu'on pourrait le penser. C'est vrai du 4^e, c'est vrai du 1^{er} qui a une sociologie très proche. C'est vrai, à peu de choses près, pour les 2^e et 3^e, mais le 1^{er} et le 4^e ont en commun une sociologie qui est très bien distribuée, pour des raisons différentes. On l'a rappelé, on a un taux de logement social par volontarisme qui est très élevé dans le 4^e arrondissement, il est le plus élevé des quatre arrondissements, et ce n'est pas, loin s'en faut, le cas du 1^{er}, mais ce sont des arrondissements qui sont très anciens et qui ont une population qui est très distribuée en termes d'âge. On a beaucoup de jeunes et aussi beaucoup de gens plus âgés. On a un beau lissage, encore aujourd'hui, même si pour demain cette situation est menacée. Et on a aussi une grande diversité sociale. Et je crois qu'on est tous attachés à cette situation. Comment la préserver ? C'est un autre sujet.

Donc, quand on regarde tout Paris ou quand on regarde le centre de Paris, on constate qu'aujourd'hui – c'est ça le point de départ pour moi – on n'a pas tout perdu. On est à un moment crucial, important, mais on n'est pas à Venise, on n'est même pas à Amsterdam qui mène aujourd'hui une politique très intéressante, très active, très volontariste et dont on peut s'inspirer, mais qui est dans une situation bien plus critique pour une partie en tout cas de son territoire. On n'est pas Venise, on n'est pas Amsterdam et on n'est pas non plus Barcelone, ni même Séville ou Madrid.

Donc on est à un moment où on peut encore faire des choses, la situation n'est pas désespérée, mais si on ne le fait pas alors on pourrait se retrouver demain dans une situation critique.

En ce qui concerne les objectifs, je ne sais pas comment présenter les choses. Le mieux est peut-être de reprendre un peu les cinq questions que vous aviez vous-mêmes retenues pour structurer le débat et d'essayer de faire une synthèse aussi fidèle que je puisse le faire en assumant une part de subjectivité, et de dire ce que j'en pense.

Sur la place des citoyens dans la réorganisation. Je vous le disais, vous avez aujourd'hui organisé ce débat, je crois que vous êtes très présents les uns les autres. Vous avez évoqué les moyens qui ont été mis à la disposition des citoyens dans les conseils de quartier, le budget participatif dont on a beaucoup parlé, je n'y reviens pas, mais c'est une démarche citoyenne puisque les projets sont construits, présentés puis argumentés, votés et suivis par les porteurs de projets. Donc cela fait partie de la démocratie locale.

Tout à l'heure, Boris nous disait aussi qu'il n'y a pas d'opposition au fond entre ce que disaient

Loïc Blondiaux et Jean-Pierre Sueur, sur le fait de dire, bien entendu, que les élus, quand ils sont élus, le sont sur un programme et qu'ensuite il leur revient d'assumer leur rôle d'élus. La démocratie représentative et la démocratie locale devraient converger, et je crois qu'on y est, surtout au niveau de l'action locale. D'ailleurs, je provoque un peu en disant cela, mais au fond, l'élection municipale, c'est de la démocratie locale puisque les élus locaux, contrairement aux députés et au président de la République, sont élus sur un programme... local, ils ont un mandat très local, et sont là pour le mener à bien.

Lorsqu'on est élu sur un programme, on doit le réaliser, mais l'élu peut être amené à faire face à des situations nouvelles. Quand la maire de Paris a été élue, elle n'avait pas prévu qu'il y aurait des attentats en 2015. Donc on doit aussi s'adapter aux circonstances, c'est le rôle d'un élu. Mais lorsqu'on le fait, et lorsqu'on ne réalise pas son programme ou qu'on fait autre chose, qu'on ajoute, ce qui peut être d'ailleurs positif, il faut en rendre compte. C'est le rôle du compte rendu de mandat, c'est le rôle d'un certain nombre d'instances dans lesquelles on s'exprime sur ce pourquoi on a été élu.

