

# LOGEMENT



HABITAT

ENVIRONNEMENT

LES ENTRETIENS  
D'INXAUSETA

26 août  
2022

Ne perdons pas de temps!

BONUS



## Les actes, 26 août 2022

### p. 02 ..... OUVERTURE

- ▶ Eric ITHURRALDE, maire de Bunus ▶ Jean-Luc BERHO, président de l'association Supastera et du comité d'organisation
- ▶ Iñaki ECHANIZ, Député des Pyrénées-Atlantiques [4<sup>e</sup> circonscription] ▶ Bixente ETCHEAHARRETA, Conseiller régional de Nouvelle-Aquitaine
- ▶ Olivier KLEIN, Ministre délégué à la Ville et au Logement (intervention vidéo)

### p.05 ..... INTRODUCTION DE LA MATINÉE

- ▶ Marie DEFAY, Consultante en développement urbain, enseignante à l'ENSA Paris Belleville

### p.07 ..... PAYS BASQUE, ENVOLÉE DES PRIX ET CRISE SOCIALE

- ▶ Mickaël CHEVALIER, Président du Club Décentralisation & Habitat de Bretagne, Vice-Président de l'agglomération de Dinan
- ▶ Jacques FRIGGIT, Chargé de mission au CGEDD
- ▶ Marc LACLAU, Economiste, Directeur d'études à l'AUDAP, responsable du Pôle Projets de Territoires

### p.11 ..... INÉGALITÉS GÉNÉRATIONNELLES, ÉTUDIANTS, PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES, QUI SONT LES GRANDS PERDANTS DE L'ENVOLÉE DES PRIX ?

- ▶ Muriel BOULMIER, Présidente de l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine
- ▶ Mathias LEVY NOGUERES, Directeur général, Logeo Seine

### p.19 ..... SPÉCULATION SUR LES TERRAINS : LE SOL, UN PRODUIT COMME UN AUTRE ?

- ▶ Edouard DEQUEKER, Professeur à la Chaire d'économie urbaine de l'Essec
- ▶ Olivia METZ, Directrice générale adjointe Ville durable de Saint-Denis

### p.25 ..... CONCLUSION DE LA MATINÉE

- ▶ Samuel DEPRAZ, Directeur de la Recherche du Groupe ESPI et Directeur du laboratoire ESPI2R.
- ▶ Jean-Michel MANGEOT, Directeur du Conseil scientifique et de perfectionnement de l'ESPI.

### p.28 ..... INTERVENTION DE Éric SPITZ Préfet des Pyrénées-Atlantiques

### p.37 ..... CONCILIER IMPÉRATIFS ÉCOLOGIQUES ET BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS UN CONTEXTE D'INSTABILITÉ GÉOPOLITIQUE ET D'INFLATION

- ▶ Jean-Claude DRIANT, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris
- ▶ Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)
- ▶ Dominique ESTROSI-SASSONE, Sénatrice des Alpes-Maritimes
- ▶ Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat
- ▶ Hakim LAHLOU, Directeur Innovation et Stratégie, Direction des Prêts de la Banque des Territoires
- ▶ Samuel MINOT, Président de la commission économique de la Fédération Française du Bâtiment (FFB)

- p. 50-51 ▶ *Regards croisés*
- p. 52 ▶ *Le « Off » des Entretien*
- p. 53 ▶ *La presse en a parlé*
- p. 54-55 ▶ *Remerciements*

### p.37 ..... FAIRE ÉVOLUER LA GOUVERNANCE ET LES COOPÉRATIONS INTERACTEURS POUR PRODUIRE UN HABITAT DÉSIRABLE

- ▶ Didier VANONI, économiste et sociologue, Directeur de FORs-Recherche Sociale
- ▶ Yannick BORDE, Président de Procivis, Vice-Président de l'Union sociale pour l'habitat
- ▶ Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'Agglomération Pays Basque
- ▶ Marjan HESSAMFAR, Vice-Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes
- ▶ Valérie RABAULT, Députée de la 1<sup>ère</sup> circonscription du Tam-et-Garonne
- ▶ François RIEUSSEC, Président de l'Union Nationale des Aménageurs

### Animation des débats et tables rondes

- ▶ Benoît BARBEDETTE, Directeur de la rédaction, News Tank Cities
- ▶ Pierre CHEVILLARD, Rédacteur en chef, De particulier à particulier
- ▶ Cyrille POY, Président de LesCityZens, journaliste
- ▶ Pierre SABATHIÉ, Rédacteur en chef, Sud-Ouest
- ▶ Éric TRÉQUIER, Rédacteur en chef, Challenges

# Habitat, logement : ne perdons pas de temps !

## Jean-Luc Berho, président du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta

Ongi etorri deneri, bienvenue à tous. Cette 21<sup>ème</sup> édition des entretiens d'Inxauseta est consacrée au thème « Habitat, logement : ne perdons pas de temps ! ».

Le thème qui nous réunit ce jour a été imaginé dès la sortie des entretiens de l'année passée. Depuis, durant les douze mois qui se sont écoulés, le contexte est devenu questionnant, puis anxiogène. Il pourrait presque désormais tourner à l'angoisse. Le Président de la République a récemment rappelé les problèmes qui attendent la société française, notamment sur les plans géopolitiques et économiques. Dans le contexte inflationniste et alors que la question du climat se pose de plus en plus, la question du logement s'impose, en particulier en raison de son impact sur la consommation d'énergie et en raison de la hausse du prix des matières premières.

Lorsque nous nous sommes questionnés sur l'organisation de cette journée, nous nous sommes demandé s'il fallait se borner à dresser des constats, ou s'il fallait aussi envisager de proposer des solutions aux élus. Cette deuxième option a été retenue.

Avant que Marie Defay nous présente le déroulement de la matinée, je donne la parole pour ouvrir les débats aux élus de ce territoire, à commencer par Eric Ithurralde, maire de Bunus. Notons que ces trois élus sont de jeunes élus, et que nous avons ainsi le plaisir de constater le renouvellement générationnel de nos représentants. •

***Dans le contexte inflationniste et alors que la question du climat se pose de plus en plus, la question du logement s'impose, en particulier en raison de son impact sur la consommation d'énergie et en raison de la hausse du prix des matières premières.***

## Éric Ithurralde, maire de Bunus

Ongi etorri deneri et bienvenue à tous. C'est un grand honneur d'être parmi vous aujourd'hui. Une fois encore, vous êtes venus très nombreux pour ouvrir la rentrée politique du secteur du logement à l'occasion des entretiens d'Inxauseta. Ce matin, la pluie nous accueille, et au vu des circonstances climatiques, nous l'accueillons aussi volontiers pour accompagner les professionnels du secteur du logement et les représentants politiques, au moins une partie de la journée. Cette rencontre n'existerait pas sans l'association Sulpastera et ses nombreux bénévoles, que je salue.

Bunus est un merveilleux village dont la population fait plus que doubler aujourd'hui, puisque notre commune compte environ 150 habitants à l'année. C'est un village vivant, plein de ressources : artisans, commerçants, kinésithérapeutes, agriculteurs, entre autres. Ses jeunes agriculteurs sont de dynamiques chefs d'entreprise qui produisent du lait, du fromage, des yaourts, des viandes de races locales, des œufs, de la volaille, de la confiture, du miel. Pour ainsi dire, nous avons tout.

Notre vallée comprend huit communes à forte connotation agricole, et compte aussi en particulier nombre d'artisans du secteur du bâtiment, pour une population d'environ 1500 habitants. Au point bas de cette vallée se trouve une fromagerie industrielle qui rayonne au niveau national et qui emploie directement plus de 150 personnes. Vous pourrez aussi prendre le temps de visiter le bourg de Bunus, son église Saint-Baptiste du XVIII<sup>e</sup> siècle, son ancienne chevalerie datant du Moyen-âge et son original fronton de pelote basque à trois murs, unique en son genre. Vous pourrez aussi parcourir nos collines et la proche forêt des Arbailles, plus grande hêtraie d'Europe, et gravir notre Pic de Belchou, qui culmine à 1129 mètres d'altitude.

Ainsi, il fait bon vivre ici, ce qui n'est possible que grâce à des habitants qui veulent vivre de leur terre et sur leur terre. Mais jusqu'à quand ?

Nous faisons en sorte de nous maintenir et de nous développer en nous adaptant avec bon sens aux contraintes que nous rencontrons et en essayant de garantir ce qui nous semble le plus essentiel, et le bien-être collectif.



Bixente ETCHEÇAHARRETA, Éric ITHURALDE, Iñaki ECHANIZ, Jean-Luc BERHO

Mais aujourd'hui, le contexte économique pèse, au quotidien, ce qui réduit considérablement notre capacité d'investissement, et en particulier celui des jeunes en ce qui concerne l'accès à la propriété.

L'année dernière, j'avais parlé de l'exemple concret de Michel, jeune habitant de Bunus qui ne peut pas accéder à la propriété dans son village : pas de terrain disponible, des prix forts et des coûts de rénovation au-dessus de ses moyens. Un an après, les prix ont continué d'augmenter, en particulier à la suite de la pandémie. Notre territoire est très attractif et la demande continue à augmenter, d'abord sur le littoral, mais aussi dans le Pays basque intérieur. Il faut y ajouter la hausse du coût de la construction et la très faible disponibilité du foncier, qui se tendra encore davantage en raison de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN).

Dans ce contexte, comment faire pour accompagner le développement économique de nos vallées ? Comment garantir la dynamique sociale de nos territoires si les jeunes ne peuvent plus habiter là où ils sont nés ? Nous, élus, sommes très inquiets. Nous commençons à préparer les futurs PLUI du Pays basque : à cette occasion, nous souhaitons appliquer les nouvelles règles d'urbanisme, certes, mais de façon adaptée. En nous appuyant sur notre connaissance de nos territoires, nous voulons trouver les solutions les plus justes pour répondre au mieux aux besoins qui s'expriment.

Vous le voyez, le débat est lancé.

***En nous appuyant sur notre connaissance de nos territoires, nous voulons trouver les solutions les plus justes pour répondre au mieux aux besoins qui s'expriment.***

Malheureusement, je ne pourrai pas, pour raison professionnelle, assister à l'ensemble des échanges de cette journée, et je vous prie de bien vouloir me le pardonner. Je vous souhaite à toutes et à tous une excellente journée et vous dis à bientôt. Milesker. •



*Un territoire d'échanges et de débats*



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

**Bixente ETCHEÇAHARRETA**  
Conseiller régional de Nouvelle-Aquitaine

Mon premier mot est un mot d'amitié de la part du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et de son Président, Alain Rousset. Nous portons une forte considération aux travaux qui se déroulent chaque année ici, dont nous sommes partenaires depuis la première édition. Félicitations à tous, donc, en premier lieu.

« Ne perdons pas de temps » : je partage les préoccupations exprimées par le maire de Bunus à propos d'un territoire, qui est à bien des égards une sorte de laboratoire, puisqu'il connaît de nombreux défis et est en pleine mutation. La question des résidences secondaires y est déjà ancienne, en particulier, mais elle explose désormais avec le développement des airbnb et en raison de la révolution du télétravail. Les tensions que nous connaissons en juillet et en août se présentent désormais tout au long de l'année. De plus, l'activité économique est au Pays basque très intense dans une très étroite bande côtière.

Tous ces problèmes interrogent l'aménagement du territoire. Si nous ne vivons pas dans une nation marquée par une concentration extrême du pouvoir et de l'activité économique, il est probable que nous ne connaîtrions pas les mêmes problèmes d'accès au logement et à des cadres de vie choisis.

En ce qui concerne son action, la Région Nouvelle-Aquitaine aborde prioritairement la question du logement à travers la promotion de celui des jeunes. Lors du mandat précédent, nous avons investi quelque 20 millions d'euros dans la construction de résidences à leur attention, et nous souhaitons lors du présent mandat

***Si nous ne vivons pas dans une nation marquée par une concentration extrême du pouvoir et de l'activité économique, il est probable que nous ne connaîtrions pas les mêmes problèmes d'accès au logement et à des cadres de vie choisis.***

construire environ 700 nouveaux logements dédiés aux jeunes. Aujourd'hui, la concentration des lieux de formation dans les métropoles constitue un frein à l'égalité des chances. Lorsque l'on est originaire du Pays basque, par exemple, étudier signifie partir. Or, trouver un logement dans une grande ville quand on vient d'une famille modeste est très difficile et constitue un obstacle à la formation dans l'enseignement supérieur.

La Région Nouvelle-Aquitaine est également active pour la transformation des activités du secteur du bâtiment dans le cadre de la transition écologique, et est celle qui investit le plus dans l'innovation. Nous soutenons notamment des start-ups dans le secteur du bâtiment telle que Novatech, qui industrialise à Anglet de nouvelles solutions telles qu'une façade intelligente capable de produire de l'énergie. Ce sont des approches nouvelles développées dans un territoire qui, comme d'autres lieux littoraux de Nouvelle-Aquitaine, constitue un authentique terrain d'expérimentation. •

**Iñaki ECHANIZ, Député de la 4<sup>ème</sup> circonscription des Pyrénées-Atlantiques**

Le logement est une question centrale et quotidienne, à la fois du point de vue social, sociétal, économique et écologique. Il forge nos vies, notre santé, notre épanouissement individuel, collectif et territorial. Il est le premier poste de dépense des ménages et est devenu un enjeu d'égalité. C'est une question d'envergure nationale sur le long terme, dont les enjeux sont exacerbés dans le Pays basque et, de plus en plus, jusqu'à la vallée d'Aspe : une étude du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques sur les résidences secondaires est à ce titre en cours à l'échelle du département.

Les tensions sur le marché du logement ne sont pas nouvelles, mais elles se sont renforcées à la suite de la pandémie de Covid-19 et du développement du télétravail, ceci alors que le territoire du Pays basque est fortement exposé au changement climatique. Face aux difficultés que nous rencontrons, il existe des leviers d'action que nous devons construire collectivement, ici comme ailleurs : la rénovation énergétique, la lutte contre l'habitat insalubre et les passoires thermiques, la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs, le développement d'une offre locative de qualité



**Le logement est une question centrale et quotidienne, d'un point de vue social, sociétal, économique et écologique. Il forge nos vies, notre santé, notre épanouissement individuel, collectif et territorial.**

et l'adaptation des logements aux parcours de vie – qu'il s'agisse de ceux des jeunes comme de ceux de nos aînés. Il faut aussi se questionner en ce qui concerne l'habitat partagé, l'habitat intergénérationnel, le logement social, l'encadrement des loyers en zones tendues et l'adaptation de la fiscalité face aux effets négatifs du tourisme. Et sur le fond, les problématiques du foncier et de l'artificialisation des sols sont aussi centrales.

Sur toutes ces questions, il faut agir rapidement sur les court, moyen et long termes afin de répondre aux besoins des territoires, des citoyens et des élus locaux. Au mois de juillet 2022, j'ai d'ailleurs questionné Bruno Le Maire, Ministre de l'Économie, ainsi qu'Olivier Klein, Ministre délégué à la Ville et au Logement, pour connaître leurs points de vue sur les enjeux du logement au Pays basque et plus généralement le long du littoral atlantique, en particulier en ce qui concerne la fiscalité applicable aux résidences secondaires, l'encadrement des loyers et l'usage parfois abusif des baux de mobilité.

Au-delà de leurs sensibilités et de leurs divergences, représentants de l'État, élus locaux et parlementaires doivent s'emparer de ces questions urgentes en lien étroit avec les experts du logement, les associations et les professionnels. Je serai à leur écoute pour faire avancer ce dossier crucial et souhaite à toutes et à tous une excellente journée de débats constructifs.

**Intervention vidéo**

**Olivier KLEIN,**  
Ministre délégué à la Ville et au Logement

Mesdames et Messieurs, chers amis, c'est avec un plaisir presque absolu que je m'adresse à vous pour cette édition 2022 des entretiens d'Inxauseteta. Presque, parce que j'aurais préféré être des vôtres, bien sûr, en présentiel. Mais plaisir absolu, car je sais que les entretiens d'Inxauseteta constituent un rendez-vous incontournable de la rentrée sur les questions du logement et de l'habitat.

Je sais aussi à quel point ce petit coin de France n'est pas loin d'être le plus beau du monde – n'est-ce pas, Monsieur le maire de Bunus, cher Eric Ithurralde ? Alors, merci aux organisateurs de m'avoir proposé d'ouvrir cette journée. Je vous le dis comme Ministre, mais aussi comme maire : il n'y a pas de politique du logement sans politique des territoires. Et cette politique du logement que je souhaite mener, c'est une politique de la pierre, c'est une politique de la vie.

En d'autres termes, il faut construire. Il faut continuer à le faire en phase avec la vie quotidienne. On le sait, il est de plus en plus cher de se loger dans notre pays, particulièrement dans nos métropoles, sur le littoral et dans les zones tendues. La réponse, ce n'est pas plus d'aides allouées, c'est plus de logements créés. Oui, il faut construire plus. Il faut construire plus là où il y en a le plus besoin, dans les zones en tension, dans le parc social. Plus de logements dans le parc intermédiaire, aussi, car le logement au prix du marché ne peut pas être une réponse pour le plus grand nombre.

C'est une action sur tous ces axes que je souhaite lancer afin que le logement soit plus abordable. Car oui, il faut du logement pour tous les temps de la vie. Pour les étudiants, pour les jeunes, pour les familles, pour nos aînés. Il faut du logement disponible pour accompagner tous les parcours professionnels – par exemple, celui

des saisonniers. Il faut des solutions adaptées à tous les accidents de la vie, à l'hébergement d'urgence, avec des logements accompagnés comme les pensions de famille. Il faut permettre l'insertion par le logement en cas d'handicap physique ou mental.

En un mot, il faut toutes les possibilités pour un parcours résidentiel choisi et non subi. Ces possibilités passent par le logement social, ce logement de tous qui a été le mien, celui du Ministre qui vous parle aujourd'hui. Ce n'est pas une honte – au contraire – que de devoir passer par le logement social : c'est une chance pour notre pays. Cette diversité de solutions passe par des outils innovants, pour que les territoires puissent s'en emparer, comme par exemple le bail réel solidaire.

L'encadrement des loyers dans les communes les plus tendues est aussi un moyen de maintenir un parc privé accessible, et nous continuons à le travailler. Enfin, le phénomène des meublés touristiques – qui répond, certes, à un besoin – doit être régulé : les élus locaux sont sur ce sujet comme sur beaucoup d'autres les mieux à même d'utiliser les outils que nous construisons avec eux. Il faut davantage de parc intermédiaire, pour que partout où il y a de la tension sur le marché du logement – dans les métropoles, les zones attractives –, le logement social soit une porte d'entrée vers le logement, et aussi une étape vers le logement à soi.

Mais construire, c'est construire mieux. Construire bas-carbone, construire différemment tout en réduisant l'artificialisation des sols. Disposer de logements confortables partout où nous en avons besoin et préserver l'environnement ne sont pas des objectifs incompatibles. Nous devons adapter nos villes au changement climatique : il en va de la qualité de nos vies, il en va de la qualité de nos villes, pour les prochaines années.

Le Président de la République disait « ce quinquennat sera écologique ou ne sera pas ». À mon tour, je vous le dis : la ville de demain sera durable ou ne sera pas. Nous développons des outils. Je pense en particulier au fonds de renaturation, comme l'a annoncé la Première Ministre Élisabeth Borne, et également aux dispositifs de France Rénov', avec notamment MaPrimeRénov', car nous devons accélérer encore sur la rénovation énergétique.

Lorsqu'on fabrique ou rénove des logements, on fabrique une ville, on partage des vies, on fait société. Une ville dans laquelle chacune et chacun trouve la possibilité de se loger en fonction de ses besoins, de son parcours de vie. En tant que Ministre de la Ville et du Logement, je propose une ville plus inclusive, plus solidaire. Une ville qui n'oublie surtout pas ses quartiers populaires. Quartiers populaires rénovés grâce à nos opérateurs qui œuvrent avec l'État et avec les élus pour financer et mettre en place des programmes qui sont des logements, des commerces, des espaces publics, des services publics, pour aujourd'hui et pour demain. Ainsi, dans les quartiers populaires, tout particulièrement, on cherche ensemble les moyens de réconcilier la pierre et la vie, l'urbain et l'humain.

Cette politique, je vais la mener main dans la main avec vous, les élus, dans la co-construction. Ce que je vous dis, je ne l'ai pas lu dans les livres : je suis un maire, je connais les problématiques et les défis des élus locaux.

**Lorsqu'on fabrique ou rénove des logements, on fabrique une ville, on partage des vies, on fait société. Une ville dans laquelle chacune et chacun trouve la possibilité de se loger en fonction de ses besoins, de son parcours de vie. En tant que Ministre de la Ville et du Logement, je propose une ville plus inclusive, plus solidaire.**

Je sais combien c'est dur, mais je sais aussi comment ça marche. C'est d'ailleurs grâce à la mobilisation de tous les acteurs que le Pays basque répond aux défis du logement. Ce territoire magnifique est attractif. Le revers de la médaille, c'est que cela crée une forte tension. Face à ce problème, État et élus se sont mis au travail. Je pense notamment au Président de l'agglomération, Jean-René Etchegaray, qui, à travers un Plan local de l'habitat, met en place une action qui est à la hauteur de la situation. Je pense aussi au Conseil départemental, qui apporte une contribution majeure, à travers notamment son plan Logement 64.

