



LES ENTRETIENS
D'INXAUSETA

Un territoire d'échanges et de débats

PROGRAMME

LOGEMENT

/// BUNUS
30 AOÛT 2024

TERRITOIRES
EN DANGER

Les Entretiens d'Inxauseta

Actes du 30 août 2024



02 • Ouverture

- ▶ Eric ITHURRALDE, maire de Bunus
- ▶ Jean-Luc BERHO, président de l'association Supastera et du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta

04 • Introduction générale : territoires en danger

- ▶ Marie DEFAY, économiste et urbaniste, enseignante à l'ENSA Paris Belleville.
- ▶ Patrick HENRY, enseignant-chercheur à l'ENSA Paris Belleville.

08 • Du choc de l'offre au logement pour tous ?

- ▶ Introduction par Pierre MADEC, économiste, OFCE et Sciences-Po.
- ▶ Marianne AUFFRET, Directrice générale de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes.
- ▶ Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre.
- ▶ Sébastien LABOURDETTE, Président de la Fédération française du BTP des Pyrénées-Atlantiques.
- ▶ Marcel ROGEMONT, Président de la Fédération nationale des OPH.
- ▶ Loïc CANTIN, Président de la FNAIM.

18 • À quelles conditions le logement pourrait-il être un sujet transpartisan ?

- ▶ Lionel CAUSSE, député Ensemble des Landes.
- ▶ Iñaki ECHANIZ, député PS des Pyrénées-Atlantiques.

22 • Sondage réalisé par l'ESPI : présentation des résultats

- ▶ Jean-Michel MANGEOT et Nadia BADAQUI.

24 • Loger les forces vives d'un territoire

- ▶ Introduction par Catherine SABBAN, Déléguée générale de l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement et Letizia DELORME, Directrice du Syndicat mixte du SCOT du Pays basque & du Seignanx.
- ▶ Xavier LÉPINE, Président de Neoproprio, Président de Paris Île-de-France capitale économique.
- ▶ Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des ESH.
- ▶ Marie-Christine OGHLY, Présidente des Femmes chefs d'entreprises mondiales, Présidente du CRAL d'Île-de-France et membre du MEDEF.
- ▶ Laurence ROUËDE, Vice-présidente du Conseil régional de Nouvelle Aquitaine chargée du développement et de l'équité des territoires.

34 • Renforcer les territoires et lutter contre les égoïsmes locaux

- ▶ Introduction par Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'urbanisme de Paris Belleville et Cédric PEINTURIER, Directeur de l'Habitat de Brest-Métropole.
- ▶ Maider AROSTEGUY, maire de Biarritz, membre du comité directeur de l'AMF.
- ▶ Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'agglomération Pays basque.
- ▶ Viviane ARTIGALAS, sénatrice, Présidente de l'association des maires des Hautes-Pyrénées.
- ▶ Jean-Jacques LASSERRE, Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

43 • Allocution de Julien CHARLES, préfet des Pyrénées-Atlantiques

▶ Animation des débats

Benoît BARBEDETTE, journaliste News Tank Cities, Érol YOLAL, Rédacteur en chef, News Tank Cities, Catherine BOCQUET, journaliste indépendante, Henry BUZY-CAZAUX, Président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers, Pierre CHEVILLARD, journaliste indépendant, Cyrille POY, journaliste indépendant, Pierre SABATHIÉ, Rédacteur en chef de Sud-Ouest.

▶ Et aussi...

- 44 • Les studios des solutions
- 46 • Le « Off » des Entretiens
- 49 • La presse en a parlé
- 50 • L'équipe et les partenaires

LOGEMENT TERRITOIRES EN DANGER

Éric ITHURRALDE, maire de Bunus

Ongi etorri deneri, c'est-à-dire « bienvenue à tous », en langue basque. Je suis très heureux d'accueillir chacune et chacun d'entre vous ce jour aux côtés de Jean-Luc Berho dans cette maison d'Inxauseta, dans notre commune de Bunus, à l'occasion de l'ouverture de ces nouveaux entretiens politiques sur la question du logement.