Et puis il y a les outils du conseil de quartier, qui servent à combler des imperfections dans la politique menée. C'est-à-dire que quand on mène une politique, on n'a pas nécessairement une connaissance du terrain complète et détaillée. Je le disais l'autre jour, il y avait un certain nombre d'entre vous qui étaient là, et je l'ai mentionné en conseil d'arrondissement, lorsqu'on a fait une nouvelle entrée dans le square de la tour Saint-Jacques, le plus vieux square de Paris, je disais à quel point, aussi étonnant que ça puisse paraître, on avait l'impression qu'elle avait toujours été là. Et pourtant j'ai vu les travaux et le moment où l'on a coupé la grille et installé ce portail.

C'est un cas où sans le budget participatif, je ne crois pas que la Ville l'aurait fait. Je ne crois même pas, moi qui me targue de bien connaître mon quartier, que j'en aurais eu l'idée... Cela fait partie des instruments qui sont très utiles. Là, la démocratie participative et locale peut faire émerger des projets, elle nous permet de travailler à l'échelon micro-local mieux que ne peut le faire un élu, même local, et demain les élus seront un peu moins locaux à l'échelle du 1-2-3-4, pour concevoir une politique publique. Donc je crois que cette complémentarité est essentielle et là-dessus je pense qu'on peut tous tomber d'accord.

Sur le poids de la mairie de Paris, que tu as évoqué Vincent, et que d'autres ont évoqué – je ne reviens pas sur le débat, on aurait pu faire les choses autrement, mais aujourd'hui il y a une loi et on aura une mairie centrale du 1-2-3-4 –, la question est : comment ça va se passer ? Est-ce que c'est bien ? Pour ma part, j'ai une opinion qui s'est forgée au cours de cette première année de mandat qui est qu'aujourd'hui cela ne fonctionne pas. Pourquoi ? Parce que la Ville a depuis longtemps découpé ses services administratifs selon un périmètre, un échelon qui est cohérent pour les organisations syndicales, fonctionnelles, les entrepôts, les lieux syndicaux, les locaux pour se reposer... avec une répartition des équipes qui correspond déjà de fait au 1-2-3-4. C'est vrai de la propreté, c'est vrai de la voirie, c'est vrai de la sécurité et de la prévention, c'est vrai à peu près en réalité de toutes les directions dites déconcentrées. Les services déconcentrés, c'est la répartition par secteurs des services de la Ville sur des territoires qui sont pertinents, qui ont du sens. Et ces territoires-là, ils existent de fait administrativement, mais ils n'existent pas politiquement. Et je vous assure que c'est difficile pour un maire d'agir sur une fonction publique territoriale dont le territoire n'est pas le même que le vôtre. Et en l'occurrence qui est plus grand que le vôtre. Pour eux, c'est compliqué d'avoir quatre maires, et pour nous c'est difficile d'avoir la part d'attention qu'on aimerait avoir.

Je crois que s'il y avait un élément qui justifiait à lui seul d'avoir une seule mairie, ce serait celui-là et sur ce plan, je pense qu'on peut être rassuré. En tout cas moi je pense qu'on aura une plus grande facilité à mener une politique cohérente à condition de prendre en compte ce qu'on vient de dire, c'est-à-dire les outils de la démocratie locale, des conseils de quartier. Et je sais que vous

êtes nombreux à travailler là-dessus, sur le « bon découpage » de ce territoire, en tenant compte de l'histoire, de la géographie de la Seine... Alain, en particulier, tu as pu, lors des réunions de l'Hôtel de Ville notamment, exposer un certain nombre d'alternatives, c'était d'ailleurs l'objet de la dernière réunion des conseils de quartier dans le cadre de la fusion.

Ensuite, il y a la question de l'organisation de ce territoire qui a été évoquée tout à l'heure. Vincent, tu dis souvent qu'on a posé des questions qui n'étaient pas des questions essentielles. Je te rejoins sur une chose, je trouve pour ma part que le nom et le lieu, pour revenir sur le lieu, n'étaient pas aussi importants comme questions à poser aux habitants que celle de savoir ce qu'on fait de ces bâtiments.