Le sujet est enfin porté par chacun des maires de l'agglomération, qui quantifient le foncier disponible, inventent des projets et trouvent des solutions politiques et opérationnelles aux problèmes qui se posent. Leur rôle est essentiel, de même que l'ensemble des opérateurs, mais aussi les acteurs associatifs qui participent à l'identification et à la résolution des grands enjeux.

L'État joue tout son rôle, également, et je remercie Monsieur le Préfet, Eric Spitz, présent à vos côtés aujourd'hui. Chaque année, c'est près de 100 millions d'euros qu'investit l'État pour le logement au Pays basque. Nous y consacrons cette année des moyens supplémentaires, avec les compensations d'exonération de la taxe foncière, et Loc'Avantages. Enfin, le comité de pilotage territorial du logement au Pays basque a été créé pour que l'ensemble des acteurs agissent de façon plus coordonnée, plus cohérente. Cette présence de l'État à vos côtés, elle est vitale, et vous pouvez compter sur moi pour la faire vivre encore au quotidien.

Voilà, Mesdames et Messieurs, les quelques messages que je souhaitais vous adresser. Messages d'engagement, messages de confiance, messages d'optimisme. Et je viendrai très rapidement à la rencontre de votre territoire et de ses acteurs. Et bien sûr, nous nous retrouverons l'année prochaine pour l'édition 2023 des entretiens d'Inxauseta. À très bientôt. Je vous remercie.



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

## Introduction

Marie DEFAY

Consultante en développement urbain, enseignante à l'ENSA Paris-Belleville

D'une certaine façon, tout a été dit par les trois élus que nous venons d'entendre sur les raisons du choix du thème de la matinée sur l'envolée des prix du logement. Depuis plusieurs années, les élus qui sont venus prendre la parole ici nous font part à la fois de leurs difficultés financières et de la détresse de leurs concitoyens lorsqu'il s'agit de la question du logement. Cela fait aussi plusieurs années que nous entendons des messages d'alerte sur le catalyseur que constitue l'envolée des prix du logement en matière de création de crise sociale.

Tout ceci est particulièrement vrai au Pays basque, mais aussi ailleurs. Ceci étant, les disparités sont fortes entre les territoires et en leur sein, et les publics ne sont pas égaux face à cette situation massive.

Pour mieux comprendre les phénomènes en cause et pour dégager des pistes de solutions, nous allons commencer ce matin par nous pencher sur le cas du Pays basque, qui peut sembler assez extrême. Résidences secondaires et meublés touristiques y sont très nombreux et concourent fortement à la montée des prix aux côtés du dynamisme économique et de l'augmentation de la population. Au-delà de la difficulté à se loger, cet état de fait peut déboucher sur des situations de très forte précarité lorsqu'il s'agit d'étudier ou d'accéder à l'emploi, notamment. La question concerne aussi les employeurs, qui peinent à recruter, puisque les potentiels salariés ne trouvent souvent pas à se loger. Les conséquences sont aussi environnementales, puisqu'il est souvent trop coûteux de rénover les logements, et il devient très difficile de construire.

Face à cette situation, des politiques de régulation ont été mises en place : encadrement des loyers, construction à coût maîtrisé – notamment grâce au bail réel solidaire –, initiatives de régulation des meublés touristiques.



Marie DEFAY, Consultante en développement urbain, enseignante à l'ENSA Paris-Belleville

Par ailleurs, on a beaucoup entendu parler récemment de « choc de l'offre », solution qui semble la plus simple pour engendrer dès que cela sera possible une baisse des prix. Cette perspective se heurte toutefois au fait qu'en pratique, les objectifs annuels fixés pour le nombre de constructions ont rarement été atteints. De plus, on n'a pas toujours construit aux bons endroits. Et, d'autres logiques peuvent être insuffisamment prises en compte derrière cette envolée des prix : la spéculation sur le bâti et sur le foncier. Ce type d'investissements est très rentable : les prix ont ainsi augmenté d'environ 300 % en Île-de-France au cours des vingt dernières années. Pour examiner ces problématiques multiples et proposer des solutions, trois tables-rondes auront lieu ce matin. La première portera sur la formation des prix et sur ses conséquences sociales à partir de l'exemple du Pays basque mais aussi de la Bretagne. La deuxième se centrera sur deux catégories d'âge qui connaissent des difficultés particulières, les jeunes et les personnes âgées. La troisième table-ronde rappellera que le marché du foncier est au point de départ de celui du logement, donc notamment de l'envolée des prix à laquelle nous assistons.



LES ENTRETIENS  
D'INXAUSETA

*Un territoire d'échanges et de débats*



## HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

# Pays basque, envolée des prix et crise sociale

- › **Mickaël CHEVALIER**, *Président du club Décentralisation et Habitat de Bretagne, Vice-président de la communauté d'agglomération de Dinan chargé de l'Habitat, des Gens du voyage et de la Politique de la Ville*
- › **Jacques FRIGGIT**, *Chargé de mission au CGEDD, Mission de veille et de prospective des prix du logement*
- › **Marc LACLAU**, *économiste, Directeur d'études à l'AUDAP, responsable du Pôle Projets de territoires*

Le Pays basque est particulièrement concerné par la hausse rapide des prix du logement. Son territoire est attractif de longue date, le confinement dû à la pandémie de Covid-19 a accentué cette tendance et nombre d'investisseurs continuent à tirer parti de cette aubaine. Les tensions voire les crispations sont donc de plus en plus fortes, puisque la population de la classe moyenne ne peut plus se loger comme l'a bien montré une manifestation en novembre à Bayonne qui a rassemblé plus de 8000 personnes exigeant des solutions.

Les collectivités, comme l'État, ont déjà pris un certain nombre de mesures. L'encadrement des loyers est de plus en plus souvent mis en place, et certains acteurs songent au droit à déroger, qui est utilisé en Bretagne. Dans le Pays basque, le dispositif Loc'Avantages est de plus en plus défendu à l'attention des bailleurs, et l'agglomération a mis en place un principe de compensation pour lutter contre les meublés touristiques.

Pour traiter plus à fond de ces questions, nous entendrons donc un économiste, un élu de Bretagne et un expert du CGEDD, qui a beaucoup travaillé sur les relations entre les revenus des ménages et le niveau des loyers.

- › **Animation : Pierre SABATHIÉ**, *Rédacteur en chef, Sud-Ouest*



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT



Marc LACLAU

> **Pierre SABATHIÉ** : Marc Laclau, tout d'abord, quels sont les éléments objectifs qui montrent qu'il est de plus en plus difficile de se loger au Pays basque ?

## Marc LACLAU, économiste, Directeur d'études à l'AUDAP, responsable du Pôle Projets de territoires

Dans le Pays basque, on assiste à un cumul de phénomènes qui concourent au renforcement des tensions sur le marché du logement. Tout d'abord, son territoire, qui compte aujourd'hui environ 315 000 habitants, connaît une forte croissance démographique, puisqu'il a accueilli quelque 2700 habitants par an en moyenne durant la dernière décennie, alors que son solde naturel est négatif. L'essentiel du solde migratoire est formé par des personnes âgées, mais il faut garder à l'esprit que le Pays basque a gagné également un millier d'actifs supplémentaires chaque année depuis 2012, ce qui démontre un fort dynamisme économique.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires est passée de 12 % à 21 % de 1968 à 2018 au Pays basque, bien que l'on relève de fortes différences locales à ce sujet, et cette part est restée stable depuis 2010. Généralement, ce type de résidences est acquis par des ménages dont les revenus sont supérieurs à la moyenne territoriale, ce qui tire les prix vers le haut. Ce phénomène est amplifié par la multiplication des locations de courte durée alors que le marché local est globalement orienté à la hausse.

De 2008 à 2018, la proportion des propriétaires occupants et locataires privés a stagné au Pays basque, voire légèrement reculé. Durant la même période, l'offre locative a régressé de 20 à 30 % : même si le phénomène est contrasté selon les espaces et si la part du logement social a augmenté, il en résulte des difficultés croissantes pour toute une catégorie de personnes lorsqu'il s'agit d'accéder au logement. Et sur la longue période, de 1968 à aujourd'hui, la taille moyenne des ménages est passée de 3,3 personnes à deux personnes, ce qui a fortement accru la demande de logements.

Par ailleurs, on observe sur la période récente une forte hausse du nombre de mutations, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements. Actuellement, le Pays basque enregistre plus de 3000 mutations annuelles. Depuis 2015, le prix moyen des maisons est passé de 291 000 euros à plus de 370 000 euros à ce jour, alors que celui des appartements a augmenté de 170 000 euros à 211 000 euros durant la même période.

Jusqu'à 2013 environ, la production neuve a augmenté au Pays basque, mais l'on note depuis une tendance à la baisse. Grâce aux travaux de l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest, une baisse du nombre de mises en ventes est observée depuis trois ans en matière de promotion immobilière dans le périmètre Bayonne-Hendaye-Biarritz, et le stock disponible a régressé. La pénurie de logements est donc importante en terre basque, et une forte augmentation des prix est anticipée pour les prochains semestres et les années à venir.

Selon l'Observatoire local des loyers, l'ampleur du parc locatif privé a reculé au Pays basque au cours des dernières années. C'est particulièrement le cas le long du littoral et dans les centres-villes, même si l'on observe en parallèle aussi une tendance à la hausse dans les zones périphériques. Globalement, le parc locatif privé a augmenté moins vite que les autres segments du parc durant la période récente. Dans le Pays basque et le sud des Landes, les loyers sont élevés et se rapprochent de ceux relevés dans certaines métropoles telles que Toulouse, Rennes ou Grenoble. Leurs niveaux peuvent être particulièrement forts dans des villes comme Anglet ou Bayonne.

Dans le territoire basque, le niveau moyen des revenus par unité de consommation est de 1840 euros par mois. Le niveau de vie médian des locataires du parc privé n'est en revanche que de 1617 euros mensuels. Pour un logement d'une pièce, le loyer médian est actuellement de 406 euros hors charges, soit 25 % des revenus médians d'un locataire du parc privé au Pays basque. Cette part est de 32 %



Jacques FRIGGIT, Mickaël CHEVALIER, Marc LACLAU

**Une baisse du nombre de mises en ventes est observée depuis trois ans en matière de promotion immobilière dans le périmètre Bayonne-Hendaye-Biarritz, et le stock disponible a régressé. La pénurie de logements est donc importante en terre basque, et une forte augmentation des prix est anticipée pour les prochains semestres et les années à venir.**

pour un deux-pièces et de 41 % pour un trois-pièces. Pour un revenu égal à celui du SMIC avant la revalorisation de juin 2022, le niveau moyen des loyers au Pays basque représentait 32 % des ressources pour un T1, 41 % pour un T2 et 52 % pour un T3. Les ménages aux revenus modestes sont donc repoussés dans les périphéries, ce qui pose des multiples problèmes en termes de politiques publiques, à commencer par celles de la mobilité.

Grâce à une enquête Flash menée par l'Observatoire local des loyers auprès des agences immobilières, on sait que 80 % de celles-ci considèrent que la crise du Covid-19 a entraîné un impact majeur sur le marché du logement du Pays basque, et que 93 % des agences immobilières basques jugent que le marché est plus tendu depuis la pandémie.

L'agglomération Pays basque et les collectivités qui la composent ont durant la période récente produit d'importants efforts pour la mise à disposition de logements sociaux, même si la part du logement social dans le territoire reste inférieure à la moyenne nationale. Pour autant, le nombre de demandes de logements sociaux a cru d'environ 2000 depuis cinq ans. On compte actuellement 625 demandes pour 1000 logements sociaux disponibles, ce qui est supérieur à la moyenne nationale, et la durée d'attente pour obtenir un logement social est à la hausse.

> Pierre SABATHIÉ : Mickaël Chevalier, observe-t-on des tendances comparables en Bretagne ?

**Mickaël CHEVALIER, Président du club Décentralisation et Habitat de Bretagne, Vice-président de la communauté d'agglomération de Dinan chargé de l'Habitat, des Gens du voyage et de la Politique de la Ville**

À certains égards, certains phénomènes observés au Pays basque se retrouvent en Bretagne, mais je souhaite avant tout apporter un témoignage et des pistes de solutions. Je suis maire de Plumaugat, qui compte 1180 habitants résidant dans un territoire rural, et suis depuis peu Co-président du Comité régional de l'habitat, qui représente l'ensemble des collectivités bretonnes.

Le Club Décentralisation et Habitat (CDH) de Bretagne s'appuie sur des relations construites de longue date, toutes tendances politiques confondues, et représente un grand nombre de collectivités bretonnes. Dès 2005, de premières délégations de compétences pour les aides à la pierre ont été mises en place, et un certain nombre de collectivités se sont portées volontaires pour créer un lieu d'échange pour réfléchir à cette question. En 2009, la Région Bretagne a apporté son concours à cette réflexion, et le CDH a alors vu le jour.

Le CDH regroupe notamment un grand nombre d'EPCI ainsi que la Région Bretagne, l'ensemble des Conseils départementaux bretons et la Banque des territoires afin de renforcer les compétences des adhérents sur l'habitat, notamment en s'appuyant sur les compétences des métropoles de Brest et de Rennes. À ce jour, 17 EPCI bretons sont membres de l'association qu'est le CDH, tout comme les quatre Départements de la région, ce qui permet de parler d'une seule voix lorsque nous nous adressons à l'État.

En Bretagne, les tendances du secteur du logement sont comparables à celles que connaît le Pays basque. La région rencontre plusieurs forts points de tension le long de son littoral et dans le bassin de Vannes : dans ces zones, cette tension s'est d'ailleurs accentuée depuis deux ans.

Pour y faire face, un certain nombre d'actions ont été menées. Il s'agit tout d'abord de soutenir une politique de mixité, notamment en favorisant le logement social là où c'est nécessaire. Un autre outil, la Plateforme d'observation des loyers abordables permet d'évaluer l'offre à bas loyers : il permet d'adapter l'offre de logements sociaux aux revenus des demandeurs, et réciproquement de mieux connaître l'offre de logements pour s'adresser aux « bons » demandeurs de logements sociaux. Ce dispositif peut être utilisé à l'échelle locale comme pour des périmètres un peu plus larges, et nous oblige à travailler en lien étroit avec les bailleurs sociaux qui se sont récemment regroupés et qui représentent un outil au service de la politique de l'habitat. Dernier outil mis en place, le dispositif Pinel breton. Élaboré en lien étroit avec les services de l'État – ministère de l'Économie inclus –, il a contribué à adapter les capacités de construction du dispositif Pinel et de les orienter en partie vers des communes qui n'étaient pas jugées en tension par l'État, mais qui ont été jugées comme nécessitant de nouveaux logements au terme d'une réflexion collective. Désormais, le CDH est devenu un acteur incontournable dans le domaine du logement en Bretagne, et est par exemple cité par le règlement du CRHH bien qu'il n'en soit pas membre.

> **Pierre SABATHIÉ** : Pouvez-vous nous dire un mot de la politique mise en place en Bretagne en ce qui concerne les quotas ?

### Mickaël CHEVALIER

La Bretagne est confrontée à des problèmes comparables à ceux du Pays basque quant au passage de baux permanents à des baux temporaires et saisonniers, ce qui est notamment fréquent dans des villes côtières telles que Saint-Malo. Celle-ci a créé un système de quotas qui permet de limiter le développement des airbnb et du locatif saisonnier.

Il ne s'agit pas de s'opposer au tourisme, mais de le contrôler. Des villes telles que Saint-Malo sont dépendantes de territoires périphériques pour leur approvisionnement en eau, et doivent donc maîtriser la demande en eau, tout comme les besoins d'assainissement et d'énergie, pour pouvoir accueillir convenablement les populations touristiques en plus des habitants permanents.

***La Plateforme d'observation des loyers abordables permet d'évaluer l'offre à bas loyers : il permet d'adapter l'offre de logements sociaux aux revenus des demandeurs, et réciproquement de mieux connaître l'offre de logements.***

Les présentations powerpoint de ces interventions sont sur le site : <https://entretiensinxauset.fr/pays-basque-envolee-des-prix-et-crise-sociale/>

> **Pierre SABATHIÉ** : Jacques Friggit, vos travaux portent notamment sur les ratios entre les revenus des ménages et les loyers, et une courbe à ce sujet a reçu votre nom. L'évolution de ce rapport est plus étonnante que l'on pourrait le croire de prime abord.

### Jacques FRIGGIT, Chargé de mission au CGEDD, Mission de veille et de prospective des prix du logement

Notre mission est chargée de suivre les évolutions des prix du logement sur le long terme, et donc d'observer un certain nombre de régularités qui nous permettent de dresser des prospectives sur l'avenir. Lors de mon propos, je ne parlerai que de l'évolution des loyers – et non des prix des biens – selon trois approches : et en fonction de celles-ci, il est possible de tirer des conclusions très différentes.

Selon la première approche, il faut diviser l'indice des loyers observés de l'INSEE par le revenu moyen des ménages. Cette proportion a très peu évolué depuis 1975, qu'il s'agisse du logement social, du logement dit libre, de l'agglomération parisienne ou du reste du pays. En pratique, l'indice des loyers augmente depuis une cinquantaine d'années de la même façon pour ces quatre segments du marché locatif. La situation est la même dans les pays comparables à la France, hormis en Espagne.

Deuxième approche : si l'on s'intéresse au poids des loyers dans le revenu des locataires en France, on se rend compte que celui-ci a plus que doublé depuis quarante ans. Durant cette période, l'indice des loyers à structure constante a augmenté moins rapidement que le loyer moyen en raison des effets de qualité (intégration des toilettes dans les appartements, etc.) et d'une hausse des revenus des locataires moins rapide que la moyenne des revenus.

Par ailleurs, la hausse plus rapide du loyer moyen que de l'indice des loyers à structure constante s'explique surtout par l'augmentation de la qualité intrinsèque des logements hors taille (confort). L'écart entre l'augmentation de ces deux valeurs tend en outre à ralentir au cours des années récentes au niveau national.

De 1970 à 2013, la paupérisation des locataires a été massive, puisqu'elle atteint 29 % en termes de revenus. Ce phénomène, dont on parle assez peu, est très structurant lorsque l'on s'intéresse à l'évolution de la capacité des ménages à se loger depuis trente ans. Dans le même temps, le revenu des accédants à la propriété a suivi l'évolution moyenne des revenus en France et celui des propriétaires non accédants a augmenté bien plus rapidement.

Depuis 1970, les gains de pouvoir d'achat immobilier se sont donc dirigés pour l'essentiel vers les propriétaires.

L'explication n'est pas un « écrémage » des locataires par l'accès : alors que le nombre de propriétaires occupants a crû de 11%, celui des locataires n'a baissé que de 3%, c'est surtout celui des ménages logés gratuitement qui a baissé. En parallèle, la proportion de locataires a augmenté parmi les premiers déciles des revenus, qui ont aussi moins bénéficié de logements provenant de successions ou de donations, et leur âge moyen a baissé. Or, les jeunes se sont beaucoup appauvris depuis 1970, alors que le revenu moyen des personnes âgées s'est amélioré. Cette paupérisation des jeunes explique en grande partie la paupérisation des locataires.

**La paupérisation des locataires a été massive : elle atteint 29 % en termes de revenus. Ce phénomène, dont on parle assez peu, est très structurant lorsque l'on s'intéresse à l'évolution de la capacité des ménages à se loger depuis 30 ans.**

Ces évolutions ont des conséquences importantes en termes de politique du logement et sur son coût. Les aides locatives représentaient 58 % des aides au logement en 1984, et en constituent 84 % aujourd'hui. Ainsi, la politique du logement est une politique sociale centrée sur une population dont l'effectif ne diminue pas et qui se paupérise, ce qui augmente son coût. L'exemple inverse est l'amélioration des revenus des personnes âgées qui a diminué le nombre de bénéficiaires de deux millions en 1970 à 500 000 de nos jours. Dans ce contexte, le rapport entre le taux d'effort net (le loyer chargé moins les aides au logement) et le revenu des locataires illustre le dilemme du Premier Ministre lorsqu'il doit arbitrer entre les ministères du Logement et du Budget : le premier ministre demande des aides pour soutenir les locataires dont le taux d'effort augmente, alors que le second veille au niveau de la dépense publique. En effet, depuis quarante ans, pour que le taux d'effort net des locataires reste constant, il aurait fallu que le poids des aides au logement locatif par rapport au PIB augmente chaque année d'environ 5 %, c'est-à-dire une multiplication par 7 en 40 ans soit aujourd'hui un budget supérieur à celui de la Défense nationale ! En pratique, la hausse du taux d'effort net moyen des locataires provient de l'amélioration du parc et de leur importante paupérisation. La troisième approche provient de la comptabilité nationale, qui retient les dépenses de logement pour les locataires et les loyers imputés pour les propriétaires (c'est-à-dire le loyer qu'ils devraient payer s'ils étaient locataires de leurs logements). Depuis quarante ans, le rapport entre ces deux types de valeurs et le revenu des mé-

nages est très proche en France, au Royaume-Uni et en Allemagne, et a été multiplié par deux depuis 1960. Il faut toutefois indiquer que les loyers imputés ont été revus de façon importante en 2016 au Royaume-Uni, et qu'ils l'ont aussi été en France.