Chaque année, nous nous demandons si un représentant du gouvernement participera à ces entretiens, et si possible le Ministre chargé du Logement. Cette année, en 2024, cette question ne se pose pas, mais nous espérons tout de même que les travaux de cette journée seront de la plus haute qualité, qu'ils ne seront pas vains, et qu'ils participeront à faire avancer la politique du logement.

Année après année, j'ai l'habitude de présenter en quelques mots notre commune de Bunus, mais cette fois-ci, nous avons procédé autrement. En effet, notre conseil municipal a sollicité une recherche collective sur l'histoire de la commune, puisqu'il est important de savoir d'où l'on vient pour tracer des lignes d'avenir.

Nous avons donc demandé aux bénévoles passionnés de l'association JAKINTSA de mener cette recherche : ceci a abouti à la publication d'un petit livre sur Bunus, qui comprend environ 200 pages, soit plus que le nombre d'habitants de notre village. Cet ouvrage rend compte de la richesse de l'histoire de notre territoire et pourra intéresser les participants à cette rencontre.

Comme toujours, ces entretiens seront de très haute qualité et permettront d'écouter des spécialistes de haut rang ainsi que d'importants responsables politiques. Je remercie à ce titre Jean-Luc Berho et sa formidable équipe, puisque comme à l'accoutumée, tout est organisé à la perfection à l'attention des intervenants et des participants.

Il y a quelques années, j'avais évoqué mes échanges avec un jeune villageois nommé Michel. Je lui avais dit « Écoute, Michel, il me sera difficile de t'aider pour que tu aies un chez-toi ici. Il n'y a plus de terrain disponible, mais tu pourrais essayer d'acheter la vieille ferme d'en bas, qui est vide, pour la rénover. » Michel m'a répondu que ce bien était en indivision et que les héritiers ne s'entendaient pas pour vendre, et que de toute façon, il n'avait pas les moyens de retaper cette maison.

De plus, Michel m'a dit alors « J'ai vu à quel prix s'est vendue la maison d'à côté, pour des acheteurs qui ne sont pas d'ici, et c'est beaucoup trop cher ». Je lui ai alors répondu que je ne pouvais même pas le dépanner, puisque tous les appartements communaux étaient occupés.

Depuis cette conversation d'il y a quelques années, la situation n'a pas évolué. Dans le Pays basque rural, mais aussi sur la côte, comment faire, si les jeunes ne peuvent plus habiter là où ils sont nés, pour accompagner le développement économique et maintenir la dynamique sociale de nos territoires ?

Nous sommes ici pour définir des solutions à ces graves problèmes, mais pour ce faire, nous sommes embarqués dans un gros navire qu'il faut faire avancer à la rame par vent de face, et qui rencontre des vagues de contraintes – inflation, spéculation, prêts bancaires coûteux, entre autres –, le tout sans capitaine. Pour faire face à ces difficultés, le logement doit à présent devenir une priorité nationale, ceci en relation étroite et en confiance avec les acteurs des territoires.

Pour répondre à ces lourdes questions, je laisse à présent place au débat. Merci de tout cœur à l'ensemble des intervenants pour leur participation à ces échanges, au public ici présent et à celui, très nombreux, qui suivra ces entretiens via les réseaux sociaux. Très bonne journée à tous.



Accueil

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

Chaque participant a reçu le programme de la journée à l'entrée, mais il faudra de plus compter avec la contribution finale du préfet des Pyrénées-Atlantiques, qui a estimé qu'il était important que la parole de l'État puisse s'exprimer ici, ce dont nous sommes ravis.