Et c'est pour cela, vous le savez, que j'ai beaucoup lutté pour imposer une troisième consultation qui portait, elle, sur les bâtiments. Et il y a bien eu une votation qui a été faite à ma demande, au fond, je pense, sur le sujet le plus important. D'ailleurs je vous propose dans un instant, en exclusivité, de vous donner un petit retour là-dessus. Les résultats ne sont pas spectaculaires, mais ils sont assez cohérents avec ce qu'on a en tête.

Le sujet le plus important est : quel service public aura-t-on ? Parce que tout à l'heure on parlait de l'accessibilité de la mairie. C'est vrai, je ne vous le cache pas, moi aussi j'aurais préféré que ce soit la mairie du 4^e qui soit la mairie centrale... en tout cas à l'époque je trouvais que c'était logique, on a l'aménagement, on est la mairie la mieux desservie et les habitants qui avaient été retenus pour constituer le jury citoyen avaient conclu dans leur majorité que c'était la mairie du 4^e arrondissement qui devait être la mairie de secteur, c'était cohérent, c'était logique. Néanmoins, je pense que ce n'est pas dramatique parce qu'au fond quand on regarde quel est l'usage qu'on fait de la mairie... est-ce que vous allez à l'état civil si souvent que ça ? Parfois, on se marie une fois, deux fois, trois fois... et on ne meurt qu'une fois. L'état civil est à votre service bien sûr, mais je crois – c'est le cas de beaucoup des habitants qui sont ici – qu'on utilise davantage d'autres types de services publics. On a un extraordinaire pôle citoyen ici à la mairie, beaucoup d'entre vous prennent des cours divers de yoga, danse, chant... Quand on regarde les fonctions du service public qui sont celles qu'on utilise dans une mairie, on pense d'abord au pôle citoyen.

Pour moi, la vraie question est celle-ci : comment profiter de cette opportunité que procure le regroupement pour rationaliser le service de la population ? Est-ce qu'on a besoin d'avoir quatre cabinets du maire ? Est-ce qu'on a besoin d'avoir quatre directions générales des services administratifs pour piloter la mairie ? Est-ce qu'on a besoin d'avoir quatre services de l'état civil ? Au fond, peut-être que non. Moi je crois que non, mais à condition bien sûr qu'on réinvestisse l'espace libéré pour des services publics qui eux sont utiles.

C'est la question « *Quel service public demain pour les bâtiments ?* ». Vous avez été consultés là-dessus et pas seulement sur le nom et sur le lieu de la mairie centrale. Et c'est peut-être heureux qu'on ne soit pas la mairie centrale si, comme je l'espère, on arrive à ce que la mairie du 4^e soit la plus grande des maisons de services publics demain... on en parle dans un instant à la fin de la conclusion.

Sur la question des habitants, on le disait, notre objectif est de garder un grand nombre d'habitants. Là-dessus, il y a peut-être des différences sur les moyens, mais je crois que dans l'ensemble la politique est de construire du logement social partout où c'est possible. On en a mis dans tous les programmes de réhabilitation, dans les projets comme Morland ou la caserne des Minimes. Partout on a imposé qu'il y ait du logement et pas seulement social, mais mixte. Morland, tu le disais Boris, c'est effectivement la possibilité d'accroître notre parc significativement, avec 180 logements... On a d'ailleurs moins de logements que pourrait le laisser imaginer la taille de l'immeuble, parce qu'on a justement imposé qu'il y ait des F3 et des F4, c'est-à-dire des appartements familiaux. Et on veillera dans les conditions d'attribution à ce qu'il y ait des familles qui soient bénéficiaires de cette aide au logement.

Je crois qu'il y a un débat en la matière et il m'appartient aussi dans la conclusion d'en faire état. On n'est pas toujours d'accord sur le fait de savoir s'il faut faire plus dans la grande couronne ou plus ailleurs, certains disent : « *On ne va plus préempter, on ne va plus acheter, on ne va plus faire de diffus...* » Il est vrai que ça coûte cher, mais c'est encore plus cher, je crois, de ne pas le faire. Là-dessus, la majorité municipale a clairement choisi de faire du diffus. Cela consiste à faire du social dans des rues, dans des immeubles même où il y a coexistence d'usages. Ce sera d'ailleurs le cas avec la Maison libre, ça sera le cas à l'Hôtel-Dieu avec une coexistence d'usages et donc aussi une coexistence de publics. Mais, je le reconnais, c'est quelque chose qui peut nous diviser en étant tous de bonne foi. Je pense qu'il va falloir que très vite on sache si on y parvient ou pas. Et aujourd'hui, on a quelques bons résultats, mais une situation qui est stabilisée à un niveau qui n'est pas satisfaisant.