Enfin, selon l'ouvrage *Le capital au XXI<sup>e</sup> siècle* de Thomas Piketty, le poids des loyers dans le revenu national était stable entre 1900 et 1914, avant de s'effondrer en raison du contrôle des loyers durant la Première Guerre mondiale, puis de remonter durant les années 1930. Ce rapport s'est à nouveau effondré pendant la Deuxième Guerre mondiale, avant de croître jusqu'en 2010, date à laquelle s'arrête l'enquête menée dans ce livre.

Si l'on prolonge cette courbe après 2010 et en tenant compte de la révision des loyers imputés, on se rend compte que le poids des loyers dans le revenu national est stable depuis 25 ans environ, à un niveau comparable à celui de 1914. Cela a d'importantes conséquences sur une des thèses principales de Thomas Piketty, selon laquelle la part des revenus issus du capital a augmenté au cours des décennies récentes alors que celle provenant du travail a baissé. Or, si l'on tient compte de la révision des loyers imputés, la part du capital a en fait diminué durant cette même période.

En conclusion, le rapport entre les loyers et les revenus dépend de variables qui ne se limitent pas au logement. On note en particulier que les loyers sont fortement liés aux revenus si l'on s'intéresse à leur distribution dans l'espace, la présence de résidences secondaires jouant cependant un rôle perturbateur à cet égard. Depuis les années 1970, les locataires se sont fortement paupérisés, le niveau des loyers observés n'ayant pour ainsi dire pas évolué à structure constante en proportion du revenu par ménage.

**Les jeunes se sont beaucoup appauvris depuis 1970, alors que le revenu moyen des personnes âgées s'est amélioré. Cette paupérisation des jeunes explique en grande partie la paupérisation des locataires.**





LES ENTRETIENS  
D'INXAUSETA

*Un territoire d'échanges et de débats*



## HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

Inégalités générationnelles :  
étudiants, personnes âgées dépendantes,  
qui sont les grands perdants de l'envolée  
des prix ?

› **Mathias LEVY NOGUERES**, *Directeur général, Logeo Seine*

› **Muriel BOULMIER**, *Présidente de l'Union régionale HLM Nouvelle-Aquitaine*

Aux deux extrémités de la pyramide des âges se trouvent deux populations en forte croissance. La pression exercée par cette croissance a largement contribué à la hausse de certains segments de marchés : locatif privé, petites surfaces, etc. Pourtant ces deux catégories n'ont pas fait l'objet d'une politique ciblée. À l'inverse, des produits de placement et des logiques spéculatives se sont emparés de ces marchés dynamiques. Quels sont les principales conséquences sociales et enjeux économiques de cette situation ? Quelles solutions sont aujourd'hui proposées, par quels opérateurs ?

Lors de cette table-ronde, nous allons évoquer le sort spécifique de populations pauvres, que sont les jeunes, et de populations plus économiquement favorisées que sont les personnes âgées. Malgré ce regard général, les situations sont en fait très contrastées au sein de ces deux catégories d'âges, comme nous allons le constater.

› **Animation : Cyrille POY**, *Président de LesCityZens, journaliste*



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT



Cyrille POY

> **Cyrille POY** : Pour commencer, Mathias Lévy Noguères, que sont les jeunes, dans leurs différences et leurs spécificités ?

## Mathias LEVY NOGUERES, Directeur général Logeo Seine

Cette question est très complexe. On est désormais jeune jusqu'à 30 ans et les situations des étudiants, des jeunes ménages qui cherchent un premier logement pérenne, des jeunes défavorisés qui ont besoin d'un logement d'urgence, des stagiaires, etc., sont très différentes.

Néanmoins, le logement des jeunes est une question majeure qui renvoie à de très forts enjeux sociaux et sociétaux. En premier lieu, la dynamique démographique est forte, puisqu'à la suite du baby-boom des années 2000, la population des jeunes augmente. La population étudiante a ainsi augmenté de 18 % en dix ans. Le logement est le premier poste de dépense des jeunes, en particulier des étudiants, puisqu'il représente 40 % de leur budget, et les jeunes sont logés à hauteur de 60 % dans le parc privé, qui est le plus coûteux.

De plus, à ce jour, 20 % des jeunes vivent sous le seuil de pauvreté, ce taux étant orienté à la hausse depuis vingt ans. Cette classe d'âge est particulièrement marquée par la question du lien entre l'emploi et le logement. Son taux de chômage est trois fois plus élevé que la moyenne nationale et est plus fort en France qu'en Europe. Ceci étant, la population jeune est très hétérogène, même si les catégories des

étudiants et des jeunes actifs sont poreuses. Les parcours d'autonomisation sont très différents et sont complexes, les retours plus ou moins temporaires chez les parents étant fréquents. Les modalités d'entrée dans l'emploi sont très diverses et les inégalités sont très fortes et ont été accrues par la pandémie et ses suites. Schématiquement, la jeunesse présente deux grands types de besoins. Le premier est comparable à celui d'autres classes d'âges : de jeunes ménages souhaitent s'installer dans des logements pérennes. Il s'agit le plus souvent de petits ménages recherchant de petits logements accessibles financièrement et bien placés. Ceux-ci se retrouvent alors en concurrence avec d'autres segments de la population. Le deuxième type de demande est celui de jeunes en situation de parcours d'autonomisation inachevés, en surmobilité, et qui ont besoin très rapidement de logements temporaires, souvent meublés.

> **Cyrille POY** : Comment répondre à ces deux grands types de demandes ?

## Mathias LEVY NOGUERES

La situation est délicate. S'il s'agit de répondre au premier type de demande, le marché du logement privé est tendu et les propriétaires priorisent les dossiers qui semblent les plus solides économiquement, ce qui est défavorable aux jeunes. Dans le parc social, la situation est très mitigée, puisque la part des jeunes dans le logement social a diminué de moitié depuis vingt ans. Ceci étant, les jeunes sont à présent surreprésentés dans les demandes de logements sociaux, et le sont encore plus en ce qui concerne leur attribution.

Par ailleurs, depuis vingt ans, le nombre de résidences étudiantes, de foyers de jeunes travailleurs, etc., n'a pas augmenté aussi rapidement que la population concernée par la demande de logements temporaires. De plus, le plan gouvernemental prévoyant la construction de 60 000 logements étudiants et de 20 000 logements par an pour jeunes travailleurs est très loin d'être réalisé. La construction de ces logements thématiques adressés aux jeunes en mobilité reste donc insuffisante et les tensions sont très fortes sur ce marché. Quant au logement social, il n'est pas conçu pour répondre à cette demande rapide et n'est pas sollicité en pratique par les jeunes concernés. L'offre sociale de meublés ou d'appartements destinés à la colocation est très marginale et ne répond pas aux besoins de ces jeunes.



Mathias LEVY NOGUERES



Muriel BOUMMIER

**Le logement est le premier poste de dépense des jeunes, en particulier des étudiants, puisqu'il représente 40 % de leur budget, et les jeunes sont logés à hauteur de 60 % dans le parc privé, qui est le plus coûteux.**

> **Cyrille POY** : Le parc privé apparaît donc plus apte à répondre aux besoins de jeunes en mobilité ?

### Mathias LEVY NOGUERES

Globalement, oui. Il reste cependant à développer une offre de logements thématiques abordables : résidences étudiantes, résidences des CROUS, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales ou hybrides.

De façon plus générale, il faudrait traiter la question de la solvabilisation et de la sécurisation des jeunes. Il faudrait faire en sorte que l'APL soit prévisible, d'un montant suffisant, disponible rapidement grâce à des procédures adaptées, ce qui serait déterminant. Il faut aussi renforcer et systématiser les garanties telles que Visale, qui est essentielle pour pouvoir accéder au parc privé.

La question de l'accès à un premier logement pérenne dépasse, elle, celles qui sont spécifiques aux jeunes, et renvoie au fonctionnement du marché immobilier en général. Un choc de l'offre serait bienvenu, mais ne serait pas suffisant : il faudrait sans aucun doute l'accompagner d'un encadrement plus courant des loyers.

Le développement d'une offre de logements thématiques se heurte d'abord quant à elle à la rareté et aux prix du foncier, qui appelle des réponses nouvelles et spécifiques. En outre, il faudrait décloisonner l'approche de production de ce type de logements afin d'apporter de la souplesse aux opérateurs. Il faudrait aussi aller vers des projets intégrant studios et colocations et incluant des services tels que

salles communes, espaces de coworking, cuisines, etc., et construire le modèle économique rendant leur exploitation rentable, ce qui n'est pas le cas actuellement dans le logement social. Il faudrait enfin faire en sorte que les gestionnaires puissent répercuter la hausse des coûts énergétiques.

Il faut cependant noter que le statut juridique de la colocation a récemment été clarifié dans le parc social : malgré les réticences de certains bailleurs qui craignent la création d'un « sous » logement social, il s'agit d'une bonne nouvelle. De plus, l'article 109 de la loi ELAN clarifie les conditions de location via des baux temporaires dans le parc social en logements meublés, en colocation ou non, ce qui est favorable aux jeunes.

Les bailleurs sociaux et les collectivités peuvent et doivent donc à présent se saisir de ces opportunités : si 1 % du parc social actuel était transformé en meublés en colocation, il serait possible de dégager environ 120 000 places locatives très rapidement en logements thématiques, soit une hausse de 25 % de l'offre actuelle. Aujourd'hui, Action Logement accompagne ce type de transformations à hauteur de 3000 euros par place, et les coûts de réaménagement sont donc très réduits pour les bailleurs sociaux.

Il reste donc à massifier cette démarche. Ainsi, Logeo Seine gère 25 000 logements et proposera d'ici à deux ans 250 logements meublés en colocation, soit environ 700 places. Le logement social peut donc, sans couler un mètre cube de béton, apporter une contribution significative dans le domaine de l'offre de logements thématiques en France.

**Si 1 % du parc social actuel était transformé en meublés en colocation, il serait possible de dégager environ 120 000 places locatives très rapidement en logements thématiques, soit une hausse de 25 % de l'offre actuelle.**

> **Cyrille POY** : Nous retiendrons cette idée du 1 % Jeunes dans le parc social. Muriel Boulmier, à l'autre bout de la vie, est-il possible de dresser une cartographie des personnes âgées et de leurs besoins, qui sont aussi très divers ?

### **Muriel BOULMIER, Présidente de l'Union régionale HLM Nouvelle-Aquitaine**

À quel moment commence-t-on à être vieux ? Ce n'est pas si simple. Dans l'après-guerre, il existait un lien très étroit entre vieillesse, retraite et espérance de vie. Bien que cette conjonction ait depuis volé en éclats, elle ordonne toujours les représentations collectives en ce qui concerne les personnes âgées.

Pourtant, celles-ci ont changé. L'espérance de vie tourne aujourd'hui en France autour de 80 ans pour les hommes et de 85 ans pour les femmes, et les personnes qui vivent plus longtemps sont de plus en plus nombreuses. On repère ainsi un âge pivot, autour de 65 à 80 ans, et cette génération mène une vie très importante pour notre République. Elle participe pleinement au socle de notre vie collective – engagements associatifs, électifs, entrepreneuriaux, etc. – et est donc très active et diverse, en particulier selon les territoires.

Passé un certain âge, nous sommes tous vieillissants, donc déjà vieux à un certain degré, et le risque auquel nous sommes confrontés est le déni de vieillesse. Je me souviens ainsi de ma vieille maman, qui jugeait sa voisine infernale puisque plus âgée de sept ans qu'elle : le problème est donc de savoir si l'on est vieux dans le regard des autres.

La diversité des âges élevés est si forte que l'on ne sait pas comment les nommer : les personnes âgées, les séniors, les aînés, le troisième, quatrième voire cinquième âge, etc. Pourtant, la moitié des centenaires vivent chez eux, et l'une des questions qui se posent est en fait celle de la frontière de la dépendance, ceci en gardant à l'esprit que l'entrée en institution reste tardive et que la vie en institution est de courte durée.

Au niveau national, cette transition démographique est forte et déforme la pyramide des âges durablement. Ainsi, en Nouvelle-Aquitaine, le nombre des plus de 60 ans est devenu légèrement supérieur à celui des moins de 20 ans. Les boomers sont donc très présents.

***L'une des questions qui se posent est en fait celle de la frontière de la dépendance, ceci en gardant à l'esprit que l'entrée en institution reste tardive et que la vie en institution est de courte durée.***

> **Cyrille POY** : Oui, et comme nous en parlions tout à l'heure, ils sont présents et plus riches que les jeunes, ce qui est un point important.

### **Muriel BOULMIER**

C'est à la fois vrai et faux. En moyenne, les statistiques ne mentent pas, et en effet, les personnes âgées qui ont connu une activité et une ouverture de droits pleins, et qui ont pu construire durant les années 1970, notamment, s'en sortent très bien. Mais la situation est très différente pour ceux qui ont connu des périodes d'inactivité, et dont les retraites complémentaires sont faibles ou très faibles – sans même évoquer la situation très difficile des retraités agricoles. Pour les retraités pauvres et modestes, la question de l'accès aux droits est prégnante. Lorsqu'un retraité aux revenus modestes est propriétaire de son logement, ce qui est le cas pour 75 % des retraités, il n'est pas pour autant toujours un nanti. De sorte que la Fondation Abbé Pierre rappelle qu'être propriétaire ne signifie pas être riche : le patrimoine n'est pas comparable lorsqu'on vit dans la Creuse ou à Bordeaux.

***La loi à construire devrait donc reconnaître pleinement la volonté de vieillir à domicile et la financer, ce qui serait moins coûteux que le départ éventuel en maison de retraite.***

Lorsque l'on est retraité et que survient une chute dans le logement, ce qui est l'accident le plus fréquent, les conséquences peuvent être très variées. On compte environ 10 000 décès par an pour cette raison, ce qui entraîne un choc profond et subit pour les proches. Mais il faut aussi compter avec les quelque 140 000 incapacités causées chaque année par des chutes, ce qui pose la question de l'adaptation des logements après le retour au domicile.

Ce problème majeur de santé publique est dû en grande partie au déni de vieillesse qui est courant en France, où l'on n'adapte le plus souvent pas les logements de façon préventive. Les pays du nord de l'Europe n'ont pas cette timidité et rendent cette adaptation obligatoire à partir d'un certain âge.

En France, le dernier grand chantier mené sur la vieillesse a été celui de la dépendance, en 2012, et a été suivi durant le mandat suivant par une loi timide. Rien n'a été fait sur cette question lors du dernier mandat présidentiel, et nous avons à présent besoin d'une grande loi sur le vieillissement.

À ce titre, je propose depuis dix ans que l'on mette en place un crédit d'impôt attaché aux ménages retraités et transmissible aux descendants, qui réaliseraient les travaux sans solliciter la moindre aide et à partir d'un certain âge. Par ailleurs, l'APA, créée en 2002, peut en principe être sollicitée pour l'adaptation du logement et pour le financement de l'aide à domicile, mais elle ne l'est pas en pratique pour ce premier objectif : il faudrait donc rendre obligatoire cette double affectation, parce qu'il n'est pas normal qu'une personne âgée ait à choisir entre une douche et une aide-ménagère.

***Je propose donc que l'on considère la retraite comme un droit patrimonial commun au ménage, et donc liquidé en cas de rupture de la communauté.***

La loi à construire devrait donc reconnaître pleinement la volonté de vieillir à domicile et la financer, ce qui serait moins coûteux que le départ éventuel en maison de retraite. À défaut, on sollicite de fait actuellement le concours de la génération âgée de 65 à 80 ans, qui aide ses enfants et ses petits-enfants, mais aussi ses parents âgés. En parallèle, il faudrait traiter la question des retraites des femmes, qui est actuellement inférieure en moyenne à celle des hommes parce que les parcours professionnels des deux sexes ne sont pas encore parvenus à une situation d'égalité : 90 % des congés parentaux sont pris par des femmes, qui optent ensuite plus souvent pour des emplois à temps partiel. Il en résulte de moindres opportunités de carrières, d'où des revenus moins élevés que ceux des hommes, donc des retraites moins importantes.

Je propose donc que l'on considère la retraite comme un droit patrimonial commun au ménage, et donc liquidé en cas de rupture de la communauté. Ce point est d'autant plus important que les divorces à des âges supérieurs à 60 ans sont de plus en plus fréquents. Dans ce cas, les femmes sont actuellement fortement désavantagées, et nous savons que le futur profil de la pauvreté sera celui des femmes de plus de 75 ans.

En France, la patrimonialisation des droits à la retraite serait une révolution, mais elle existe pourtant en Allemagne depuis 1976, au Canada depuis les années 1980, en Suisse depuis 1997. Certes, les hommes devraient concéder une certaine perte de droits en moyenne, mais les impératifs de l'égalité et de l'équité appellent cette solution.

Enfin, il faut adapter le fonctionnement de la société au vieillissement. Nombre de personnes âgées éprouvent de grandes difficultés face à une borne de vente SNCF ou aux plateformes Internet des divers services publics et privés, et la Défenseure des droits a donc rendu obligatoire la mise en place d'un numéro de téléphone pour toutes les plateformes de services, avec un taux de décrochage de 85 % minimum. Pour le moment, ce taux n'est que de 16 % et les progrès à effectuer restent immenses. Plus généralement, il faut désormais garantir l'accès équitable aux droits dans la proximité, notamment dans le cadre de la loi Climat et résilience et de la loi 3D.

***Il faut adapter le fonctionnement de la société au vieillissement.***





LES ENTRETIENS  
D'INXAUSETA

*Un territoire d'échanges et de débats*



## HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

# Spéculation sur les terrains : le sol, un produit comme un autre ?

› **Edouard DEQUEKER**, Professeur à la Chaire d'économie urbaine de l'Essec

› **Olivia METZ**, Directrice générale adjointe Ville durable de la Ville de Saint-Denis

La forte hausse des prix à la vente a fait du foncier un produit convoité. La pression environnementale a poussé depuis plus de 20 ans à lutter contre l'étalement urbain. Elle s'accroît et pour préserver leurs terres agricoles et leurs espaces naturels de nombreux territoires choisissent le « zéro artificialisation nette », avec un risque accru de voir des opérateurs privés chercher à maîtriser très en amont la propriété des sols bâtis et non bâtis. Quelles conséquences sur la ville, le logement et les habitants d'une maîtrise foncière privée et potentiellement spéculative ? Comment éviter que la limitation de l'offre foncière ne se traduise dans les territoires les plus dynamiques par une envolée des prix ?

La part du foncier dans la formation des prix du logement est de plus en plus forte, ce qui implique des phénomènes de rétention et de spéculation de plus en plus courants. Cette situation embolise le marché et devient alarmante

› **Animation : Éric TRÉGUIER**, Rédacteur en chef, Challenges



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT



Éric TRÉQUIER

> **Éric TRÉQUIER** : Edouard Dequeker, comment caractériser les évolutions récentes dans le domaine du foncier en France ?

## Edouard DEQUEKER, Professeur à la Chaire d'économie urbaine de l'Essec

Le foncier est la ressource première de l'aménagement et du développement territorial, mais cette question reste souvent peu évoquée ou réduite à des approches très techniques et dépolitisées. Pour saisir les enjeux du foncier, il faut partir des bilans des promoteurs. Ceux-ci anticipent des prix de sortie de leurs projets et en enlèvent ensuite les frais de réalisation : frais financiers, frais de commercialisation, frais de construction, etc. Restent ensuite les frais d'acquisition et de viabilisation des terrains. Le lien entre le prix des terrains et le prix de l'immobilier est donc très étroit.

Depuis vingt ans, on constate une hausse de plus de 250 % des prix de l'immobilier alors que les revenus n'ont augmenté que de 15 % à 20 %. La hausse du prix des logements ne s'explique pas par les coûts de construction, qui restent de l'ordre de 1000 euros par mètre carré, mais par la croissance des prix de l'immobilier et du foncier.

**Depuis 20 ans, on constate une hausse de plus de 250 % des prix de l'immobilier alors que les revenus n'ont augmenté que de 15 % à 20 %.**

> **Éric TRÉQUIER** : Le fait est que l'on observe une contagion entre les prix des biens neufs et ceux du parc existant.

## Edouard DEQUEKER

Absolument. Depuis quelques années, outre les mécanismes propres à l'offre et à la demande, on assiste de plus à des phénomènes de spéculation sur le marché du foncier, notamment depuis la crise de 2008.

Traditionnellement, l'immobilier constituait une valeur refuge pour les investisseurs, puisqu'il présente à la fois de faibles risques et de faibles rendements. Mais à présent, la spéculation sur les logements s'est étendue aux terrains. Selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière, de 2010 à 2015, les placements dans les foncières (11,4 %) sont plus rentables que les actions (8,6 %), les SCPI, les obligations et les logements.

Durant la période récente, de nombreux acteurs financiers – banques, compagnies d'assurance, etc. – ont donc acheté des terrains à des fins de rétention d'actifs jugés stratégiques, renforçant la spéculation sur le foncier et modifiant l'équilibre économique des opérations des promoteurs.

Les exigences des investisseurs privés possesseurs de terrains peuvent aller jusqu'à bloquer des projets, par exemple en Île-de-France, ou amènent à prévoir des densités déraisonnables pour pouvoir financer les investissements publics associés, ce qui est contraire aux besoins des territoires.

> **Éric TRÉQUIER** : Olivia Metz, comment ces tendances s'incarnent-elles dans le territoire de Saint-Denis ?

## Olivia METZ, Directrice générale adjointe Ville durable de la Ville de Saint-Denis

À Saint-Denis et plus généralement dans le territoire de Plaine Commune, le marché est tendu et le foncier est devenu un enjeu stratégique.