Le titre de cette édition 2024 de nos Entretiens est « Logement : territoires en danger ». En effet, nous assistons à l'effondrement de la production de logements neufs, à celui de l'accession à la propriété et à celui de la mobilité résidentielle. Cette situation échappe en grande partie aux territoires touchés, et, il faut le dire, nous avons assisté depuis quelques années à un désengagement politique de l'enjeu crucial qu'est le logement. Ce désengagement concerne à la fois les forces politiques en responsabilité et l'opposition, dans laquelle, bien souvent, le logement est abordé comme une question technique sans prendre réellement en considération les enjeux sociaux et sociétaux qu'il comporte, et qui devraient être pleinement pris en compte : c'est là le point de vue de l'équipe qui a préparé cette édition des Entretiens d'Inxauseta. La situation actuelle est proprement anxiogène. C'est le cas pour les professionnels du secteur comme pour l'ensemble des citoyens. Nous allons aborder la question du logement aujourd'hui à travers trois tables-rondes :

- La première, « Du choc de l'offre au logement pour tous », abordera la question de la production. La formule percutante de « choc de l'offre » n'est pas nouvelle, mais elle reste le plus souvent vide de sens, et les échanges permettront d'approfondir cette question ;
- La deuxième portera sur le lien entre le logement et l'emploi l'activité économique. En effet, la pénurie de logements grève les développements territoriaux, et cet enjeu engage à la fois les responsabilités des élus et du patronat. La multiplication des statuts de travailleurs précaires pose des problèmes d'accès au logement ;
- La troisième rassemblera des élus venant à la fois du Pays basque et des Hautes-Pyrénées. Ces élus prennent leurs responsabilités depuis de longues années, mais la situation appellerait sans doute un renforcement de la décentralisation tout en faisant en sorte de maîtriser les égoïsmes locaux, en particulier pour mieux protéger les publics les plus modestes.

Il est par ailleurs à noter que nous donnerons la parole à deux députés pour un échange entre celui de la circonscription où se trouve Bunus, Iñaki Echaniz, et l'un des députés landais, Lionel Causse, qui était encore récemment Président du Conseil national de l'habitat. Il était au départ prévu qu'ils s'expriment séparément, mais nous avons finalement opté pour un débat qui aura lieu en fin de matinée, ceci afin de voir dans quelles conditions le logement pourrait faire l'objet d'une approche transpartisane.



Eric ITHURRALDE et Jean-Luc BERHO

Par ailleurs, nous partagerons un temps convivial à midi autour de l'excellent repas préparé une fois de plus par le chef cuisinier du restaurant du col de Gamia, ce qui permettra aux participants de l'ensemble des métiers du logement de se rencontrer et de nouer des contacts que nous espérons fructueux.

Enfin, parce que nous avons pleinement conscience de la qualité du public qui participe à ces entretiens, et pour lui donner la parole au-delà des quelques échanges de questions-réponses traditionnels à la fin des différentes tables-rondes, l'équipe d'organisation a testé en 2023 les « Studios des solutions ». Et cette année encore, dans une des pièces de la maison d'Inxauseta et grâce à Kanaldude auront lieu neuf mini-débats de quinze minutes enregistrés en vidéo, qui seront très prochainement diffusés sur notre chaîne YouTube.

À présent, je confie la parole à Marie Defay et à Patrick Henry, qui introduiront notre journée en faisant le lien entre la thématique de l'an passé – la transition écologique, qu'il ne faut en aucun cas oublier – et celle qui nous rassemble aujourd'hui. Bonne journée à toutes et tous.



Introduction générale

Territoires en danger

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

En 2023, nous nous sommes questionnés sur la façon de concilier la production de logement abordable pour tous avec les enjeux de transition écologique, et donc de la rénovation de l'habitat. Nous avons alors constaté la mobilisation de très nombreux acteurs de la filière logement en ce sens, et avons souhaité reprendre cette question pour introduire cette rencontre 2024.

Nous sommes en peine de connaître les orientations du futur gouvernement sur cette question. En revanche un certain nombre de groupes politiques du Parlement ont déjà pris position pour remettre en cause, décaler dans le temps ou amoindrir un certain nombre de mesures prises récemment comme le Zéro artificialisation nette (ZAN), l'interdiction de la location des passoires thermiques ou les obligations liées au DPE, sans proposition qui répondent aux questions que ces dispositifs étaient censés traiter.