Les locations saisonnières sont un problème. Il faut que les moyens qu'on met à la disposition de la Ville soient suffisants. La loi ELAN va tout à fait dans le bon sens, qui donne un certain nombre de moyens, qui permet de combler un vide juridique puisque auparavant on ne pouvait pas sanctionner. Il faut se donner quand même un peu de temps pour voir si on arrive non seulement à endiguer, mais à faire refluer... on est dans le vocabulaire de la guerre froide, mais il y a bien une sorte de guerre qui est engagée pour la défense du territoire. Et si on n'y arrive pas, il faudra se le dire très vite, il faudra se poser la question d'aller un peu plus loin. Et d'ailleurs je pense que c'est là où la mairie de Paris ou le maire local peuvent avoir une connaissance du terrain nécessaire avec les habitants, avec tous les habitants que vous êtes, pour savoir jusqu'où il faut aller plus loin et s'il faut abaisser le seuil.

Pour l'instant, il y a une première interrogation qui est : fait-on appliquer les 120 jours aujourd'hui ? En est-on capable ? On ne l'était pas très clairement avant. La Ville de Paris a fait condamner... je crois qu'on a 10 % des condamnations et des amendes dans le 4^e arrondissement. C'est pas mal, mais globalement ce n'est pas suffisant, je crois, pour endiguer le phénomène parce que tu le disais, on fait payer à des gens le droit de polluer. Donc on va voir ce que nous donne la loi ELAN. On va voir avec ce que tu disais sur les plateformes si ça marche. Il faut quand même se donner six mois pour le savoir, parce que c'est tout neuf.

Mais si ça ne marche pas, je crois qu'il faudra se poser la question non seulement du maximum, mais peut-être du minimum. Je parle souvent du minimum. Quand on regarde New York ou San Francisco – Airbnb n'est pas la seule plateforme, mais c'est la plus grosse –, on voit que dans ces villes-là – on ne va pas me taxer de communiste ou de dirigiste soviétique –, on est plus radical qu'à Paris, on a décidé par exemple d'instaurer un minimum de durée. A New York, ça marche comme ça, vous avez un minimum de 30 jours. Vous ne pouvez pas louer pour moins de 30 jours sauf si vous louez une chambre, c'était au départ le principe d'Airbnb, vous savez, on gonfle un matelas... A New York, si vous ne louez pas une chambre, si vous louez un appartement entier, c'est au minimum 30 jours. 30 jours ça paraît beaucoup, on est parti de rien, mais moi je trouve cela pertinent : on ne devrait pas retenir 2 jours ou 5 jours ou une semaine, parce qu'au fond on constate que plus c'est court, moins le comportement des gens qui viennent pour une journée ou 2 jours va être compatible avec celui des habitants, ils vont vouloir faire la fête, l'adhésion aux règles de la vie dans l'immeuble va être très faible, comme aux règles de la propreté, du tri, par manque de volonté ou même par ignorance, puisque vous n'allez pas apprendre les règles de tri à Paris pour 2 ou 3 jours...

Donc là, on a une piste qui serait de mettre un minimum parce que ces locations très courtes sont celles qui sont les plus problématiques pour les copropriétés. Les gens qui arrivent à 5 heures du matin et qui partent à 2 heures avec les valises à roulettes sur les pavés et laissent leurs poubelles devant l'immeuble, c'est cela qui est le plus gênant pour les copropriétés, c'est ce divorce, ce décalage fondamental avec ce qu'est la vie d'un citoyen, ou même d'un locataire, beaucoup d'entre

vous sont locataires... Ce n'est pas une question d'être locataire ou propriétaire, c'est une question d'horizon de temps.