Pour qu'un projet voie le jour sur un foncier donné, il faut un accord entre le vendeur du terrain, l'acheteur et la collectivité. Concrètement, les outils permettant d'intervenir doivent agir sur ce triangle d'acteurs. Il est possible de négocier ou de contraindre, et les collectivités interviennent en pratique en articulant ces deux leviers.

**Le foncier n'est donc pas un bien comme les autres.**



**Il faut faire avec la trilogie « Fin du monde, fin du mois, fin du mandat ».**

**Olivia METZ et Edouard DEQUEKER**

À Saint-Denis, les prix sont actuellement de l'ordre de 4100 euros par mètre carré dans le neuf et de 4300 euros dans l'ancien. Ces prix ne permettent pas de s'adresser à nombre de Dionysiens, qui représentent seulement de 40 % aux deux tiers des acquéreurs dans le cadre de nouveaux programmes, et le fait de n'être pas en capacité de loger la population locale représente un point de rupture.

Cette réalité continue à s'accroître en raison de l'écart entre les revenus des ménages locaux et le niveau des loyers et des prix. Face à cette évolution, les collectivités font en sorte de développer un troisième marché en s'appuyant sur les baux réels solidaires, puisque le logement privé et le logement social ne permettent pas à eux seuls de loger la population.

Pour agir sur le marché du foncier, il faut d'abord que les responsables du territoire disposent d'une vision claire afin de développer un véritable projet politique. À Saint-Denis, de grandes banques ont constitué d'importantes réserves foncières à proximité d'une future station du métro Grand Paris Express, et la municipalité est obligée de négocier avec celles-ci lorsqu'elle souhaite développer ses projets.

> **Éric TRÉQUIER** : Quels sont les moyens d'une commune pour intervenir dans ce contexte ?

### **Olivia METZ**

Le premier outil-clé est celui des documents d'urbanisme, qui orientent l'usage des terrains. La municipalité peut aussi observer l'évolution du marché, ceci à travers l'échelon intercommunal, qui est compétent pour le foncier. Elle possède en troisième lieu la connaissance des acteurs locaux et de leurs projets.

> **Éric TRÉQUIER** : Comment agir lorsqu'un propriétaire est tenté d'obtenir le meilleur prix pour son terrain ?

### **Olivia METZ**

Nous ne sommes pas systématiquement contactés dans le cadre de projets de cession. La municipalité peut néanmoins agir au travers de ses compétences en urbanisme. Il nous est arrivé de poser des périmètres d'étude pour préciser les projets que nous souhaitons développer dans tel ou tel périmètre, ce qui a contraint les futurs propriétaires à respecter ces projets. Il est bien sûr préférable d'agir en amont.

> **Éric TRÉQUIER** : Comment lutter contre les marchands de sommeil, qui peuvent eux aussi participer à la spéculation foncière ?

### **Olivia METZ**

L'habitat indigne est très présent à Saint-Denis, comme à Marseille, puisqu'il représente 20 % du parc privé. Les marchands de sommeil en tirent parti en logeant illégalement des personnes vulnérables, et le premier levier d'action consiste à traiter les situations sociales de ces personnes, qui sont souvent lourdes.

La lutte contre l'habitat indigne est un axe fort de l'action de la majorité municipale. Nous traitons tout d'abord les situations au fil de l'eau à partir des signalements qui nous sont adressés et identifions les îlots les plus concernés afin de les reconverter en logements durables, ce qui implique des remboursements fonciers.

Pour les mettre en œuvre, la municipalité fait appel à la Soreqa, opérateur spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne, et utilise la loi Vivien, qui permet d'exproprier sur un fondement d'insalubrité. Malheureusement, des jurisprudences datant de 2021 ont restreint cette possibilité : nous proposons donc que le Législateur revienne sur le texte de cette loi afin que les collectivités puissent l'utiliser plus aisément pour lutter contre les marchands de sommeil. Par ailleurs, l'encadrement des loyers peut rétroagir sur l'évolution des prix du foncier, et Plaine Commune vient d'activer cet outil.

> **Éric TRÉGUIER** : Malgré les quelques outils dont disposent les collectivités, leur position sur le marché du foncier apparaît comme restant assez faible. Édouard Dequeker, quelle est votre analyse à ce sujet ?

### Edouard DEQUEKER

L'essentiel en la matière est de pouvoir anticiper et non d'agir après-coup. Il faut d'abord agir en termes d'information. Dans les marchés de l'immobilier et du foncier, celle-ci est extrêmement morcelée et complexe, et il faudrait généraliser les observatoires du foncier.

Dans le contexte de la crise aiguë du foncier à laquelle nous assistons, nous ne pouvons plus nous permettre d'attendre – y compris pour des raisons environnementales, puisque les matériaux vertueux sont plus coûteux à mettre en œuvre et relèvent le coût de la construction. De plus, les ménages sont très endettés en raison des prix du foncier, et ne peuvent plus investir dans la rénovation, les incitations en la matière restant par ailleurs insuffisantes. Cette situation est une véritable bombe sociale et l'évolution du foncier bloque la capacité d'action des autorités publiques.

Le foncier n'est donc pas un bien comme les autres. Nous sommes sur ce point pour le moment bloqués par le principe de la propriété privée, qui est constitutionnel en France. Il faudrait par conséquent s'interroger sur la dissociation du foncier et du bâti, en considérant le foncier comme un bien commun pour l'usage duquel il convient de payer un loyer, ceci en mettant en place des baux emphytéotiques de longue durée. Ce modèle est celui des Offices fonciers solidaires et

***L'essentiel en la matière est de pouvoir anticiper et non d'agir après-coup. D'abord en termes d'information. Dans les marchés de l'immobilier et du foncier, celle-ci est extrêmement morcelée et complexe, et il faudrait généraliser les observatoires du foncier.***

des baux réels solidaires en ce qui concerne l'accession sociale. Faut-il l'étendre à l'ensemble du marché ? Ne faudrait-il pas considérer le foncier comme un bien commun, ce qui mettrait fin à la possibilité même d'acquérir un terrain ? Ce débat mérite à présent d'être posé.

> **Éric TRÉGUIER** : Ce serait une révolution, mais poserait la question du sort des propriétaires actuels.

### Edouard DEQUEKER

Cette évolution serait en effet un changement majeur. Ceci étant, il faut prendre conscience des risques que la situation actuelle fait courir sur les plans sociaux et politiques, qui sont énormes.

> **Éric TRÉGUIER** : En effet. Olivia Metz, comment agir dès aujourd'hui, et quelles sont les perspectives d'évolution pour l'action publique ?

### Olivia METZ

Notre municipalité a noué un partenariat étroit avec l'EPF d'Île-de-France afin que la puissance publique puisse intervenir beaucoup plus en amont dans la production de la ville. Nous avons identifié les espaces dionysiens dans lesquels le foncier est le plus mutable et conventionné sur ce point avec l'EPF, qui apporte son savoir-faire et ses moyens financiers.

En parallèle, nous avons développé des études urbaines pour dessiner les projets futurs en termes de programmation, de densité et de qualité, puisque nous voulons à la fois construire plus et mieux. Les propriétaires savent donc que leur terrain devra être vendu à l'EPF, puisque la collectivité n'accordera pas les permis de construire aux projets potentiels de promoteurs s'ils ne s'inscrivent pas dans ses projets territoriaux.

Lorsque ce mécanisme ne fonctionne pas, nous sommes contraints d'en venir à la préemption, qui est l'outil de la dernière chance. Nous avons renforcé notre capacité de préemption le plus possible, mais certaines ventes nous échappent tout de même, puisque la puissance publique n'y a pas accès dans le cas de SCI, et parce que certains opérateurs ne déposent plus leurs déclarations d'intention d'aliéner (DIA) par différents biais, ce qui est une stratégie qui se développe.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme apportent de forts éléments en termes de projets politiques. Nous avons d'ailleurs posé comme principe d'étudier les potentiels de biodiversité et de développement écologique afin d'identifier les capacités à développer une ville durable, et nous apportons aux opérateurs un cahier des charges écologique. À défaut, les promoteurs se contentent d'apporter de la densité, ce qui n'est pas la démarche de la collectivité.

> **Éric TRÉGUIER** : Édouard Dequeker, quels sont les instruments supplémentaires à mettre en place pour réguler l'accès au foncier ?

### Edouard DEQUEKER

Certains outils existent déjà et pourraient être davantage utilisés. Les zones d'aménagement différé (ZAD), en particulier, permettent de constituer des réserves foncières et de limiter la captation de valeur par des opérateurs privés en cas de projets importants. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le permettent également. Comme nous en avons déjà parlé, l'essentiel est de mettre en place des stratégies d'anticipation.

Par ailleurs, il faudrait intervenir sur le plan fiscal. Aujourd'hui, la rétention du foncier est encouragée par les règles fiscales, et il faudrait inverser cette logique. Ainsi, le Val-de-Fontenay est en passe de devenir un très important nœud de transports en commun et fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement qui est bloquée par le fait que la Société générale estime la valeur de son foncier actuel comme largement plus élevée que ce que la société publique locale d'aménagement est prête à lui offrir.

***Il faudrait revoir la fiscalité sur les mutations et faire en sorte de conserver les fonciers en cas de projets d'aménagement.***

> **Éric TRÉGUIER** : Cet exemple est typique des valorisations foncières apportées par des projets publics, qui échappent largement à la fiscalité.

### Edouard DEQUEKER

En effet, des investisseurs privés s'emparent de terrains valorisés par de futurs projets publics et proposent des prix tels que cela bloque un certain nombre de projets d'intérêt général. Il faudra pouvoir taxer ces acteurs.

### Olivia METZ

Ces logiques de captation de la valeur créée par des projets publics sont récurrentes. Pour lutter contre ce phénomène, il faudrait revoir la fiscalité sur les mutations et faire en sorte de conserver les fonciers en cas de projets d'aménagement, ce que permettent les baux emphytéotiques. À Saint-Denis, plusieurs baux de ce type ont été mis en place dans les années 1970 et 1980 dans le cadre de ZAD, ce qui devrait permettre à la municipalité de garder la main sur les fonciers concernés.

***Il faudrait intervenir sur le plan fiscal. Aujourd'hui, la rétention du foncier est encouragée par les règles fiscales, et il faudrait inverser cette logique.***

> **Éric TRÉGUIER** : Les nouvelles contraintes telles que le ZAN contribuent-elles à fluidifier le marché ?

### Edouard DEQUEKER

En l'état actuel de la situation, le ZAN ne fait que renforcer la course au foncier et à sa rétention par des grands investisseurs, qui, eux, anticipent les évolutions du marché. La puissance publique a au moins dix ans de retard sur cette question.

> **Éric TRÉGUIER** : Que faut-il attendre de l'État ?

### Olivia METZ

L'État pourrait rendre plus forts les outils que sont les documents d'urbanisme et les stratégies foncières des collectivités dans le cadre de leurs projets urbains. Les EPF permettent quant à eux d'agir sur des durées de cinq à dix ans, mais il ne revient pas aux collectivités d'agir en amont lorsque se déploient de nouvelles lignes de transport en commun, par exemple : à ce jour, il manque à cet égard un outil comparable aux EPF, mais qui interviendrait à plus long terme dans le cadre de projets de l'État.

***Il manque un outil comparable aux EPF, mais qui interviendrait à plus long terme dans le cadre de projets de l'Etat.***

> **Éric TRÉGUIER** : Les responsables politiques se sont-ils réellement emparés de la thématique du foncier ?

### Olivia METZ

À Saint-Denis, nous y travaillons au quotidien.

### Edouard DEQUEKER

On a l'impression que la question énorme du foncier resurgit tous les dix à quinze ans, et qu'elle n'est alors abordée que sous un angle technique. La littérature sur ce sujet constitue un monde à part, et la réflexion théorique n'est jamais reliée aux stratégies de développement territorial.

Dans les collectivités, la question n'est traitée que par certaines Directions ou Sous-directions alors qu'elle est la plus transversale. L'élaboration des documents d'urbanisme s'appuie sur des dossiers très fouillés, mais il reste un écart considérable entre la stratégie adoptée pour le développement territorial et sa mise en œuvre. En principe, il faudrait avant tout s'appuyer sur une cartographie des sites sur lesquels la collectivité devrait déployer sa maîtrise foncière en vue du développement de ses projets collectifs, alors que l'on observe l'inverse : les collectivités ne s'intéressent au foncier qu'après avoir décidé de leurs projets.

### Olivia METZ

Je souhaite nuancer ce propos. Saint-Denis et Plaine commune ont cartographié leurs fonciers stratégiques en regard avec les projets de territoire portés par les PLH, les PLU et les trames vertes et bleues. Ensuite, au fil des dépôts de DIA – plus de 1300 par an à Saint-Denis –, nous travaillons foncier par foncier.

### Edouard DEQUEKER

Je suis convaincu que la plupart des élus se saisissent de l'enjeu stratégique qu'est le foncier, mais le problème est leur rapport au temps. Mettre en place une stratégie de maîtrise foncière joue sur les mandats à venir, alors que la société contemporaine fonctionne de plus en plus à courte vue.

***Le ZAN ne fait que renforcer la course au foncier et à sa rétention par des grands investisseurs, qui, eux, anticipent les évolutions du marché. La puissance publique a au moins dix ans de retard sur cette question.***

### Olivia METZ

Il faut faire avec la trilogie « Fin du monde, fin du mois, fin du mandat ». La question écologique est urgente mais se traite au long cours, les problématiques sociales se jouent à l'horizon de la fin du mois et l'élu local dispose d'un mandat pour agir. Il doit préparer l'avenir tout en agissant au quotidien : c'est dans ce contexte que se jouent les enjeux de maîtrise foncière, entre autres.

## Échanges avec le public

**Jean-Yves LE BOUILLONNEC, Espacité** : J'ai effectué quatre mandats de député, ai présidé le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris et ai aussi été maire dans la région parisienne.

L'exemple de la Société du Grand Paris montre que même l'Etat ne peut rien faire quand il s'agit du foncier. L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, qui sacralise la propriété privée comme principe constitutionnel, est le plus grave crime commis par la Révolution française. Les parlementaires ne peuvent pas s'y opposer. Promoteur du métro Grand Paris Express, Christian Blanc voulait financer une large partie de ses travaux à partir des plus-values foncières qu'il allait susciter. Il s'est alors heurté à l'hostilité de sa majorité et des forces profondes de la société française. Le projet de loi relatif au projet n'a finalement retenu qu'une fiscalité d'environ 5 % sur les plus-values foncières, mais le pire est que cette disposition a été supprimée par le projet de loi de finances suivant. Le projet prévoyait aussi que dans un périmètre de 500 mètres autour des nouvelles gares, l'Etat et les collectivités puissent intervenir pour préempter les terrains et développer leurs projets d'aménagement dans le cadre de Contrats de développement territoriaux (CDT). Ce principe a été contesté par de grands acteurs de façon occulte, alors que je défendais de mon côté un élargissement du périmètre concerné autour des gares. Mais les CDT ont été très peu utilisés, faute de volonté politique. L'Etat a plié.

Cet exemple souligne que nous faisons face, partout en France, à une crise majeure du foncier. Si elle s'aggrave, tout le monde y perdra : l'Etat, les collectivités et les citoyens. Il faut à présent ouvrir ce débat pour trouver des solutions, mais cela suppose pour le moins d'infléchir l'application du principe constitutionnel de la propriété. À défaut, les intérêts des spéculateurs fonciers mettront à bas toute politique de l'habitat, de l'aménagement et de la construction. »

**Olivia METZ** : Cette intervention montre très bien que le foncier n'est pas un bien comme les autres, et que la puissance publique se heurte au principe de la propriété.

**Éric TRÉGUIER** : Ceci étant, l'Etat est très ambigu sur cette question. Il y a quelques jours, la Cour des comptes a ainsi fustigé le ministère des Armées pour n'avoir pas vendu un certain nombre de ses terrains suffisamment cher. Toutes les parties prenantes participent à la fuite en avant.

**Edouard DEQUEKER** : Le principe constitutionnel de la propriété n'est pas intangible. La dissociation du foncier et du bâti a été inventée au Royaume-Uni il y a plusieurs siècles, et ce pays n'est pas connu pour être un temple du communisme. Il faut à présent se demander si la propriété privée s'applique ou non au sol.

**Beñat ETCHEBEST, association Etxalde** : Avant la Révolution française, une commune était un périmètre dans lequel les habitants possédaient et géraient des terres en commun. Actuellement, il n'est pas possible de supprimer la propriété privée, qui est le socle des activités économiques.



Jean-Yves LE BOUILLONNEC

Mais ici, au Pays basque, nous avons décidé de la réinvestir. Les plus de soixante membres d'Etxalde ont mis la main au portefeuille pour mettre en place des projets de nue-propriété : il s'agit d'acquérir des biens via une personne morale – une SCIC – afin de ne plus jamais les remettre sur le marché. L'usufruit, lui, sera vendu aux occupants, qui pourront le transmettre à leurs descendants.

Nous reconstruisons de la sorte des espaces dans lesquels la population fait partie des gestionnaires de la nue-propriété. Etxalde porte ainsi un projet à Boucau : il porte sur un immeuble comprenant douze logements, à la fois sociaux et en propriété individuelle. Les propriétaires actuels mettront en vente dans deux ans à un prix de départ de 2500 euros par mètre carré, ce qui est largement inférieur aux prix du marché local.

Nous leur proposons de mettre en place un système qui permettra aux habitants actuels, des Boucalais, de rester sur place, ainsi qu'à leurs enfants et petits-enfants. Cela leur permettra d'opter pour la sédentarité choisie s'ils le souhaitent, et de nouer entre eux des relations d'entraide, ce qui est capital. Dans ce monde où tout bouge et où la propriété individuelle nous entraîne vers le fond du trou, nous proposons de placer une ancre pérenne dans ce quartier de Boucau.

**Éric TRÉGUIER** : Si j'étais maire, je vous dirais bravo pour la population, mais je ferai grise mine puisqu'en l'absence de mutation, j'y perdrais du point de vue fiscal.

**Beñat ETCHEBEST** : En effet. Avec ce principe, il n'y a pas de droit de mutation à payer. Il n'y a pas de résidence secondaire, ni airbnb. Si on le généralisait, la population habiterait sur place, développerait ses emplois à proximité et n'aurait pas à fuir la côte basque, par exemple. Le marché ne la mettrait plus dehors.



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

## Conclusion des débats de la matinée

### Samuel DEPRAZ, Directeur de la Recherche du Groupe ESPI et Directeur du laboratoire ESPI2R

Ce matin, lors de très riches débats, le premier constat a été celui de l'urgence. Les taux d'effort des ménages pour le logement atteignent très souvent 30 % à 50 %, le marché est tendu pour les segments de population les plus fragiles, qu'il s'agisse des jeunes ou des personnes âgées, et la paupérisation des locataires est un fait massif.

Les expériences vécues dans le Pays basque et en Bretagne ont permis de prendre la mesure des tensions rencontrées dans les territoires. Les inégalités intergénérationnelles y sont fortes, et la raréfaction du foncier pousse les prix vers le haut.

### Jean-Michel MANGEOT, Directeur du Conseil scientifique et de perfectionnement de l'ESPI

Au cours des débats de notre matinée, plusieurs dimensions transversales sont apparues.

La première est celle du temps. L'État, tout d'abord, vit dans le temps court, même lorsqu'il s'agit de se rendre propriétaire du foncier. Face à cela, des acteurs financiers investissent dans de multiples fonciers, parfois jusqu'à des durées de quarante ans. Par ailleurs, la tranche d'âge de 60 à 75 ans explosera durant les années à venir, et il faudra adapter les lieux où elle vit, mais ces personnes ne sont pas pressées de le faire et les aides arrivent trop tard : ce n'est qu'une des dimensions de la nécessité d'anticipation lorsqu'il s'agit du logement.



### Samuel DEPRAZ

En parallèle du temps, la notion de l'espace a été évoquée, notamment en ce qui concerne les zones tendues et détendues, sachant que les tensions se généralisent à l'échelle nationale. Partout, la taille des ménages a diminué et l'offre est souvent inadaptée à la demande. Les besoins des jeunes et des aînés ont été évoqués et détaillés. Ils ne sont pas homogènes au sein de ces deux catégories. Il faut bien spécifier les aspirations des jeunes retraités et les enjeux de la dépendance, en gardant à l'esprit la forte implication dans la vie sociale de la tranche d'âge de 65 ans à 80 ans et le fait que l'hétérogénéité des revenus des retraités s'accroît. De la même façon, il faut bien distinguer les difficultés des jeunes qui présentent un profil de surmobilité de celles des jeunes ménages qui souhaitent s'installer dans un premier logement pérenne.

De façon générale, la question du logement ne doit pas être abordée de façon isolée : il faut la penser en lien étroit avec celles des activités, des transports et des enjeux environnementaux.

### Jean-Michel MANGEOT

Face à ces constats, quelles solutions proposer ? Il faut d'abord se donner les moyens de connaître en finesse les marchés locaux, qui diffèrent fortement selon les territoires des collectivités. Ainsi, le Pays basque accueille chaque année 2700 nouveaux arrivants dont un millier d'actifs. Il faudrait donc systématiser les observatoires du logement et du foncier pour préparer les décisions de la façon la plus adéquate possible.