Pourtant, l'actualité récente nous rappelle l'urgence de traiter ces questions. À ce jour, un certain nombre de territoires ne peuvent plus bâtir, ou anticipent sur la limitation extrêmement forte de la construction neuve car ils n'auraient pas les ressources nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, en particulier la ressource en eau. Ailleurs, en raison des risques de catastrophes naturelles, la constructibilité, voire la pérennité du parc, sont remises en question. •

À ce jour, un certain nombre de territoires ne peuvent absolument plus bâtir, ou anticipent sur la limitation extrêmement forte de la construction neuve car ils n'ont pas les ressources nécessaires face à l'arrivée de nouvelles populations, en particulier la ressource en eau.

Patrick HENRY, enseignant-chercheur à l'ENSA Paris Belleville

Je suis ravi d'être parmi vous pour la première fois. J'ai en effet été aimablement sollicité pour vous rejoindre en particulier à la suite de la publication d'une de mes tribunes portant sur la transition écologique, sur la question des sols, questions qui animent mon travail de recherche.

Dans un ouvrage publié aux éditions Apogée j'avance l'hypothèse que la constitution des sols ressort d'une construction collective inscrite dans le temps long, et qui mobilise des compétences et des expertises multiples dans les domaines juridique, technique ou encore scientifique.

Cette situation est pour les sols à la fois une chance et un malheur, puisqu'elle favorise trop souvent une approche en silos. Elle appelle aussi à la mise en place d'un nouveau cadre théorique et pratique permettant d'envisager les transformations actuelles et à venir à la mesure des enjeux afin de concilier économie, écologie et dimensions sociales.

Aujourd'hui, nous sommes réunis autour du thème « Territoires en danger ». Mais qui est en danger ? Les territoires, les habitants, les acteurs du logement, ou les trois à la fois ? Car si les territoires sont en danger, n'est-il pas urgent faire évoluer nos pratiques à l'aune des enjeux environnementaux et sociaux actuels pour inverser la tendance ?

Trop souvent encore, en la matière, les approches quantitatives prédominent, alors que les approches qualitatives restent le plus généralement absentes des débats. Et il faut aussi dans le cadre de la vision environnementale des questions d'aménagement faire en sorte que les politiques territoriales sortent de leurs cadres d'intervention actuels, qui restent marqués par la logique des silos.

L'un des risques qui demeurent est d'urbaniser n'importe où et n'importe comment. Le célèbre historien suisse des villes André Corboz affirmait ainsi dans une conférence de 1993, intitulée « L'aptitude territoriale », que toute intervention n'est pas possible, souhaitable ou admissible partout. Il faisait ainsi sans doute écho à un texte très connu de Paul Valéry, qui avait annoncé en 1931 que le temps du monde fini commençait.

L'objectif du ZAN en 2050 nous oblige à repenser l'aménagement, ce qui est à la fois une contrainte et une opportunité. Il suppose une bifurcation, c'est-à-dire la mise en place d'une gouvernance de projets par et depuis les sols.

À ce titre, on peut rappeler que le 1^{er} août a été en 2024 le jour du dépassement, c'est-à-dire la date à laquelle l'humanité avait consommé l'ensemble des ressources que la Terre peut produire en une année : autrement dit, pour régénérer de façon soutenable ce que l'humanité consomme, il faudrait 1,75 planète Terre de plus en termes de surface.

Pour André Corboz, adopter le point de vue du territoire suppose un postulat ou du moins une prise de conscience. Intervenir dans un territoire revient à intervenir dans un lieu qui est déjà un produit existant résultant d'une longue série de processus, qui est déjà humanisé.

Afin de ne plus penser le logement comme un produit spéculatif, et concilier logement pour tous et transition écologique, nous devons l'arrimer, me semble-t-il, à d'autres imaginaires. Le rêve pavillonnaire, en particulier, n'est-il pas importé des États-Unis, et d'une projection dans une France des propriétaires dessinée à partir des années 1960 ?

Quoi qu'il en soit, l'objectif du ZAN en 2050 nous oblige à repenser l'aménagement, ce qui est à la fois une contrainte et une opportunité. Il suppose une bifurcation, c'est-à-dire la mise en place d'une gouvernance de projets par et depuis les sols. Ceci permettrait de sortir d'un présentisme malsain et à mettre dans le débat public de nouveaux savoirs géophysiques afin de produire de la connaissance sur les sols, préalablement à toute intervention.