Sur ce plan, vigilance pour la loi ELAN qui nous donne un certain nombre de moyens, et si ça ne marche pas, il ne faudra pas avoir peur d'être plus radical sur ce sujet-là.

Sur le commerce traditionnel, on en a parlé. Je crois qu'on pourrait – mais c'est un débat qui n'est pas très nouveau – se donner les moyens de lutter par exemple contre les grandes enseignes ou la mono-activité. Protéger l'artisanat est également très compliqué. On a en réalité très peu de moyens, de moyens financiers évidemment, mais également peu de moyens juridiques. Souvent la loi votée ne va pas dans ce sens, et Jean-Pierre tu en sais quelque chose, que ce soit à l'Assemblée ou surtout au Sénat, traditionnellement, parce que la liberté du commerce est quelque chose d'inscrit fondamentalement, même constitutionnellement, et c'est compliqué d'aller à l'encontre de la liberté du commerce. Aujourd'hui on peut contrôler un peu les changements d'usages et on le fait avec la compensation qui est nécessaire en termes de logements, on a même restreint à Paris le territoire sur lequel c'est pratiqué, puisque c'est à l'échelle du quartier qu'on doit d'abord compenser. Mais la compensation, c'est entre le logement et le commerce, en revanche, à l'intérieur de la notion très générale de commerce c'est quasi impossible, à part en préemptant, de privilégier par exemple l'artisanat.

Sur le tourisme, on parlait tout à l'heure de l'allocation des moyens. Il y a quelque chose qui me turlupine un peu, on a des chiffres de tourisme qui sont très importants, et d'une certaine manière tant mieux, c'est bon pour l'économie, c'est bon pour le produit intérieur brut, ce sont des retombées également pour les commerçants et donc pour la vie parisienne, mais je pense que notre contribution est trop grande, ça rejoint, Vincent, la question que tu évoquais tout à l'heure des moyens pour la propreté, mais je vais y revenir dans un instant... Au fond, nous sommes dans le quartier sans doute le plus visité de France, d'Europe peut-être, avec notamment Notre-Dame qui est le site le plus visité de Paris, le double de la tour Eiffel... évidemment ces visiteurs n'apparaissent ni ne disparaissent par miracle, il ne se volatilisent pas dans l'air, ils essaient dans le quartier. On a la chance d'avoir ce patrimoine magnifique et d'avoir ces beaux bâtiments, mais on paie aussi un écot qui est lourd au tourisme. Parmi les idées que j'aurais peut-être en vous écoutant, il y a un fond de redistribution. Quand je dis ça, on me dit : « *Vous avez déjà le plus beau quartier, les plus beaux monuments.* » Mais est-ce qu'on ne pourrait pas faire un lien entre... tu parlais d'externalité positive, mais il y a une externalité négative qui est celle de la très forte fréquentation. Je ne crois pas qu'on ait un mécanisme qui fasse que quand on a un apport de tourisme en France qui passe par Notre-Dame, les habitants puissent en profiter, à part les commerçants. Nous, habitants, on n'en profite pas beaucoup... C'est aussi un record de locations touristiques saisonnières.

En ce qui concerne l'allocation des moyens, je me permets simplement un petit correctif sur la clé de répartition des moyens de la Ville : elle n'est pas seulement établie à partir du nombre d'habitants. C'est peut-être le cas pour mon cabinet et c'est vrai que, je vois la directrice de cabinet avec les yeux cernés qui sourit jaune, si je pouvais avoir un peu plus de moyens au cabinet, parce qu'on est considéré comme une mairie toute petite, ça m'aiderait. Il y a des domaines où c'est le cas et il y a des services en effet où je pense qu'on a des moyens qui sont corrélés un peu à la taille de l'arrondissement... Taille de la population ou surface, parce qu'on est le plus petit arrondissement de Paris. En revanche, il y a quelques domaines où ce n'est pas le cas, et la propreté en fait partie. Il faut étaler dans le temps et dans l'espace, et je crois que là, la politique du tourisme qu'on prône est à l'échelle nationale. Pour la ville de Paris, comme sur le territoire national, on essaie aujourd'hui de faire en sorte que les touristes soient mieux répartis dans le temps et dans l'espace, et sur cette politique, je crois qu'on ne peut qu'être d'accord. Je proposerais peut-être une solution à la Machu Picchu au Pérou : on distribue des quotas pour limiter le nombre de touristes.