### Samuel DEPRAZ

En ce qui concerne les jeunes, il faut d'abord développer l'offre de logements temporaires. Il faudrait également augmenter l'offre en petites surfaces, notamment en mobilisant le parc HLM en ce sens, en songeant aux possibilités offertes par la colocation.

### Jean-Michel MANGEOT

La population des 65-80 ans augmentera fortement durant la période à venir, et plusieurs acteurs appellent donc à l'élaboration d'une loi consacrée au vieillissement, qui inciterait systématiquement à l'adaptation des logements en mettant en place un crédit d'impôt dédié et transférable aux descendants, afin que ces derniers puissent les aider à modifier leurs lieux de vie.

La loi pourrait aussi systématiser les rendez-vous avec les entreprises spécialisées dans l'adaptation des logements à partir de l'âge de 70 ans, et il faudrait que l'APA puisse être utilisée à la fois pour ces travaux et sous forme d'aides à domicile. Autre idée évoquée : celle de la patrimonialisation des droits à la retraite, ceci afin de corriger les inégalités dont pâtissent les femmes âgées en la matière.

### Samuel DEPRAZ

Plusieurs pistes de solutions ont été soulevées en ce qui concerne le foncier. Il faut d'abord mieux mobiliser les outils existants tels que les PLU, ZAD, OAP et périmètres d'étude afin que la préemption soit le dernier recours, puisqu'elle est plus coûteuse. Par ailleurs, il est possible de conventionner avec les EPF, mais seulement pour des durées de cinq à dix ans, et les collectivités ont donc du mal à traiter et à anticiper leurs besoins de foncier.

Face à ces difficultés, la solution radicale serait la dissociation du foncier et du bâti, qui supposerait une réforme constitutionnelle et donc d'importants débats politiques. Il faudrait aussi faire évoluer la fiscalité sur les plus-values et adapter davantage la transformation du foncier aux enjeux environnementaux actuels et futurs.

### Jean-Michel MANGEOT

Il conviendrait par ailleurs de territorialiser les politiques du logement et du foncier en fonction des enjeux de terrain et des perspectives locales. Il faudrait pouvoir adapter les outils nationaux à ces problématiques, l'État laissant la main et cessant de définir d'en haut en détail les politiques des territoires, tout en fixant un cadre national homogène. Les territoires pourraient ainsi forger les outils dont ils ont besoin, comme l'ont illustré les initiatives prises au Pays basque et en Bretagne. En parallèle, il faudrait aussi faire en sorte que tous les territoires disposent des moyens humains et financiers nécessaires pour concevoir et mettre en œuvre leurs stratégies locales.





## HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

# Intervention Éric Spitz

### Préfet des Pyrénées-Atlantiques

Je remercie tout d'abord Jean-Luc Berho et toute son équipe pour leur invitation, ainsi que l'ensemble des intervenants, et en particulier les députés et la sénatrice ici présents, ainsi que le Président de l'agglomération Pays basque, le maire de Bunus, le Conseiller régional de Nouvelle-Aquitaine et le Conseiller départemental des Pyrénées-Atlantiques.

Il n'est pas courant d'entendre un préfet s'exprimer après son Ministre de la Ville et du Logement, mais je pense bien que mes propos ne franchiront pas les frontières du Pays basque.

Année après année, les Entretiens d'Inxauseta confirment qu'ils sont indispensables pour réunir l'ensemble des acteurs concernés, pour approfondir la réflexion sur les enjeux de l'habitat et du logement et pour proposer des solutions en la matière. Certaines feront sans nul doute débat : ainsi, si l'on proposait de constituer une rente égale aux membres d'un couple à partir de ses revenus cumulés, cela serait certainement le cas.

Au Pays basque, l'urgence sociale causée par le marché du foncier est une réalité depuis de longues années, et nombre d'élus locaux – Jean-René Etcheagaray et Jean-Jacques Lasserre, entre autres – ont depuis longtemps alerté l'Etat à ce sujet. Mais il est vrai que la manifestation du 20 novembre, qui a rassemblé à Bayonne 6 500 personnes selon la police et 8 000 personnes selon les manifestants, a fait date.

Ces milliers de personnes ont à cette occasion réclamé « Le droit de vivre et de se loger au Pays ». Les manifestants ont fait part de quatre préoccupations :

- > Mieux réguler les marchés immobiliers et fonciers, notamment en donnant la priorité aux locations à l'année ;
- > Prendre en compte les urgences climatiques et écologiques ;
- > Mieux maîtriser le foncier pour produire du logement, en particulier en systématisant le bail réel solidaire et en menant une politique publique d'acquisition foncière ;
- > Assurer le droit à un logement digne et abordable pour tous.



Éric SPITZ

Ces messages d'urgence et l'ambition politique exprimés se retrouvent dans le sous-titre de cette rencontre, « Ne perdons pas de temps. » Nous n'avons pas perdu de temps, et les acteurs du logement ont commencé à se mobiliser pour répondre à cette urgence sociale.

Cette prise de conscience se traduit en premier lieu par l'effort financier dont l'Etat fait preuve au Pays basque, en y apportant cent millions d'euros par an : construction de logements sociaux, aides de l'ANAH, dépenses fiscales, fonds Friches, dispositifs tels que MaPrimeRenov. En 2022, j'ai remporté deux arbitrages, et cet apport a encore été accru. Ainsi, des crédits d'étude et de faisabilité dans le cadre de l'exercice du droit de préemption des communes carencées ont été octroyés par l'Etat et l'aide complémentaire aux opérations d'acquisition et d'amélioration atteint désormais 4,5 millions euros sur la durée du PLH, ceci afin de mieux équilibrer le montage financier et opérationnel d'opérations de logement social

en acquisition et amélioration. J'affirme d'ailleurs aux élus ici présents que je suis prêt, fin 2022 et en 2023, à remonter aux arbitrages de l'État si tous les acteurs se mobilisent et si ces arbitrages se traduisent par des crédits à engager.

Au Pays basque, l'État soutient fortement la production de logements et renforce année après année la régulation du marché. Nombre de dispositifs existent, mais malheureusement, ils restent souvent inconnus des maires.

C'est pourquoi j'ai écrit le 22 août 2022 à tous les maires des Pyrénées-Atlantiques, notamment pour leur faire connaître les dispositifs contenus dans la dernière loi de finances. L'État mobilise ces outils fiscaux pour favoriser la construction de logements au Pays basque, qu'il s'agisse du logement en zones tendues – au travers de la substitution de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par une créance d'impôts sur les sociétés pour les locations intermédiaires –, ou de la production de logements sociaux, avec la compensation de l'exonération de la TFPB des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément.

**Au Pays basque, l'État soutient fortement la production de logements et renforce année après année la régulation du marché. Nombre de dispositifs existent, mais malheureusement, ils restent souvent inconnus des maires.**

L'État intervient aussi sur le marché pour essayer de le réguler et de l'orienter, en particulier à travers le bail réel solidaire. Je me suis ainsi déplacé il y a quelques mois avec la Ministre du Logement Emmanuelle Wargon à Bayonne, où nous avons visité un remarquable appartement de quatre pièces traversant, et également à Espelette, où une autre opération exemplaire a été menée à bien. J'ai également écrit à l'ensemble des maires le 24 juin dernier pour leur présenter le dispositif Loc'Avantages. Bien souvent, on me demande pourquoi la fiscalité sur les meublés de tourisme n'est pas modifiée, mais cela supposerait une loi : j'en appelle donc aux députés et à la sénatrice ici présents sur ce point. Il faut toutefois garder à l'esprit que cette disposition dépend du droit relatif à la microentreprise, et que la modifier aurait des répercussions sur d'autres activités. En attendant, le dispositif Loc'Avantages permet par le biais d'une fiscalité intéressante sur les locations de longue durée de compenser la fiscalité avantageuse dont bénéficient les meublés de tourisme.

J'ai tenu à ce qu'un effort particulier soit fait en faveur du respect de la réglementation et contre les pratiques frauduleuses, qui sont malheureusement nombreuses. Je songe à la multiplication de certains baux et des pratiques de certains propriétaires au Pays basque : faux baux Etudiants, baux Mobilité pour des travailleurs non mobiles, lettres de préavis postdatées et mises à la signature des locataires, voire absence pure et simple de bail.

**Bien souvent, on me demande pourquoi la fiscalité sur les meublés de tourisme n'est pas modifiée, mais cela supposerait une loi : j'en appelle donc aux députés et à la sénatrice ici présents sur ce point.**

Sur cette question, j'ai reçu en juillet 2022 plusieurs associations du Pays basque, et j'ai obtenu l'accord du Procureur de la République de Bayonne pour créer un Comité territorial de lutte contre les baux frauduleux, qui n'existe nulle part ailleurs et qui se réunira pour la première fois le 25 septembre. Il réunira tous les services de l'État concernés ainsi que le Parquet. À partir des signalements adressés par les locataires lésés ou par les associations représentant leurs intérêts, il s'agit de proposer un traitement adapté en identifiant les meilleures procédures possibles : pénales, administratives ou fiscales.

J'ai aussi demandé à la Direction départementale des Finances publiques de procéder à partir des données transmises par l'économie collaborative à des contrôles plus poussés des dossiers des contribuables qui ont omis de déclarer des revenus issus de la location de meublés touristiques, ceci au titre des lois portant sur l'impôt sur le revenu et sur les contributions sociales.

Le dernier élément que je souhaite vous soumettre est celui de la gouvernance locale. Sur proposition de la Banque des territoires, j'ai en février 2022, réuni un dispositif *ad hoc* baptisé Comité de pilotage territorial Logement Pays basque, qui rassemble la Banque des territoires, les principales collectivités et les opérateurs : il a pour vocation de faire connaître les meilleurs outils favorisant la production de logements.

Ainsi, un travail sur les données a été initié afin d'améliorer la connaissance, de faciliter la mobilisation du foncier au Pays basque et d'apporter aux acteurs concernés une vision globale pour mieux accompagner les communes et déterminer une stratégie sur le foncier.

La préfecture a quant à elle répertorié le foncier appartenant à l'État et pouvant être cédé pour le logement social. Je me suis ainsi rendu récemment à Ciboure, où j'ai obtenu dans cette perspective la décote importante d'un ancien immeuble de la DDE, qui a été transformé en douze logements sociaux. Nous sommes aussi intervenus par le biais du fonds Friches dans le cadre du Plan de relance pour accompagner des opérations de logement (acquisition et amélioration) dans le territoire de l'agglomération, à hauteur de 2,6 millions d'euros pour 89 logements.

**J'ai obtenu l'accord du Procureur de la République de Bayonne pour créer un Comité territorial de lutte contre les baux frauduleux.**

Voici, en quelques mots, le chemin sur lequel nous nous sommes engagés. À ce stade, l'État se tient aux côtés des acteurs du logement au Pays basque, mais il ne pourra pas tout faire à leur place. En réalité, le travail de fond, souvent besogneux, silencieux, mais pourtant essentiel, est déjà largement engagé par tous les partenaires.

Je veux ici saluer l'action de l'agglomération du Pays basque, qui, sous l'impulsion de son Président, Jean-René Etchegaray, met en place son action au travers de son PLH, qui fixe à mon avis le bon niveau d'ambition. Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques apporte aussi sa contribution majeure au travers du PDH et du Plan Logement 64, récemment adopté.

De même, les maires jouent un rôle essentiel : c'est pourquoi j'ai tenu à les renseigner individuellement sur tous les dispositifs existants. Dès que les contrats de mixité sociale seront prêts – je pense à celui d'Urrugne, mais aussi à celui de Biarritz –, je me rendrai évidemment dans ces deux communes pour les signer.

L'avenir dépend notamment de notre capacité à nous saisir ensemble et de façon coordonnée des outils qui sont d'ores et déjà sur la table. À ce titre, je sais que la Communauté d'agglomération

du Pays basque réfléchit à la mise en œuvre de l'encadrement des loyers dans les communes tendues : c'est une dimension dans laquelle l'État vous accompagnera dans le respect des critères prévus par la loi. Je sais par ailleurs que la Communauté d'agglomération du Pays basque persévère dans le principe de la mise en œuvre de la compensation prévue pour mars 2023.

Pour les prochains mois, je réitère mon appel pour que tous les acteurs concernés se saisissent des dispositifs fiscaux favorables à la production de logements, et que pour le travail d'identification du foncier se poursuive. Des outils fiscaux existent, tels que l'adoption par une quinzaine de communes de la majoration de la taxe d'habitation, à hauteur de 60 %, pour les résidences secondaires. Nombre de communes du littoral l'ont fait.

Enfin, je souligne l'importance d'une bonne gouvernance au niveau local. Nous avons de l'argent, et j'attacherai du prix à ce que l'ensemble des crédits dont nous disposons soit consommé, ce qui n'a pas toujours été le cas toutes les années.

Cette question du logement au Pays basque, nous allons la retrouver dès la rentrée, mais nous aurons des réponses à apporter aux acteurs qui nous interpellent alors.



Éric SPITZ et Jean-Luc BERHO



# LES ENTRETIENS D'INXAUSETA

*Un territoire d'échanges et de débats*



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

Concilier impératifs écologiques  
et besoins de production de logements  
abordables dans un contexte  
d'instabilité géopolitique et d'inflation

Introduction par **Jean-Claude DRIANT**, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris

- › **Dominique ESTROSI-SASSONE**, Sénatrice des Alpes-Maritimes
- › **Valérie FOURNIER**, Présidente de la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH)
- › **Pascal BOULANGER**, Président de la Fédération des promoteurs immobiliers
- › **Samuel MINOT**, Président de la commission économique de la Fédération française du bâtiment
- › **Hakim LAHLOU**, Directeur Innovation et Stratégie, Direction des prêts de la Banque des territoires

RE 2020, ZAN, REP, les réglementations sont-elles compatibles avec l'objectif de production ? Comment organiser une production de logements plus locale, plus écologique et plus économe en foncier ? Quelles propositions pour produire des logements abordables malgré l'instabilité et l'inflation ? Construire en respectant les impératifs écologiques est de plus en plus compliqué dans le contexte actuel. Les terrains sont de plus en plus rares, le coût des matériaux augmente, la réglementation est complexe.

› **Animation : Pierre CHEVILLARD**, Rédacteur en chef, De particulier à particulier



Pierre Chevillard et Jean-Claude Driant

> **Pierre CHEVILLARD** : Pour poser les termes du débat qui nous attend sur ces questions, nous allons tout d'abord entendre l'introduction de Jean-Claude Driant.

### Jean-Claude DRIANT, Professeur à l'École d'urbanisme de Paris

Nous avons constaté ce matin un consensus sur le fait qu'il faudrait construire plus. Pourtant, si l'on s'extrait de la difficile conjoncture actuelle, on se rend compte qu'un certain nombre de questions se posent depuis longtemps.

En effet, pour construire plus de logements neufs, il faut affronter les enjeux économiques, sociaux et urbains. Il faut aussi remettre en cause un certain nombre de slogans tels que « 500 000 logements neufs par an », qui n'a pas été cité ce matin et qui semble tombé en désuétude. Ceci étant, le « choc de l'offre » a été évoqué, mais il ne doit pas jouer le rôle d'une pensée magique : ainsi, on a beaucoup construit à Bordeaux et à Lyon, mais les prix n'y ont pas baissé ces dernières années.

L'un des enjeux de la question de la construction consiste à changer de regard, à la fois en ce qui concerne les acteurs économiques du secteur et les politiques publiques. Les résistances à la production de logements sont nombreuses et se multiplient. Tout d'abord, les coûts augmentent, qu'il s'agisse du foncier ou de la construction. Ensuite, des résistances microlocales s'expriment, cette attitude étant bien connue : bien souvent, les habitants en place ne souhaitent pas que l'on construise à proximité de chez eux et les maires semblent de plus en plus sensibles au point de vue de leurs électeurs.

Par ailleurs, il faut désormais compter avec la question écologique. Lors d'un récent colloque à Cerisy, des think tanks influents s'accordaient à ce titre sur la nécessité de construire moins, considérant notamment qu'il existe déjà un stock de logements vacants.

Ces acteurs critiquent le bilan carbone de la construction, parlent de plus en plus de « bétonnisation » lorsque l'on évoque la densification et s'opposent à l'étalement urbain. En outre, la croissance démographique est appelée à se tasser et l'intensité des besoins de logement diminuera durant les décennies à venir. Ce sont des éléments dont il faut tenir compte.

Autre élément clé : on assiste depuis quelques années à une montée de la défiance face à l'acte de construire. La question de la qualité des logements neufs est réelle, comme le montrent en particulier les travaux d'IDHEAL, et celle de l'accessibilité économique se pose également, y compris parfois dans le logement social. Sur ce point, la logique de marché, qui constate la réalité d'une demande, et la logique politique, qui constate des besoins non satisfaits, ne se recouvrent pas entièrement : les logements qui se vendent bien ne correspondent pas toujours aux besoins réels. Un des enjeux des politiques du logement est donc de travailler cette contradiction.

Enfin, la question majeure de l'articulation entre les politiques nationales et locales s'impose. Les premières portent sur les normes, la fiscalité, les aides et le soutien aux ingénieries locales – même si les services de l'État ont quelque peu abandonné cette fonction essentielle pour les territoires non métropolitains – ainsi que sur les enjeux écologiques, et visent à s'assurer des réponses aux besoins. Les secondes ont notamment pour enjeu de mieux articuler les politiques intercommunales afin de dépasser les résistances microlocales et de mieux orienter la construction neuve et l'action foncière.

***L'un des enjeux de la question de la construction consiste à changer de regard, à la fois en ce qui concerne les acteurs économiques du secteur et les politiques publiques.***

> **Pierre CHEVILLARD** : Merci pour cette brillante introduction à nos échanges. Dominique Estrosi-Sassone, quelles sont les difficultés majeures pour construire des logements en France ?

### **Dominique ESTROSI-SASSONE, Sénatrice des Alpes-Maritimes**

Que ce soit au niveau national ou au niveau local, les freins à lever sont nombreux. Tout d'abord, on évoque la frilosité des élus. En ma qualité de sénatrice, je prends cependant la défense des élus locaux : ils font ce qu'ils peuvent en tenant compte du point de vue de leurs populations, et la défense locale de projets de logement n'est jamais un long fleuve tranquille.

La durée de réalisation de ce type de projets est ainsi désormais de huit à dix ans, parce qu'il n'existe pas de consensus social sur ce que l'on produit, sur les besoins à satisfaire et sur les sites de construction. Les élus locaux doivent libérer du foncier et délivrer des permis de construire, mais leurs recettes fiscales n'augmentent pas en même temps que la population à la suite de la suppression de la taxe de la taxe d'habitation, et la question de l'intérêt des collectivités à construire n'est pas évidente.

Pourtant, on ne trouve plus d'élus qui s'opposent frontalement à la perspective de construire des logements privés et sociaux, ce qui était courant il y a vingt ans, en particulier dans mon département des Alpes-Maritimes. Mais ces élus font face à l'égoïsme de leurs concitoyens, et d'autre part, il existe des réticences à la densification : il faudra donc la rendre acceptable. C'est possible si la qualité architecturale, les services de proximité, les transports et les espaces publics sont au rendez-vous, mais cela reste un défi. Dans le même temps, nombre de citoyens aspirent toujours à la maison individuelle, qui reste le principal mode d'accès au logement, en particulier pour les classes moyennes.

Dans ces conditions, le ZAN est une véritable bombe sociale à retardement si l'on ne modifie pas des décrets qui vont à l'encontre de ce que les parlementaires ont voté dans la loi Climat et résilience. On le voit, les freins et les obstacles à lever pour répondre à la demande de logement sont nombreux.

***Le ZAN est une véritable bombe sociale à retardement si l'on ne modifie pas des décrets qui vont à l'encontre de ce que les parlementaires ont voté dans la loi Climat et résilience.***

> **Pierre CHEVILLARD** : Valérie Fournier, on relève une insuffisance de l'offre du logement social. Pourquoi est-ce que l'on n'y arrive pas ?

### **Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des entreprises sociales de l'habitat (ESH)**

Les ESH sont plongées dans une situation contradictoire. Nous avons signé l'accord prévoyant la construction de 250 000 logements sociaux par an, et le secteur des ESH a à lui seul mis sur le marché en 2021 plus de 59 000 logements en chantier, soit 17 % de plus qu'en 2019, a délivré plus de 68 000 agréments et réalisé plus de 55 000 réhabilitations thermiques.

En ce qui concerne les volumes de production, les ESH sont donc au rendez-vous, mais nos bilans d'opérations sont à ce jour très dégradés et le modèle économique du logement social est remis en cause. Depuis 2019, nous avons subi une augmentation des coûts de production de 19 %, phénomène qui date donc d'avant la guerre en Ukraine.

Globalement, la gouvernance du secteur du logement pose problème. Au niveau national, il n'existe plus de consensus sur la priorité à accorder à cette politique, et les acteurs de la production devraient s'unir pour défendre ce point. Par ailleurs, le logement social est plébiscité par la population nationale et lorsqu'il s'agit de proposer aux jeunes des logements là où ils sont nés, mais il est refusé au niveau micro-local.

***En Angleterre, si l'intérêt collectif local est prioritaire, il est possible de déroger aux règles nationales, que qui permet de déployer un véritable urbanisme de projet. Il faudrait mettre en place ce principe en France, ce qui reste pour le moment impossible.***

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux doivent prendre pleinement part au débat collectif et faire évoluer leur dynamique : aujourd'hui, leurs projets de petite taille se généralisent, mais ils ne construisent plus de nouveaux quartiers. Ainsi, un projet de logement social au Pré-Saint-Gervais supposait pour être rentable de monter en hauteur, ce à quoi les riverains se sont d'abord opposés. Avec le maire, nous avons donc mis en place un débat citoyen, et nous avons finalement pu construire un immeuble de huit étages en l'accompagnant de la mise en place d'un nouveau jardin public. Cet exemple est typique du système en place en Angleterre : dans ce pays, si l'intérêt collectif local est prioritaire, il est possible de déroger aux règles nationales, que qui permet de déployer un véritable urbanisme de projet. Il faudrait mettre en place ce principe en France, ce qui reste pour le moment impossible.

En ce qui concerne le débat sur la construction neuve et la réhabilitation, il faut se souvenir que nous constatons dans les années 1980 et 1990 des taux de rotation importants dans le logement social, y compris en Île-de-France, mais nous bâtissons alors beaucoup, ce qui était essentiel. Le stock disponible ne suffit pas, et le logement social a besoin d'une régénérescence de ses actifs, ce qui suppose un soutien à la construction comme à la réhabilitation. Par ailleurs, l'urgence climatique est un défi, mais est aussi l'occasion de réviser nos modes constructifs, ce qui pourrait permettre de développer des modèles moins coûteux et plus adaptés.

***L'urgence climatique est un défi, mais est aussi l'occasion de réviser nos modes constructifs, ce qui pourrait permettre de développer des modèles moins coûteux et plus adaptés.***

> **Pierre CHEVILLARD** : Pascal Boulanger, les chiffres de la construction neuve du ministère du Logement viennent de paraître et ne sont pas très bons. Votre fédération insiste régulièrement sur ses difficultés de production : quels sont les obstacles en la matière ?

### **Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des promoteurs immobiliers**

Notre volume de production n'est pas très bon, mais nos ventes ne baissent qu'en raison d'une pénurie de l'offre. Les mises en vente ont baissé de 30 % sur un an, et les réservations de 20 %, mais le problème, comme cela a été dit, est ailleurs. Nous assistons à une forte ambiguïté de la population, qui refuse l'acte de construire. Les maires sont souvent écartelés entre l'ambition de développer leurs communes, de n'avoir aucun intérêt économique à le faire et d'être pris à partie par la population.

### **Nos ventes ne baissent qu'en raison d'une pénurie de l'offre. Nombre d'opérations sont stoppées en raison de la crise des matériaux.**

S'y ajoute le fait que nombre d'opérations sont stoppées en raison de la crise des matériaux. En France, la marge moyenne d'une opération immobilière est de 5 % après impôts. Le coût de construction représente normalement 50 % du coût des opérations, mais il a récemment dérapé de 15 % à 30 %, ce qui annule la faisabilité des opérations. Nous avons commercialisé avec des prix de vente établis sur d'anciens bilans économiques et sommes confrontés à une catastrophe lorsque nous ouvrons les réponses à nos appels d'offres. Sur le marché, la demande est forte, mais pourtant, nous ne pouvons pas augmenter nos prix dans la plupart des cas. La situation est donc bloquée.

> **Pierre CHEVILLARD** : Samuel Minot, au-delà de la crise des matériaux, la profession fait aussi face à une avalanche de normes. Quel est votre point de vue sur ces blocages ?

### **Samuel MINOT, Président de la commission économique de la Fédération française du bâtiment**

Notre activité a récemment été atteinte par des règles sanitaires, mais nous avons repris le chemin des chantiers dès avril 2020. Nous connaissons des difficultés d'approvisionnement déclenchées par la guerre en Ukraine, ainsi qu'une envolée des coûts de production et une hausse des salaires, et sommes entrés dans une boucle inflationniste au niveau mondial.

Il nous faut à présent intégrer cette réalité de l'inflation dans l'approche de la solvabilité de nos opérations. Les deux tiers de cette inflation sont dus à la hausse des prix de l'énergie. Ainsi, les prix de gros de l'électricité dépassent aujourd'hui les 1000 euros par MWh, contre 85 euros il y a un an, alors que la tuile, le carrelage ou le ciment sont des matériaux intensifs en énergie lors de leur fabrication. À ce jour, l'essentiel des difficultés d'approvisionnement ont été résolues, hormis en ce qui concerne certains éléments tech-

niques, mais les coûts de construction sont devenus difficilement maîtrisables. Or, dans ce contexte, les contraintes réglementaires et techniques continuent de se resserrer. La RE 2020 n'a pas été suspendue, et nous devons à partir du 1er janvier 2023 faire face à la responsabilité élargie du producteur (REP) : il faudra donc bientôt collecter, recycler et/ou réemployer les matériaux, ce qui aura un effet sur les prix et donc l'inflation. Il faut aussi compter localement avec le dispositif Pinel+ et ses chartes architecturales territoriales. En parallèle, nombre d'aides au logement n'ont pas été revalorisées, puisque l'État et l'ensemble des acteurs économiques ont perdu l'habitude de l'inflation, et les professionnels du bâtiment ne savent plus correctement établir leurs devis dans ces conditions. Nous prônons donc l'indexation des marchés.

### **Alors que les taux d'effort des ménages augmentent, il serait légitime de réinterroger la fiscalité de l'immobilier et du logement.**

Alors que l'Etat annonce une certaine frugalité pour la période à venir, je suis assez optimiste, puisque le secteur du logement contribue de plus en plus à son budget, ce dont rend compte l'appel récent de Bruno Le maire, qui a demandé aux banques de soutenir les accédants à la propriété. De 2009 à 2021, les aides au logement ont globalement reculé tandis que les ressources fiscales provenant de ce secteur ont augmenté : la contribution du logement au budget de l'État est donc passée de 13,9 milliards d'euros à plus de 50 milliards en douze ans. Alors que les taux d'effort des ménages augmentent, il serait donc légitime de réinterroger la fiscalité de l'immobilier et du logement.

> **Pierre CHEVILLARD** : La politique du logement s'inscrit dans le long terme alors que les perspectives économiques et financières se jouent de plus en plus dans des horizons de quelques années. Quelle est la vision de la Banque des territoires à ce sujet ?

### **Hakim LAHLOU, Directeur Innovation et Stratégie, Direction des prêts de la Banque des territoires**

Comme cela a été dit, nous connaissons un choc d'inflation : sur un an, celle-ci a été de 6,1 % en France et de 8,6 % dans la zone euro. Face à cette réalité, les banques centrales relèvent peu à peu leurs taux d'intérêt, notamment aux États-Unis, en Chine ou en Europe. Par conséquent, les taux courts sont redevenus positifs, ce que nous ne connaissions plus depuis sept ans, et la remontée des taux longs s'accroît : ainsi l'OAT à dix ans, qui pilote la dette française, est-il passé de 0,2 % en janvier 2022 à 1,91 % aujourd'hui. Nous changeons de monde. Sur le marché de l'accession à la propriété, on observe une remontée rapide des taux d'intérêt et une hausse plus relative du taux d'usage. De 30 % à 40 % des demandes de prêts immobiliers ont donc été refusées depuis début 2022. Et sur le marché des collectivités locales, les banques raccourcissent considérablement les échéances des emprunts sollicités, de 20 ans à 13 ans, par exemple, ce qui joue un rôle bloquant pour nombre de projets locaux.

Dans ce contexte, le groupe Caisse des dépôts et consignations s'efforce de soutenir le logement abordable tout en répondant aux ambitions écologiques et énergétiques : chaque année, il accorde 13 à 14 milliards d'euros de prêts sur ces problématiques.

***Nous changeons de monde. Sur le marché de l'accession à la propriété, on observe une remontée rapide des taux d'intérêt et une hausse plus relative du taux d'usure. De 30 % à 40 % des demandes de prêts immobiliers ont été refusées depuis début 2022.***

> **Pierre CHEVILLARD** : Compte tenu des difficultés que vous avez tous évoquées, comment rendre la construction acceptable, voire désirable ?

**Dominique ESTROSI-SASSONE**

Il faut tout d'abord reconstruire des solidarités pour rompre avec les tentations égoïstes. Pour cela, il faut multiplier les collaborations entre les porteurs de projets, les promoteurs et les collectivités locales, afin de proposer des projets qui seront mieux acceptés puisque répondant mieux aux besoins.

***Il faut multiplier les collaborations entre les porteurs de projets, les promoteurs et les collectivités locales, afin de proposer des projets qui seront mieux acceptés puisque répondant mieux aux besoins.***

Il faut changer de méthode, en particulier quand il s'agit d'un point aussi structurant que le ZAN. La commission des Affaires économiques du Sénat a réalisé un sondage auprès des élus locaux en leur demandant comment ils appréhendent la question. Aucun ou presque ne remet en cause la nécessité de la protection des sols, essentielle en termes de lutte contre le changement climatique et de biodiversité, mais la grande majorité des élus considère que l'État les abandonne.

En ce qui concerne le ZAN, il faut agir très en amont et non dans la précipitation. Les élus acceptent très mal le fait que les décrets relatifs à la loi Climat et résilience aient été pris dans l'urgence et contredisent le contenu de la loi. De plus, en l'absence de financement, les élus locaux dénoncent l'absence de modèle économique du ZAN alors que 73 % des PLU devront être révisés et que leurs contraintes financières se resserrent au moment même où ils doivent mettre en place une ingénierie spécifique.

Dans ces conditions, le ZAN représente un facteur de risque en termes de cohésion sociale, et j'appelle à une réflexion et une concertation générale. Le Sénat avait notamment adopté le principe selon lequel les parcs et jardins ne soient pas comptabilisés comme des surfaces artificialisées, mais les décrets d'application ne l'ont pas pris en compte.

Nous demandons par conséquent la réécriture de ces décrets, qui est urgente. Si l'on n'intervient pas avant fin octobre 2022, les objectifs ZAN seront intégrés aux SRADDET en l'état, et nous ne pourrions plus rien faire. Les élus demandent aussi l'application du principe de subsidiarité – qui décide, paye –, que le ZAN ne soit pas appliqué de façon homogène dans le territoire national et que le bloc local puisse prendre en compte dans les quotas régionaux les projets nationaux afin de ne pas remettre en cause ses propres projets d'aménagement.

***Les élus acceptent très mal le fait que les décrets relatifs à la loi Climat et résilience aient été pris dans l'urgence et contredisent le contenu de la loi.***

Il faut aussi tenir compte des contraintes des communes rurales. Aujourd'hui, les maires ruraux ne peuvent accorder qu'un ou deux permis de construire par an alors que ce sont ces communes qui ont le moins artificialisé leurs territoires au cours des dix dernières années. Pour dépasser ces difficultés réelles, j'en appelle au gouvernement et à l'État. Si nous ne trouvons pas des solutions pragmatiques, nous fracturerons encore davantage les territoires en opposant les projets les uns aux autres et en fragilisant encore davantage les documents d'urbanisme. Il faut à présent clarifier et sécuriser la réglementation.

> **Pierre CHEVILLARD** : Valérie Fournier, comment produire davantage de logements sociaux ?

**Valérie FOURNIER**

Il faut en effet produire plus. Malheureusement, le débat se porte aujourd'hui davantage sur la densité des projets que sur leur qualité, alors qu'il faudrait que ce soit l'inverse. La suppression des COS n'a rien arrangé en la matière, puisque les propriétaires fonciers tendent à maximiser la rentabilité de leurs projets, ce qui conduit souvent à leur rejet. Sur le terrain, on constate donc que les communes qui construisent le plus sont celles où il existe un dialogue continu entre les opérateurs et les élus.

Il faudrait aussi qu'il soit possible de déroger aux contraintes réglementaires si les apports du projet sont positifs pour le territoire, comme c'est le cas dans le monde anglo-saxon. En pratique, les débats sur l'urbanisme sont très difficiles en France, et ne rassemblent que peu de participants, et il faudrait trouver des solutions pour les animer, telles que le BIM.

Par ailleurs, chaque changement de normes provoque à court terme une hausse des coûts, mais ceux-ci reviennent par la suite à la normale. Dans le même état d'esprit, le ZAN peut réussir si l'on accompagne les évolutions sur le terrain et si l'on prend conscience

***Sur le terrain, on constate que les communes qui construisent le plus sont celles où il existe un dialogue continu entre les opérateurs et les élus.***

du fait que l'environnement juridique actuel permettra de construire différemment. Et même le maintien du taux de TVA du logement social à 11 %, qui suscite un légitime débat puisque celui-ci est un bien de première nécessité, est en pratique amortissable dans le cadre des opérations.

Pour autant, si chacun est désormais convaincu de la nécessité de la loi Climat et résilience, son application ne peut pas se traduire par des stops and go qui ne sont pas compatibles avec le temps long des opérateurs de la construction et du logement. Les revirements des impulsions politiques de ces dernières années sont donc très défavorables au secteur.

### **L'application de la loi Climat et résilience ne peut pas se traduire par des stops and go qui ne sont pas compatibles avec le temps long des opérateurs de la construction et du logement**

> **Pierre CHEVILLARD** : Pascal Boulanger, comment rendre la construction souhaitable, notamment au niveau de la commune ?

#### **Pascal BOULANGER**

Je souhaite tout d'abord revenir sur une remarque de Valérie Fournier : selon moi, c'est le logement dans son ensemble qui est un bien de première nécessité. Lors de notre dernier congrès, nous avons lancé un appel comportant cinq propositions immédiates pour la relance du logement :

- > Libérer du foncier, ce qui suppose notamment de dresser l'inventaire des fonciers publics disponibles et d'inverser la fiscalité sur les plus-values ;
- > Soutenir les maires bâtisseurs, puisqu'aujourd'hui, les capacités de construction des PLU ne sont utilisées qu'à hauteur de 65 %. Nous proposons de flécher une partie du produit de la TVA immobilière vers les communes, ce qui serait profitable aux finances publiques de l'État tout en apportant des arguments de poids aux maires ;
- > Appliquer la directive européenne qui permet d'instaurer une TVA de 10 % pour reconstruire la ville sur la ville, et qui n'est malheureusement pas du tout reprise en France ;
- > Instaurer une pause normative, parce que la trop grande succession des changements de normes entraîne des surcoûts ;
- > Mettre en place un véritable statut du bailleur professionnel, notamment en pérennisant les lois fiscales sur les plus-values en cas d'investissement locatif.

> **Pierre CHEVILLARD** : Samuel Minot, comment loger la population dans de bonnes conditions financières ?

#### **Samuel MINOT**

Je rejoins les propositions de Pascal Boulanger, notamment en ce qui concerne la pause normative. Il faut en particulier arrêter la sur-enchère locale en matière de réglementation environnementale du

bâtiment, puisque la RE 2020 est suffisante. Il faudrait redonner de la souplesse locale en ce qui concerne des décrets d'application du ZAN. Il convient aussi de renforcer la médiation avec les préfets de région en cas de refus de permis de construire compatibles avec les PLU, et de mettre en place une dématérialisation complète de l'instruction de ces permis.

### **Il faudrait redonner de la souplesse locale pour les décrets d'application du ZAN. Il convient aussi de renforcer la médiation avec les préfets de région en cas de refus de permis de construire compatibles avec**

Dans le contexte actuel d'inflation, la mise en place d'une indexation des prix dans le temps est indispensable, comme cela existe pour les marchés publics. À défaut, les opérateurs appliquent une marge de précaution, ce qui relève les prix, et/ou sont obligés de renégocier les prix, ce qui bloque le marché.

> **Pierre CHEVILLARD** : Hakim Lahlou, comment anticipez-vous le long terme dans le contexte d'inflation actuel ?

#### **Hakim LAHLOU**

Il faut partir des besoins. Il existe un large consensus sur la nécessité d'accélérer la production de logements durant la période à venir. Et il faut raisonner sur le temps long, en effet. On compte aujourd'hui 67,7 millions d'habitants en France, et selon l'INSEE, ce chiffre sera de 69 millions dans trente ans. Cette augmentation de la population ralentit, mais il faudra loger en moyenne 40 000 foyers de plus par an d'ici à trente ans, notamment pour répondre au mal-logement et au mal-être que l'on observe dans certains segments du logement.

D'ici à dix ans, il faut mieux anticiper les besoins sur le moyen et le long terme, et il faut d'ores et déjà prévoir leur évolution durant la décennie suivante, le tout pour faire évoluer à temps l'appareil productif. De plus, il faudra rénover massivement les bâtiments en béton construits lors des Trente glorieuses. À titre d'exemple, 18 % des ouvrages d'art des communes et intercommunalités connaissent des risques de structure. La Banque des territoires soutient le secteur HLM à ce sujet, et celui-ci devrait être en pointe pour rénover son parc ancien.

### **Il faut mieux anticiper les besoins sur le moyen et le long terme, et il faut d'ores et déjà prévoir leur évolution durant la décennie suivante, le tout pour faire évoluer à temps l'appareil productif.**

Enfin, en matière de financement, il faut à la fois tenir compte des taux et de la maturité des prêts, ce qui concerne particulièrement les collectivités. Nous devons aussi accompagner les acteurs du bâtiment dans le cadre des nombreux projets de reconstruction à venir et d'adaptation au changement climatique, ceci en proposant les bonnes maturités. Traditionnellement, nous apportons ainsi au logement social des prêts sur 40 à 80 ans, ce qui permet en particulier de mettre en place la dissociation du foncier et du bâti et de soutenir l'accession à la propriété. La question de la maturité des prêts est essentielle lorsqu'il s'agit de mettre sur le marché des logements abordables et de mettre en œuvre la transition écologique.

***La question de la maturité des prêts est essentielle lorsqu'il s'agit de mettre sur le marché des logements abordables et de mettre en œuvre la transition écologique.***



Samuel Minot, Hakim Lahlou

***Il faut à présent clarifier et sécuriser la réglementation.***



Dominique Estrosi-Sassonne, Valérie Fournier, Pascal Boulanger



LES ENTRETIENS  
D'INXAUSETA

*Un territoire d'échanges et de débats*



# HABITAT LOGEMENT ENVIRONNEMENT

## Faire évoluer la gouvernance et les coopérations interacteurs pour produire un habitat désirable

Introduction par **Didier VANONI**, économiste et sociologue, Directeur de FORs-Recherche Sociale

- › **Yannick BORDE**, Président de Procivis, Vice-Président de l'Union sociale pour l'habitat
- › **Jean-René ETCHEGARAY**, Président de l'agglomération Pays Basque
- › **Valérie RABAULT**, Députée de la 1<sup>ère</sup> circonscription du Tarn-et-Garonne, Vice-présidente de l'Assemblée nationale
- › **Marjan HESSAMFAR**, Vice-Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes
- › **François RIEUSSEC**, Président de l'Union nationale des aménageurs

Comment favoriser un « dialogue compétitif » entre les collectivités, les acteurs économiques et les citoyens ? Comment fluidifier les prises de décisions et les procédures ? Comment rendre la densité plus acceptable ? Quelles nouvelles méthodes de travail entre les acteurs ? Comment préserver la primauté de l'intérêt général ?

› **Animation** : **Benoît BARBÉDETTE**, Directeur de la rédaction, News Tank Cities



Benoît BARBEDETTE et Didier VANONI

### Didier VANONI, économiste et sociologue, Directeur de FORs-Recherche Sociale

Les enjeux de l'habitat désirable questionnent à la fois les publics auxquels il s'adresse et les formes urbaines dans lesquelles il s'insère. Je partirai pour les évoquer d'exemples auxquels j'ai récemment été confronté. Le premier est celui d'une grande métropole du nord de la France, qui se propose via son projet de nouveau PLH de produire 5000 logements par an, alors que de 3000 à 4000 logements ont été produits dans son territoire au cours des quinze dernières années. Cela pourrait porter le nombre de logements supplémentaires dans son territoire à plus de 100 000 en 2030, soit le triple de ce qui a été produit en rythme à Saint-Quentin-en-Yvelines en cinquante ans ou à Marne-la-Vallée en trente-cinq ans. Mais au-delà des chiffres, quel est le projet de vie de cette métropole ?

Par ailleurs, selon la Fondation Abbé Pierre, la France comptait 3,5 millions de personnes mal logées en 2010, et 4,1 millions en 2021, bien que l'on ait continué à produire du logement durant cette période. En parallèle, près des trois quarts des Français sont satisfaits de leurs logements, mais près de huit sur dix sont insatisfaits de ce qu'ils trouvent sur le marché actuellement en regard de leur budget. La qualité du logement s'est donc dégradée dans notre pays au cours des vingt dernières années.