Ils peuvent le faire parce qu'il s'agit d'accéder au Machu Picchu et donc on peut contrôler les flux... Je me vois mal reconstruire la muraille de Philippe Auguste autour du centre de Paris, j'aimerais bien d'ailleurs le faire, on a encore quelques beaux vestiges, mais objectivement je ne pense pas que ce soit faisable. En revanche, ce qu'on peut faire, c'est chercher à limiter un certain nombre de paramètres, les horaires des visites par exemple, faire en sorte que le volume diminue dans le centre de Paris.

Sur la piétonnisation, c'est le même sujet. On est tous d'accord, je crois, sur l'objectif de diminution de la pollution. Non pas diminuer la voiture en elle-même, mais la voiture individuelle polluante, c'est ça l'objectif de cette mandature. Ce que j'ai dit, et Vincent tu as bien noté, c'est que je ne crois pas à la piétonnisation totale. En fait, je crois peu en général aux solutions simples, c'est-à-dire celles qui consistent à appuyer sur un bouton et repeindre tout en rouge ou tout en vert. Les véritables solutions sont toujours dans la dentelle et on peut même avoir des effets pervers. Il faut travailler avec les habitants et regarder l'équilibre. Est-ce que ça veut dire qu'il faut faire rue par rue ? Je ne suis pas sûr non plus. Je pense simplement qu'il faut avoir en tête, et sur la piétonnisation c'est que je peux déjà faire aujourd'hui comme première proposition, de nous engager politiquement, nous élus, à consulter les habitants sur la manière de procéder.

Il faut apaiser la situation dans le centre de Paris pour une raison de pollution évidente, et aussi pour une raison de pollution qui n'est pas chimique : quand je vois, avec les services de la voirie, le nombre de potelets qu'on doit remettre régulièrement dans les rues du Marais, comme la rue Vieille-du-Temple ou la rue du Temple, je me dis que les 3,5 tonnes et la circulation de transit de livraison n'ont rien à faire dans des rues patrimoniales des plus étroites.

Et donc je pense qu'il faut absolument qu'on arrive à limiter la circulation, reporter la circulation de transit, et limiter les gabarits. Faire une zone de très faibles émissions dans le centre de Paris, mais aussi une zone de très faibles gabarits. Ça protégera notre infrastructure, notre patrimoine en limitant les gabarits et ceux qui peuvent circuler à l'intérieur du Marais. C'est un travail qui prend des années parce que ça veut dire qu'il faut convaincre un par un tous les commerçants de se faire livrer par des moyens plus réduits.

C'est un travail qu'il faut engager très vite, c'est plus ambitieux en quelque sorte que la piétonnisation telle qu'elle est parfois proposée. Je pense qu'il faut qu'il y ait des livraisons... il faut que les riverains puissent toujours arriver et partir de chez eux quel que soit le véhicule qu'ils empruntent, c'est pour ça que je souhaitais que vous puissiez avoir des cartes de résident.

On a une expérience pilote qui est faite en ce moment sur Beaubourg où on cherche à réguler les flux. On verra ce que ça donne comme enseignement et je remercie là aussi le conseil de quartier Saint-Merri qui nous a proposé de travailler avec les services de la ville. On va faire une expérimentation de 6 mois dont on parlera dans quelques jours, elle sera lancée dans quelques semaines.

Sur les grands projets, on en a déjà parlé, je ne m'attarde pas non plus.

Je vous l'avais promis, et je voudrais conclure et vous dire mon dernier mot là-dessus, nous avons en effet lancé une consultation sur le centre de Paris sur « Quels services publics ? ». Vous savez à quel point j'y étais attaché : que faire dans les trois mairies qui ne seront pas la mairie centrale et où des espaces vont donc se libérer ? Je vous livre en avant-première les conclusions : trois thématiques se dégagent clairement. Des espaces à vocations artistique, culturelle et sportive, des espaces dédiés aux personnes les plus fragiles et, enfin, un pôle d'innovation et de sensibilisation pour un développement durable de Paris.

Les thèmes qui avaient été proposés au vote avaient été tirés tout simplement des conclusions du panel de citoyens piloté par l'IFOP. On ne les avait pas inventés, on les avait tirés de cette consultation citoyenne pour les resoumettre à un panel plus grand, celui de tous les habitants du centre qui auraient voulu voter.

Vous reconnaissez peut-être dans ces trois thématiques quelque chose de familier, c'est celles qu'à la mairie du 4^e on a voulu pousser. Thématique culturelle autour de la bibliothèque Arthur-Rimbaud, dont je suis en train d'essayer de faire pousser le mur pour qu'on l'agrandisse en tant que bibliothèque municipale, mais aussi avec un projet, là aussi porté par les habitants, qui a fait l'objet d'une réunion publique et d'une réunion de travail, celui de la bibliothèque interculturelle, portée par un conseil de quartier, mais aussi par un biotope plus large d'habitants. Thématique de la solidarité avec cette salle qu'on n'arrive pas à faire grandir et qui a vocation à mon avis à être toute une aile de la mairie, et pas seulement en hiver comme actuellement avec la reprise d'une partie du local du tribunal, mais toute l'année avec le projet, là encore porté par les membres d'une association d'habitants et par des associations solidaires, de faire installer différents services pour les personnes à la rue, dont une épicerie solidaire, pour que toute l'année on ait un service d'accueil de solidarité. Et enfin un service innovation autour d'une antenne de la Ville qui s'est installée dans une partie du tribunal d'instance. Et ces thématiques-là, je crois que la mairie du 4^e est extrêmement bien placée, située et équipée pour les accueillir.

Donc voilà un domaine dans lequel la décision sera prise par l'équipe municipale élue en 2020. Mais rien n'interdit de discuter, d'avancer dans l'élaboration des idées avec les citoyens, comme vous faites aujourd'hui dans ce grand débat sur l'avenir du centre de Paris, dont je vous remercie.

Je vous dis donc à très bientôt.



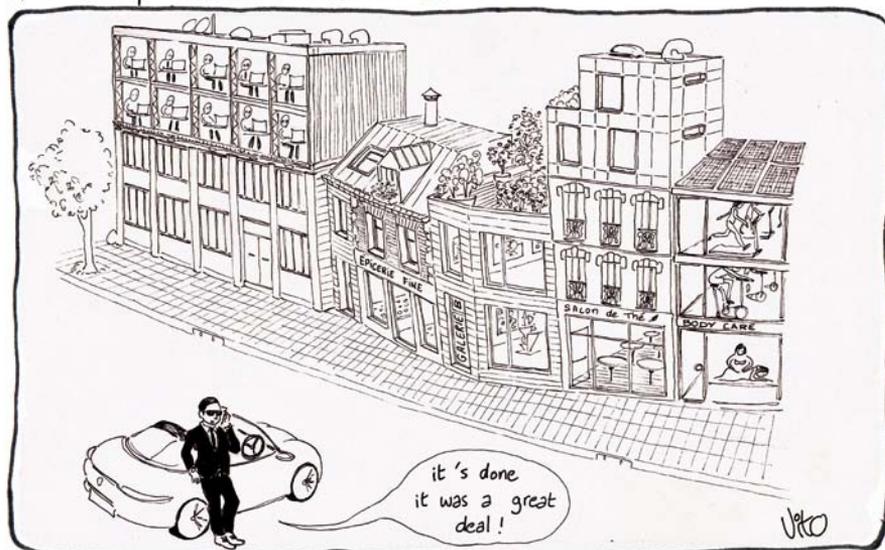
ACHEVÉ D'IMPRIMER
PAR LES SOINS DE L'ASSOCIATION
AUX4COINSDU4
LE 10 DÉCEMBRE 2019

WWW.AUX4COINSDU4.COM

2 La boboisation



3 La spéculation immobilière



Avec l'aimable autorisation de Vito pour les illustrations de couverture. Tous droits réservés