Récemment, une métropole de l'ouest de la France m'a interpellé via l'association régionale HLM et au nom de l'État pour accueillir de nombreux migrants, SDF ou mal-logés dans son territoire, ceci en mobilisant l'habitat dit intercalaire : des containers transformés en logements et assemblés en petits hameaux ou encore des yourtes regroupées autour de sanitaires, etc. En Bretagne, une collectivité a sollicité la Fondation de France pour mettre en place des projets d'habitat léger dans de petites communes pour accueillir des populations

à faibles revenus, ceci en dissociant le foncier de ce type d'habitats. Ces projets transitoires rappellent les cités d'urgence des années 1950, qui ont finalement perduré une cinquantaine d'années. Ils sont parés de vertus d'innovation, mais peuvent faire songer à des gadgets, sans grande réflexion sur l'avenir des futures populations concernées. Ces projets présentent néanmoins l'avantage de s'inscrire dans le temps court et se déploient plutôt dans des fonciers publics, mais pourraient être, me semble-t-il, des solutions au rabais du point de vue de la vie sociale des personnes qu'ils accueillent. En effet, la vie sociale de ces personnes pose question, puisqu'elles sont appelées à vivre en dehors des agglomérations, par exemple dans d'anciennes casernes, et ne sont pas directement reliées à la ville. Autre expérience, celle qui est menée à l'École de la rénovation urbaine pour former des conseils citoyens à la réhabilitation de grands quartiers de type ANRU. Lors de ces formations, les animateurs font circuler des jeux de photographies que les citoyens doivent hiérarchiser en fonction des produits qui leur plaisent le plus. Or, ceux-ci classent en dernier choix les projets urbains de type actuel. Des enquêtes nationales vont dans le même sens, alors que les rénovations de type ANRU ne modifient pas réellement les quartiers concernés : des dalles sont réinstallées, tout comme des coursives, des vis-à-vis, des passages inadaptés et insécures, etc. On remet globalement en usage des lieux très minéraux, ce que rejoint d'ailleurs la production neuve. Ceci pose question.

Dans le cadre de nouveaux projets ou de projets de rénovation, il est de plus en plus d'usage de mettre en place un accompagnement des élus et des citoyens, ce qui est une évolution favorable, mais le plus souvent, la réflexion proprement urbaine fait défaut. Quelle population ? Comment évoluera-t-elle dans le temps ? Qui fera la police ? Comment garantir la vie associative ? Comment les habitants iront-ils travailler ? Et ainsi de suite : il faudrait s'assurer que l'on ne reproduise pas les ZUP des années 1970.

**La réflexion proprement urbaine fait défaut. Quelle population ? Comment évoluera-t-elle dans le temps ? Qui fera la police ? Comment garantir la vie associative ? Comment les habitants iront-ils travailler ? Et ainsi de suite : que l'on ne reproduise pas les ZUP des années 1970.**

Nombre de ces questions se posaient déjà il y a une dizaine d'années. À cette époque, j'avais travaillé pour le club Villes et Aménagement, et se posait notamment la question d'une gouvernance mieux articulée, de la gestion anticipée des projets sur le long terme et de la mise en place de projets désirables. Nous avons alors proposé la notion de dimension inclusive des projets urbains, qui a depuis fait son chemin.

Dans cette perspective, il faut d'abord construire sans exclure ceux qui sont déjà sur place, puisque l'on constate souvent une gentrification en raison de la hausse des prix induite. Il faut également éviter que les nouveaux projets s'opposent à ce qui existe déjà, par exemple du point de vue architectural. Il importe par ailleurs qu'à la dimension écologiquement durable des projets s'ajoute une gestion future soutenable du point de vue des finances, de la sécurisation, etc. Et il faudrait remédier à la situation actuelle, dans laquelle personne n'est finalement responsable devant la population des éventuelles erreurs constatées.

Enfin, lorsque la population n'adhère pas à tel ou tel projet, les responsables politiques considèrent souvent que c'est parce qu'il lui a été mal expliqué. Il semble néanmoins que les citoyens sont légitimes pour faire valoir leurs goûts et leurs souhaits, et il faudrait bien souvent s'intéresser davantage à leurs choix pour l'avenir.

**Lorsque la population n'adhère pas à tel ou tel projet, les responsables politiques considèrent souvent que c'est parce qu'il lui a été mal expliqué. Il semble néanmoins que les citoyens sont légitimes pour faire valoir leurs goûts et leurs souhaits, et il faudrait bien souvent s'intéresser davantage à leurs choix pour l'avenir.**

> **Benoît BARBEDETTE** : Le décor est planté. Yannick Borde, vous êtes à la fois maire d'une commune de 8000 habitants, Président de Procvivis et Vice-Président de l'Union sociale pour l'habitat. Quelle est en particulier votre analyse sur un premier sujet, le zonage, point déterminant dans la pratique ?

**Yannick BORDE, Président de Procvivis, Vice-Président de l'Union sociale pour l'habitat**

La politique du logement est d'abord construite de façon nationale. Elle est aussi souvent conçue selon des approches franciliennes qui sont ensuite adaptées aux autres territoires.

Pourtant, il faudrait d'abord se demander quelles sont précisément les attentes des ménages en fonction des territoires qui sont multiples. Procvivis estime également que l'on ne questionne pas assez les élus sur leurs souhaits en ce qui concerne l'aménagement de leurs territoires. Pour être maire d'une commune située en périphérie d'une métropole de 220 000 habitants, il me semble qu'il faut aussi questionner et prendre en compte les visions politiques locales de l'évolution des villes, donc de la construction.

Dans cette triple perspective, la question du zonage s'avère complexe. Sa création provient essentiellement du comportement des promoteurs à l'époque à laquelle il a été conçu : en s'appuyant sur les dispositifs de défiscalisation, ils avaient souvent construit dans des secteurs où la demande était faible. Le Législateur a donc réagi, et a mis en place un zonage qui concerne les bailleurs sociaux sur la question des loyers, les outils de défiscalisation et l'accès aux PTZ.

**Au cours des dernières années, ce zonage a très peu évolué et s'avère désormais totalement décorrélé des dynamiques économiques des territoires.**

Au cours des dernières années, ce zonage a très peu évolué et s'avère désormais totalement décorrélé des dynamiques économiques des territoires. Il est de plus une question hautement politique : ainsi, lorsque le gouvernement a supprimé l'accès au dispositif Pinel en zone B2, nombre d'élus concernés sont montés au créneau pour faire passer leurs communes en zone B1.

Angers fait partie des villes qui sont passées d'un zonage B2 à B1, mais la décision a été prise au niveau de la commune et non d'un secteur plus large. Par conséquent, les communes périphériques ne sont plus concernées par les dispositifs Pinel, ce qui n'est pas très judicieux pour l'aménagement de l'agglomération.

Face à ces problèmes, il faudrait décentraliser la politique du logement et faire réellement confiance aux territoires. L'échelle pertinente reste délicate à définir : les EPCI urbains disposent des moyens nécessaires, mais la situation est plus complexe en zones rurales, où le département pourrait jouer un rôle. Il ne s'agit pas en particulier de supprimer le zonage, mais, comme le promeut l'initiative bretonne citée ci-dessus, de confier cette responsabilité aux élus locaux. Par ailleurs, Procvivis ne défend pas à tout prix les dispositifs de défiscalisation, mais juge indispensable la création d'un statut du bailleur privé.

## ***Il ne s'agit pas en particulier de supprimer le zonage, mais, comme le promeut l'initiative bretonne citée ci-dessus, de confier cette responsabilité aux élus locaux.***

Il faut enfin revenir sur un certain nombre de dysfonctionnements. La suppression du dispositif Pinel pour les maisons individuelles a tari ce type d'offre dans les territoires, et le zonage actuel n'est plus adapté à l'état de tension d'un certain nombre de marchés locaux en ce qui concerne les niveaux de loyers du logement social. Il faut donc traiter ces problèmes dès le début du quinquennat actuel, en particulier parce que les dispositifs de défiscalisation sont devenus inaccessibles dans de nombreuses zones où le taux d'emploi est fort et où le développement économique est contrarié par la pénurie de logements et à un zonage qui n'incite pas à venir construire.

> **Benoît BARBEDETTE** : Jean-René Etchegaray, partagez-vous l'analyse de Procvivis ?

### **Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'agglomération Pays Basque**

En France, il est urgent de mettre en place une différenciation des politiques selon les territoires, en particulier sur les questions d'urbanisme. Il est tout à fait anormal que les élus locaux doivent prendre leurs décisions dans le cadre de règles de droit commun élaborées à Paris en considérant que tous les territoires sont semblables.

## ***En France, il est urgent de mettre en place une différenciation des politiques selon les territoires, en particulier sur les questions d'urbanisme.***

Or, le Pays basque, comme d'autres territoires français, connaît une forte attractivité et par conséquent une très forte tension foncière. Face à cette situation, le fait communal est têtue, et les maires restent décisionnaires à leur niveau et en fonction de leur analyse des enjeux locaux.

Pourtant, la planification urbaine est du ressort de l'intercommunalité. À cette échelle, les situations sont complexes et très différenciées. Le maire d'une commune basque de 79 habitants tient par exemple à garder son école, alors que l'application stricte de la loi Climat et résilience devrait l'amener à la fermer, et il me demande de trouver une solution. De fait, le décret d'application de la loi Climat et résilience, pris dans la précipitation, trahit une véritable méfiance vis-à-vis des élus.

C'est regrettable. Les élus locaux sont les plus proches de leurs concitoyens et sont à ce titre jugés par certains plus faibles que d'autres responsables politiques. Concrètement, la décentralisation n'a pas été menée à son terme : la première loi de ce type a confié

la compétence de l'urbanisme au niveau communal, ce qui ne doit pas être remis en cause, mais l'acte 2 de la décentralisation n'a rien modifié de substantiel en ce qui concerne les pouvoirs accordés aux collectivités locales, pas plus que son acte 3 et la dernière loi supposée reprendre la question.

Notre pays est donc en panne. L'échelon intercommunal élabore et adopte la planification de l'urbanisme ainsi que le PLH, alors que les maires décident des permis de construire. Au Pays basque, nous avons adopté il y a peu notre PLH 2020-2025, qui a été jugé ambitieux par la DDTM et par le préfet, mais il n'est pas simple de le mettre en œuvre et d'agir en la matière.

Nous obtenons pourtant des résultats. Malgré la crise du Covid-19, nous avons tenu nos objectifs pour le logement social à hauteur de 80 %. Pour soutenir les maires, l'agglomération Pays Basque a augmenté les aides à la pierre pour les opérations dans le parc public et dans le parc privé. Même si la hausse des coûts de construction a en partie annulé cet effort, il n'en reste pas moins qu'il est significatif et qu'il produit des résultats.

En 25 ans, Bayonne a accueilli 14 000 nouveaux habitants, ce qui montre que c'est possible, et notre agglomération fait tout ce qu'elle peut pour aller au-delà des réflexes égoïstes. Bayonne a mis en place des conseils citoyens qui apportent des éléments très intéressants et prépare un grand projet urbain dans le quartier de la gare. Avant de le déployer, nous avons mené un travail de mémoire avec nombre d'associations pour préparer la ville de demain.

Malgré tous ces efforts, nous, élus locaux, ressentons parfois des moments de grande solitude face au système soutenu par l'État – même si nous nous entendons très bien avec notre préfet, qui s'est exprimé ci-dessus. Mais en fait, nous ne sommes pas seuls, car nos concitoyens s'intéressent beaucoup à la ville, et nous apprécions beaucoup, jour après jour, en les écoutant.

> **Benoît BARBEDETTE** : Valérie Rabault, en tant que députée, êtes-vous surprise de l'expression des deux élus locaux que nous avons entendus ?

### **Valérie RABAULT, Députée de la 1<sup>ère</sup> circonscription du Tarn-et-Garonne, Vice-présidente de l'Assemblée nationale**

Je ne suis pas surprise par leurs points de vue. Lors de mes trois campagnes électorales, j'ai rencontré nombre d'élus, et tous m'ont parlé avant tout du logement.

À l'Assemblée nationale, on parle beaucoup des moyens consacrés au logement, mais très peu des objectifs à atteindre. La dernière loi votée sur le sujet, la loi ELAN, remonte à quatre ans, mais si nous votons chaque année le budget de l'Etat, nous ne discutons pas des lieux où construire, des façons de construire, des enjeux d'urbanisme. Les villes « nouvelles » continuent à se déployer, mais nous n'en débattons pas.

L'habitat est devenu une affaire de spécialistes, et seule une quinzaine de députés, tout au plus, maîtrisent bien la question. Il en va de même au Sénat. Cela affaiblit le débat démocratique sur cet enjeu majeur, alors qu'il faudrait pouvoir débattre de la ville, de la campagne et des périphéries que nous voulons.

***L'habitat est devenu une affaire de spécialistes, et seule une quinzaine de députés, tout au plus, maîtrisent bien la question. Il en va de même au Sénat. Cela affaiblit le débat démocratique sur cet enjeu majeur, alors qu'il faudrait pouvoir débattre de la ville, de la campagne et des périphéries que nous voulons.***

Par ailleurs, la question des zonages est abordée par le ministère de l'Économie sous l'aspect fiscal, et non en s'interrogeant sur les besoins de logement en fonction des territoires. Il faudrait donc substituer à la défiscalisation une action budgétaire. La France est championne du monde des niches fiscales, et la Commission européenne lui demande de les requalifier en dépenses, ce qui serait l'occasion de remettre le système à plat.

Par ailleurs, je suis favorable à la différenciation des politiques selon les territoires, mais elle doit être accompagnée de leur montée en compétence. Les DDE ont disparu et les collectivités manquent de professionnels de l'urbanisme, qu'elles n'ont pas les moyens de payer, pour appliquer la loi avec discernement. Compte tenu du décret d'application du ZAN, nombre de communes ne pourront plus attribuer de permis de construire, et des écoles seront donc amenées à fermer, ce qui constitue un gaspillage d'argent public.

***Je suis favorable à la différenciation des politiques selon les territoires, mais elle doit être accompagnée de leur montée en compétence.***

Faute d'agents publics qualifiés, nombre de collectivités font appel à des consultants coûteux pour élaborer leurs documents d'urbanisme. Ce système est absurde, démotivant, et entraîne un certain rejet de l'État. Il faut casser cette spirale qui promet de lourds problèmes démocratiques. Nombre de familles ont transmis des terrains qui étaient constructibles et qui ne le seront plus et viennent s'en plaindre au maire, jugé responsable de tout.

Autre point, il faut mettre en place un chef d'orchestre des opérations d'urbanisme, comme cela a déjà été dit. Et alors que les revenus ont augmenté en moyenne de près de 20 % au cours des quinze dernières années, les prix du foncier et du logement ont crû de 150 %, et il faudrait pouvoir bloquer les prix du foncier, ce qui supposerait une très forte volonté politique.

***Il faudrait pouvoir bloquer les prix du foncier, ce qui supposerait une très forte volonté politique.***

Enfin, il faut cesser de rogner les moyens de la politique du logement, qui sont tombés à 1,6 % du PIB. Le logement social a perdu 5,5 milliards d'euros depuis 2017 alors que la Commission européenne considère qu'il est temps de relancer le logement. Or, la France est le pays européen qui a le moins investi dans ce secteur dans le cadre de son plan de relance, tandis que l'Allemagne prévoit d'investir 56 milliards d'euros dans la seule rénovation énergétique du logement. Il est donc temps de poser avec force une revendication budgétaire.

> **Benoît BARBEDETTE** : Marjan Hessemfar, les architectes se sentent-ils empêchés de bâtir et de repenser la ville dans le contexte actuel ?

**Marjan HESSAMFAR, Vice-Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes**

Nous assistons aujourd'hui à une prise de conscience du rôle des architectes, mais ceux-ci tendent à la démotivation parce que le logement est devenu un pur produit économique. Notre métier, qui est fondé sur l'interprétation des besoins et des usages, disparaît, et c'est pourquoi un nombre croissant d'architectes refusent de travailler dans le cadre de projets de logement. En parallèle, le métier des bailleurs sociaux, qui portait une forte connaissance des besoins, est en déconfiture. Il leur a été demandé de se regrouper tout en produisant plus de logements, et la taille de ceux-ci diminue par conséquent.

Durant la crise du Covid-19, les Français sont restés chez eux et ont pris encore plus conscience des malfaçons, de la petitesse, de l'absence de lumière naturelle et d'espaces extérieurs. Ils incriminent principalement la personne qui a délivré le permis de construire, et nous avons conscience du fait qu'être maire est devenu très difficile.

***Les architectes ont ainsi vocation à intervenir très en amont et non à la fin de la chaîne de production, au prétexte que tout se vend.***

C'est pourquoi l'Ordre des architectes s'est rapproché de l'Association des maires de France et de l'Association des maires ruraux pour analyser la situation et leur venir en aide. Il en ressort que le manque d'ingénierie est pour les maires une grande difficulté, même s'il faut saluer le rôle bénéfique des CAUE. Il faut dans ce contexte aider les maires à connaître les règles applicables, ce à quoi les architectes peuvent largement contribuer, tout comme à l'accompagnement de la programmation. Les architectes ont ainsi vocation à intervenir très en amont et non à la fin de la chaîne de production, au prétexte que tout se vend.

Un architecte fait cinq ans d'études. Sa formation consiste à faire la synthèse de toutes les injonctions contradictoires que nous avons évoquées depuis ce matin, et de proposer un compromis le plus satisfaisant possible pour le plus grand nombre.

Nous avons vocation à prendre pleinement part dans la chaîne de la construction, donc le cas échéant à prendre nos responsabilités lorsque quelque chose de va pas.

Nous avons mis en place le système « Un maire, un architecte », ce qui est réaliste, puisque l'Ordre des architectes compte 30 000 inscrits pour quelque 36 000 communes. Cela suppose d'inciter les jeunes architectes à s'installer dans les zones rurales et les petites villes, et de faire en sorte que les architectes soient plus mobiles.

L'enjeu est de proposer des logements désirables, abordables et soutenables. Il faut aussi rapprocher les logements des services et du travail. Il faut désormais que toutes les villes petites et moyennes réinventent des récits pour devenir des cadres de vie plus denses et acceptables à leurs manières, ceci en fonction de leurs histoires.

***L'enjeu est de proposer des logements désirables, abordables et soutenables. Il faut désormais que toutes les villes petites et moyennes réinventent des récits pour devenir des cadres de vie plus denses et acceptables à leurs manières, ceci en fonction de leurs histoires.***

> **Benoît BARBEDETTE** : François Rieussec, comment les aménageurs vivent-ils les injonctions contradictoires évoquées par Marjan Hessamfar ?

**François RIEUSSEC, Président de l'Union nationale des aménageurs**

Pour les aménageurs, le problème n'est pas celui de l'application des normes, mais l'injonction à un modèle urbain de plus en plus unique. Ce point relève du non-dit, alors que la question du logement n'a absolument pas été abordée pendant les campagnes présidentielle et législatives, quand bien même ce poste de dépense est le premier dans le budget des ménages.

Aujourd'hui, le temps de travail représente 12 % du temps de vie éveillé, et le temps du trajet 1 % de celle-ci. Deux tiers des Français habitent des maisons individuelles, ce qui correspond aux désirs de 85 % d'entre eux, mais les tendances politiques actuelles tendent à la suppression de ce modèle, ce dont a témoigné une intervention malheureuse d'Emmanuelle Wargon, qui est heureusement revenue en arrière.

Les documents d'urbanisme actuels limitent de plus en plus la place de la maison individuelle, les SRADDET confiant aux Régions le rôle de gendarmes des élus locaux à cet égard. Or, seuls 8 % du territoire national sont urbanisés, le tiers étant constitué de parcs et de jardins. Si l'on urbanisait chaque année 25 000 hectares d'ici à trente ans, ce qui est le rythme actuel, cela reviendrait à urbaniser seulement 1,2 % du territoire en plus.

Les effets pervers de la situation actuelle sont réels. Les citoyens vont chercher de plus en plus loin des villes les logements qu'ils souhaitent. Il en résulte à la fois un mitage et une volonté de densifier, donc d'imperméabiliser. Pourtant, alors que 80 % des précipitations s'infiltrent dans les terres agricoles, ce chiffre est de 65 % dans les villes comprenant des parcs et jardins, et de seulement 15 % dans une ville dense, bétonnée. On oriente sur un modèle qui sera donc totalement contre-productif du point de vue de la résilience environnementale et climatique.

Pour l'Union nationale des aménageurs, il faut, non pas remplacer systématiquement des quartiers pavillonnaires par des immeubles collectifs, ce qui est le mot d'ordre du ZAN, mais proposer tous les types de logements dans le cadre de négociations locales. Entre les opérateurs et les élus locaux, il faut désormais nouer un pacte territorial de développement impliquant notamment les architectes et les paysagistes, et bien entendu la concertation avec les citoyens, sous le regard de l'État.

Cette proposition remet en cause les modalités actuelles de la planification urbaine, qui est généralement fondée sur l'appel des élus locaux à des cabinets d'études. Il en résulte des documents mal applicables, à l'élaboration desquels les aménageurs n'ont pas été associés. Il n'est donc pas rare qu'il faille pour mener une opération modifier le PLU, le SCOT et donc le SRADDET, ce qui dure plusieurs années, et il faut à présent sortir de cette situation. De leur côté, les aménageurs doivent à présent modifier leur façon de faire la ville, ceci en intégrant les fonctions des sols.

***Entre les opérateurs et les élus locaux, il faut désormais nouer un pacte territorial de développement impliquant notamment les architectes et les paysagistes, et bien entendu la concertation avec les citoyens, sous le regard de l'État.***



**François RIEUSSEC et Yannick BORDE**

> **Benoît BARBEDETTE** : Yannick Borde, que demande Procivis en termes de qualité ?

### **Yannick BORDE**

Depuis la crise du Covid-19, Procivis interroge avec Harris Interactive chaque année un panel de 9000 Français sur leurs besoins en ce qui concerne le logement. Il en ressort une aspiration majoritaire à la maison individuelle, ce à quoi la politique du logement ne peut pas s'opposer frontalement.

Procivis demande la réécriture du décret d'application de la loi Climat et résilience, et à ce que le zonage soit défini avec discernement et en fonction des problématiques locales. Il faut aussi prendre pleinement en compte les questions écologiques, et reconnaître qu'il faut limiter l'étalement urbain, y compris parce qu'il implique des coûts multiples pour les collectivités.

Le débat sur la densification est mal engagé, à l'exemple des propos malheureux de la précédente Ministre du Logement, qui laissait entendre que les tours allaient se multiplier pour ainsi dire partout. Au contraire, il faut penser la densification en fonction des territoires, en misant sur l'accord entre les élus locaux, les maîtres d'ouvrages et les architectes.

***Il faut penser la densification en fonction des territoires, en misant sur l'accord entre les élus locaux, les maîtres d'ouvrages et les architectes.***

Le réseau Procivis est partisan du ralentissement des opérations diffuses, mais refuse que la maison individuelle soit stigmatisée et recommande une densification de ce type de programmes. On arrive à construire aujourd'hui de 15 à 20 maisons à l'hectare, et ce genre de projets peut parfaitement être bien situé par rapport à la ville.

En parallèle et en cohérence avec le ZAN, il faut requalifier les centres-villes, en gardant toutefois à l'esprit que ces opérations sont plus coûteuses et plus longues que le recours à l'étalement urbain. Pour y parvenir, il faut développer des outils de portage adéquats en développant la culture de la maîtrise foncière. Ces outils peuvent être mixtes, notamment parce que la collectivité est la seule à disposer du droit de préemption. Ils supposent toutefois la stabilité des documents d'urbanisme, les aménageurs pouvant jouer un rôle plus fort dans la réhabilitation des centres-villes.

Pour contrecarrer le fait que le prix du foncier diminue lorsque que l'on s'éloigne de la ville, des outils tels que le bail réel solidaire ou le PSLA ont vocation à être mobilisés et améliorés. Pour le moment, il reste très difficile d'attirer des familles en centre-ville, notamment en ce qui concerne l'accession sociale à la propriété, mais il faut mettre en place des outils pour favoriser ce mouvement, qui participera à une meilleure acceptation de la densification.

> **Benoît BARBEDETTE** : Jean-René Etchegaray, comment appréhendez-vous les questions soulevées par Procivis au Pays basque ?

### **Jean-René ETCHEGARAY**

Au Pays basque, l'attachement à la terre est ancestral, mais il faut à présent entrer dans une logique d'intensité urbaine. J'utilise le terme d'intensité, parce que celui de densité est presque devenu un gros mot lorsque je m'adresse aux maires : ceux-ci pourraient s'imaginer si je l'utilise que je souhaite répliquer la ZUP de Bayonne et ses treize étages dans leurs villages.

En fait, construire à R+2 est souvent suffisant en termes de densité, tout comme les pavillons en bandes. Une étude de notre agence d'urbanisme montre que les solutions disponibles pour mettre en œuvre la densité sont très diverses, et est un outil parmi d'autres pour convaincre les maires qu'il faut construire un peu plus haut et oublier les lotissements comprenant des parcelles de 2000 à 3000 mètres carrés.

Collectivement, nous ne savons pas encore régler la question de la densité. Elle concerne les élus et leurs relations avec les riverains, par exemple lorsqu'il s'agit de construire en R+3 à côté de maisons individuelles, ce qui n'est pas accepté d'emblée. Ces situations se règlent quartier par quartier : la Ville de Bayonne organise pour ce faire des réunions et des visites de quartiers, ce qui exige beaucoup de temps et se traduit dans un certain nombre de cas par une renonciation partielle à la densité visée au départ.

Ces opérations sont importantes pour Bayonne, ce d'autant plus qu'elles comprennent systématiquement plus de 30 % de logements sociaux. Bayonne compte à ce jour 28 % de logements sociaux, mais 72 % de sa population y est éligible, et il faut poursuivre en ce sens et continuer de densifier la ville avec intelligence. C'est indispensable, puisque Bayonne compte 30 000 emplois pour 54 000 habitants : les travailleurs viennent parfois de loin et il faut donc contribuer à réduire leurs déplacements, qui sont synonymes de coûts économiques et de risques sanitaires et d'accidents.

Enfin, les opérations d'envergure posent des problèmes en termes de portage foncier et d'aménagement. Sur le premier point, nous avons créé un EPF du Pays basque qui joue parfaitement son rôle et au conseil d'administration duquel siègent de nombreux maires, ce qui est un bon exemple en termes de gouvernance. Nous sommes aussi en train de mettre en place une société publique locale d'aménagement, puisque l'agglomération ne dispose pas encore de ce type de compétences, hormis par le biais de l'organisme Hlm local.

***Nous avons créé un EPF du Pays basque qui joue parfaitement son rôle et au conseil d'administration duquel siègent de nombreux maires, ce qui est un bon exemple en termes de gouvernance.***

> **Benoît BARBEDETTE** : Marjan Hessamfar, pouvez-vous nous parler de l'opération de densification menée à bien à Arras ?

### Marjan HESSAMFAR

Cette opération montre qu'il faut d'abord réparer ce qui existe déjà lorsque l'on évoque la construction de la ville sur la ville. Rendre les centres-villes plus attractifs permet d'y faire revenir les familles et de tirer parti des infrastructures déjà en place. C'est un exemple de traitement de la question de la densité, qui doit être abordée en fonction des territoires. À Espelette, le COL a ainsi transformé un corps de ferme en logements groupés, en utilisant le bail réel solidaire : démultiplier de type de solutions serait intéressant pour ce territoire.

À Arras, qui bénéficie du programme Action Cœur de ville, le magnifique centre-ville était au départ désert. Il n'existait pas d'accès direct pour les logements situés au-dessus des commerces. Le maire a donc engagé un architecte en interne et a préempté ces commerces vides qui ont été regroupés par deux ou par trois en créant des entrées indépendantes pour les logements, qui ont été réhabilités. Tous ces logements ont été vendus ou loués, et il existe à présent une liste d'attente pour les commerces. Le centre-ville est ainsi entièrement réinvesti, attractif, et l'activité du cinéma a repris de la vigueur, un projet d'agrandissement étant en cours.

Cette belle histoire de densification s'appuie pour l'essentiel sur une simple astuce architecturale : la création d'entrées indépendantes pour les logements dans le cadre d'une gouvernance adaptée. La densification ne requiert donc pas systématiquement des opérations lourdes.

Par ailleurs, les Français trient à présent bien leurs déchets, et je pense qu'ils sont mûrs pour trier leurs espaces. Ils demandent en effet de disposer de plus grands espaces de logement alors que l'accès au foncier devient très difficile. Il faut donc réfléchir à l'échelle d'utilisation de chaque espace. Quels sont les espaces utilisés au quotidien, une fois par semaine, une fois par an, etc. ?

Ceci pose la question des communs. Par exemple, la durée d'utilisation d'une perceuse est en moyenne de douze minutes sur une vie entière. Il serait donc sans doute pertinent de rassembler les outils à l'échelle du quartier au lieu de consacrer 20 mètres carrés à un atelier dans chaque logement. Ces 20 mètres carrés pourraient devenir un espace de vie.

De la même manière, la buanderie, entre autres équipements, peut être mise en commun. Cette démarche permet d'optimiser l'espace. Dans le même état d'esprit, les cours d'école peuvent être ouvertes le week-end et pendant les vacances scolaires, et devenir ainsi des squares urbains. Les communs sont des pistes pour rendre soutenables nos constructions tout en apportant de la désirabilité et de la qualité de vie, et en économisant le foncier.

***Les communs sont des pistes pour rendre soutenables nos constructions tout en apportant de la désirabilité et de la qualité de vie, et en économisant le foncier.***



Jean-René ETCHEGARAY, Valérie RABAULT, Marjan HESSAMFAR

> **Benoît BARBEDETTE** : Proposer des espaces désirables, c'est aussi le rôle des aménageurs ?

### François RIEUSSEC

Bien entendu. Dans cette perspective, nous proposons de mettre en place une contractualisation entre élus et opérateurs dans le cadre d'opérations autorisées mais négociées localement et qui se substitueraient aux PLU, à l'exemple des ZAC ou des déclarations de projets. Ces opérations pensées pour répondre aux besoins locaux et être rapidement opérationnelles.

Nous proposons aussi que soit mis en place un permis d'aménager bioclimatique, afin de répondre efficacement aux enjeux écologiques et de résilience. Ce serait une bonne façon d'intégrer les quatre fonctions des sols, selon l'orientation prise par l'Union européenne en 2012 : production agronomique, évapotranspiration (donc rafraîchissement), stockage du carbone et de l'eau, accueil de la biodiversité.

Dans cette perspective, il est tout à fait possible dans le cadre d'une opération d'une certaine taille de créer une ferme urbaine, en particulier en ayant recours à l'hydroponie, et de laisser l'eau s'infiltrer et de réduire la température locale grâce à la plantation d'arbres. Pour accueillir la biodiversité, il est aussi possible de planter systématiquement des haies. Et en termes de construction, des éléments bas-carbone sont désormais disponibles sur le marché.

Ces techniques disponibles aujourd'hui nous rendent optimistes, puisqu'il est possible de répondre aux enjeux écologiques par des solutions tout à fait opérationnelles. Elles permettent de sortir du dualisme qui opposerait une ville hyperdense et des campagnes préservées.

À ce sujet, il faut rappeler que les sols agricoles sont de plus en plus artificiels. Les opérations d'aménagement peuvent donc devenir vertueuses et intégrer pleinement les fonctions des sols tout en apportant des solutions en termes de mobilité douce, d'apport de services, etc.

Nous proposons également de créer un permis d'aménager multi-sites, qui permettrait d'intervenir à la fois dans le cœur de ville et dans des secteurs plus périurbains, ceci afin de mettre en place une péréquation permettant de solvabiliser les opérations. Ces différentes propositions visent à apporter de l'optimisme et à donner à voir les opérations d'aménagement de façon positive, au lieu de les considérer uniquement sous l'angle de la contrainte.

> **Benoît BARBEDETTE** : Valérie Rabault, quels messages allez-vous porter à l'Assemblée nationale au sortir de ces entretiens ?

### Valérie RABAULT

Nombre de solutions ont été proposées aujourd'hui. Mais il faudrait aussi qu'une fois par an, un débat sur la question du logement soit organisé à l'Assemblée nationale et au Sénat. Il porterait en particulier sur le nombre de logements construits, sur les objectifs d'économie du foncier, etc.

Il faut aussi cesser d'abaisser l'enveloppe budgétaire du ministère du Logement, parce que la France est en train d'accumuler du retard par rapport aux autres pays européens, qui ont redynamisé le secteur à travers leurs plans de relance. En parallèle, il faut élaborer un plan d'anticipation des conséquences sur le secteur du logement des nouvelles conditions financières qui s'annoncent.

Il convient par ailleurs de revoir la gouvernance locale afin que les décisions soient prises dans les territoires. À défaut, nous ferons face à de graves problèmes démocratiques. Il faut aussi prendre des mesures très fortes en ce qui concerne le foncier, point qui a largement été développé aujourd'hui.

Enfin, l'ANAH a financé plus de 750 000 rénovations énergétiques de logements en 2021, mais seuls 57 000 logements ont fait l'objet d'une rénovation globale. Il faut donc à présent concentrer l'utilisation des moyens disponibles pour engager réellement la transition énergétique, et renforcer ces moyens, notamment à destination des bailleurs sociaux. •

---

## Jean-Luc Berho : clôture des Entretiens 2022

Il me revient de clore ces 21<sup>èmes</sup> Entretiens d'Inxauseta. Vous pouvez à présent vous fournir en fromage et déguster un verre de cidre local. Par ailleurs, notre édition 2023 sera un peu spéciale, puisque cela fera cinquante ans qu'Inxauseta accueille des événements, des expositions, des concerts et des spectacles – plus de 250 en tout, soit plus de 100 000 participants et spectateurs.

À l'occasion de cet anniversaire, nous aurons un très beau cadeau à offrir à l'issue de nos entretiens, puisque l'Orchestre symphonique du Sud-Ouest viendra interpréter la sixième symphonie de Beethoven, dite pastorale, ce qui convient parfaitement à ces lieux. Notez donc dès aujourd'hui cette date du 25 août 2023 dans vos agendas. Merci à tous et à bientôt.



*Un territoire d'échanges et de débats*

## REGARDS CROISÉS



Cette année, le public des Entretien d'Inxauseteta a été mis à contribution. Six duos d'acteurs de l'habitat, présents aux Entretien ont fait part de leur point de vue sur des sujets d'actualité lors de débats de courte durée (10 mn) enregistrés dans le studio des Entretien. Ces six débats sont en ligne sur la chaîne YouTube « Les Entretien d'Inxauseteta » et sur le site [entretiensinxauseteta.fr](http://entretiensinxauseteta.fr)

Préparés et animés par : Anne-Laure DAVID, Administratrice territoriale - François ROCHON, Chercheur doctorant à l'Ecole des Ponts et Chaussées

Réalisés par Aldudarrak bideo [SCIC éditrice de la chaîne locale Kanaldude] : Pantxika Maitia, Kristof Ayez, Laura Osdoit, Haitz Aldana

### Quelle politique du logement pour les jeunes ?

- > Marie-Céline CAZAUBA, Directrice d'Habitat Jeunes Pau Pyrénées
- > Jérôme DRUNAT, Directeur général de l'APAGL



### Quel impact du contexte économique sur le financement de la production Hlm et sur l'accès à la propriété ?

- > Aurélien DELEU, Directeur marchés immobiliers d'ARKEA
- > Nicolas ZITOLI, Président du réseau BATIGERE



### Comment renforcer la territorialisation et les coopérations interacteurs ?

- > Roland HIRIGOYEN, Président d'Habitat Sud Atlantic
- > Norbert FANCHON, Directeur général du Groupe Gambetta



### Comment conjuguer transition énergétique et politique du logement ?

- > Lionel CAUSSE, Député des Landes
- > David CHOURAQUI, Directeur général de Square Habitat



### OFS/BRS, une solution pour le logement abordable ?

- > Imed ROBANNA, Directeur général du COL
- > Adrien DELACROIX, Maire adjoint de Saint-Denis



### Quelle politique du logement demain ?

- > Henry BUZY-CAZAUX, Président de l'institut du management des services immobiliers
- > Catherine SABBAH, Déléguée générale d'IDHEAL

# Le «off» des Entretiens



*Accueil, déjeuner,  
rencontres  
et interviews*





Retrouvez les films des interviews :  
[www.entretiensinxaujeta.fr](http://www.entretiensinxaujeta.fr)



La presse  
 en a parlé

**À BUNUS, ON NE CROIT PAS À LA PENSÉE MAGIQUE**

Les entretiens d'Inxauseta de 2022, organisés à la fin de l'été dans le Pays basque à Bunus, ont marqué comme chaque année la rentrée des acteurs du logement.

**L**es entretiens d'Inxauseta de 2022, organisés à la fin de l'été dans le Pays basque à Bunus, ont marqué comme chaque année la rentrée des acteurs du logement. Les entretiens d'Inxauseta de 2022, organisés à la fin de l'été dans le Pays basque à Bunus, ont marqué comme chaque année la rentrée des acteurs du logement.

**Pays basque**

**Bunus, épicentre du logement**

Les entretiens d'Inxauseta ont été organisés à Bunus, le 26 août 2022, à l'initiative de l'association Inxauseta et de l'association d'habitants de Bunus. Les entretiens d'Inxauseta ont été organisés à Bunus, le 26 août 2022, à l'initiative de l'association Inxauseta et de l'association d'habitants de Bunus.



**LAVE DE COÛTAY**

**POLITIQUE DU LOGEMENT**

**« Les Coûts ont monté à Bunus, ce sont des entretiens d'Inxauseta »**



**ENTRETIENS D'INXAUSETA 2022**

**« Habitat, logement : ne perdons pas de temps ! » à Bunus**

Les entretiens d'Inxauseta se dérouleront à Bunus le 26 août

Un mois après la reddition d'Emmanuel Macron, le gouvernement d'Edouard Philippe s'est tout juste décidé de députer Olivier Krin, venu de la gauche, ministre délégué à la Ville et au logement. Sans doute sera-t-il présent aux entretiens d'Inxauseta de 2022, le 26 août, à Bunus, à l'épicentre du logement.

Plusieurs tables rondes sont au programme : Pays basque, concertés des prix et crise sociale, inégalités générationnelles, étudiants, personnes âgées dépendantes, qui sont les grands perdants de l'augmentation des prix ? Spéculation sur les terrains : le sol, un produit comme un autre ? Doucher l'impératif écologiste et besoins de production de logements abordables dans un contexte d'instabilité géopolitique et d'inflation : faut-il pousser la gouvernance et les opérations immobilières pour produire un habitat désirable. De nombreux experts du logement sont attendus pour échanger ces idées.

**Pays basque**

**LOGEMENT**

**Un comité de lutte contre les baux frauduleux est lancé**

Un comité de lutte contre les baux frauduleux est lancé à Bunus, le 26 août 2022, à l'initiative de l'association Inxauseta et de l'association d'habitants de Bunus.

**Logement : lancement de son premier service de médiation sociale**

**M. KRIN, 1992**

**Logement au cœur des débats d'Inxauseta**

Les entretiens d'Inxauseta de 2022, organisés à Bunus, le 26 août 2022, à l'initiative de l'association Inxauseta et de l'association d'habitants de Bunus.

**ACTUALITATEA / ACTUALITÉ**

**Edouard Philippe sera présent à Bunus**

Edouard Philippe sera présent à Bunus, le 26 août 2022, à l'initiative de l'association Inxauseta et de l'association d'habitants de Bunus.

## Les entretiens d'Inxauseta, organisés par l'association Supastera

### Comité d'organisation

#### Président

Jean-Luc BERHO

#### Conception des débats

Denis CANIAUX

Hervé CAPDEVIELLE

Audrey CHARLUET

Marie DEFAY

Samuel DESPRAZ

jean-Michel MANGEOT

François ROCHON

Isabelle SERY

#### Animation des débats

Benoît BARBEDETTE

Pierre CHEVILLARD

Cyrille POY

Pierre SABATHIE

Éric TREGUIER

#### Réalisation des actes

Fabienne ANDRE, Catherine ETCHEPARE (maquette)

Laurent HUTINET (rédaction)

Pauline LEBOURGEOIS (photos)

#### Interviews/Video/Retransmission

*Aldudarrak bideo*

Haitz ALDANA, Kristof AYEZ

Laura OSDOIT, Pantxika MAITIA

“Regards croisés” préparés et animés

par Anne-Laure DAVID, François ROCHON

#### Sonorisation et éclairage

Pantxo CAMBOULIVE

Laurent ASCARAIN

### Organisation générale

Thomas ALLAIS

Kouka et Martin BASSAGAISTEGUY

Florence BESSON

Nathalie BORREL

Vincent BORREL

Hervé CAPDEVIELLE

Xavier CAPDEVIELLE

Robert CHINETTE

Patrice COLLEONI

Geneviève DELQUE

Patricia et Eric DELQUE

Sabine DELQUE

Sylvie DESIRE

Albert et Marie-Claude DOMENECH

David GELOS

Bernard GUILLET

Anne-Sophie HAINSELIN

Ginette IRIBARNE

Irène IRRISSARI

Jon IRRISSARI

Ttote IRRISSARI

Jean-Marc LARRAMENDI

Pierre-Paul, Sébastien et Jean-Louis LASCOR

Jean LOPEPE

Fabienne et Patrick MALHERBE

Beñat, Patxi, Guillaume MOLIMOS

Margaux MONDOLO

Lorenzo MORGADO DA COSTA

Hippolythe MISPELAERE

Murielle et Christophe PAYSAN

Sylvie REGNIER

Anne-Marie SAGOUSPE

Alex SEAILLES

Roland SOUBEYROUX

Anne-Laure SYRIEIX

Thomas VARTANIAN

Aurélien VITTECOQ

Baptiste VITTECOQ

## Partenariat

**Les Entretiens d'Inxauseteta** remercient chaleureusement pour leur soutien

### Collectivités

La Mairie de Bunus  
L'agglomération Pays Basque  
Le Conseil Départemental 64  
La Région Nouvelle Aquitaine

### Entreprises et organisations professionnelles

AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET PYRENEES  
ARKEA  
BANQUE DES TERRITOIRES NOUVELLE AQUITAINE  
COBATY  
CLAIRSIENNE  
DOMOFRANCE  
ESPACIL HABITAT  
FAC – HABITAT  
FEDERATION FRANCAISE DU BATIMENT  
GRAND DELTA HABITAT  
GROUPE GAMBETTA  
HABITAT SUD ATLANTIC  
INLI SUD OUEST  
NEOLIA  
ORANGE  
PROCIVIS  
RESEAU BATIGERE  
RESIDETAPES  
SAS VILLES & TERRITOIRES  
SMA BTP  
SOLIHA PAYS BASQUE  
UNAM  
UNION REGIONALE HLM EN NOUVELLE AQUITAINE  
3F RESIDENCES

### Medias

Actualités Habitat  
Challenges  
Euskal Irratiak  
France Bleue Pays Basque  
FR3 Pays Basque  
Kanaldude  
Mediabask  
News Tank Cities  
Particulier à particulier  
Sud Ouest



*Un territoire d'échanges et de débats*



*Un territoire d'échanges et de débats*

**Association Supastera**

Inxausetà – 64120 Bunus

Tél. 06 82 70 49 76

[inxauseta@gmail.com](mailto:inxauseta@gmail.com)

[www.entretiensinxauseta.fr](http://www.entretiensinxauseta.fr)