En termes de formes urbaines et architecturales, il s'agirait dans le même mouvement de susciter de nouveaux désirs pour accéder à de nouveaux environnements. Si la ville dense est présentée comme un modèle souhaitable, répond-elle véritablement aux besoins et aux aspirations des Français ? Ne devrait-on pas plutôt travailler en faveur de la diversité et de la mixité des typologies de logements, en situant la densité, non comme un objectif, mais comme un moyen ?

Dans cette perspective, quelques pistes s'annoncent. Il faut d'abord prendre en compte ce qui est déjà là en dépassant les clivages entre patrimoine ordinaire et protégé. Habiter, c'est négocier avec le territoire et avec les sols qui le composent, prendre en compte les mémoires vernaculaires et considérer l'immense diversité des paysages et des situations. Ainsi, la solution unique n'existe pas. Ce qui existe, ce sont des solutions adaptées à chaque situation : encore faut-il savoir les identifier et construire des outils qui permettent de les aborder.



Patrick Henry et Marie DEFAY

Il faut ainsi considérer les territoires les plus ordinaires comme constituant un héritage et comme une ressource. La gestion du stock, son entretien et sa réparation doivent se traduire par une attention plus fine aux divers environnements, mais pour ce faire, il faut connaître et reconnaître ce qui existe. Produire de la connaissance sur les sols et sur les environnements bâtis constitue donc le préalable à toute discussion.

Bien entendu, une des questions qui se pose immédiatement est celle de la nécessité ou non de construire encore en neuf. Mais quelle que soit la réponse à cette question, l'amélioration de l'existant devrait être la première priorité. Dès lors que l'on connaît les impacts environnementaux de la construction, un panel de solutions se propose au monde de l'architecture et des constructeurs, depuis celles qui se fondent sur l'arrêt de toute construction neuve jusqu'à celles qui ignorent toute prise en compte de ses impacts.

Entre ces positions extrêmes, la voie de la transformation des bâtiments, économe en matières, s'impose comme un enjeu majeur. Elle permet de partir de ce qui existe et de la richesse de son potentiel, comme le montre le travail de l'architecte François Brugel. Autrefois considérée comme un parent pauvre de l'acte de construire, la réhabilitation intéresse les générations émergentes, qui y perçoivent un débouché professionnel et, surtout, un mode d'engagement en faveur de l'environnement. Cet intérêt se prolonge dans celui pour l'entretien et la réparation des bâtiments, le faire avec, le care et ses multiples implications et déclinaisons politiques.

Transformer les bâtiments, c'est aussi le moyen d'interroger les normes et règlements, et d'arbitrer entre techniques dites courantes et techniques expérimentales, artisanat et industries, etc. Cela permet de faire le lien avec les filières locales et d'engager la formation et le développement de nouveaux métiers au cœur des territoires.

Pour autant, la transformation est au moins aussi chère que la construction. C'est du moins vrai si on lui applique les mêmes normes qu'au neuf. Pourtant, il faut rappeler que le modèle pavillonnaire classique est quant à lui porteur de lourdes externalités, y compris pour les collectivités.

Cette nouvelle orientation suppose aussi de revoir la chaîne des responsabilités en impliquant les promoteurs et les acteurs de la maîtrise d'ouvrage et en veillant à placer les habitants au centre des

démarches, ceci selon une approche démocratique. Lors d'une des dernières conférences de Bruno Latour, donnée à l'ENSA Paris Belleville, celui-ci nous a invités en septembre 2022 à imaginer une architecture terrestre portant attention à la zone critique définie par exemple par Jérôme Gaillardet, et qui s'étend de l'atmosphère jusqu'aux roches non altérées, en veillant de façon transversale à la gestion des sols et de l'eau, à l'autonomie alimentaire, à la santé publique, au confort, etc.

Et si les sols restaient une propriété dissociée du bâti, pour en garantir la maîtrise, comme certaines collectivités le pratiquent déjà ? La prise en compte du vivant est un impératif dans l'approche environnementale du bâti et de l'aménagement, et suppose une observation systémique du site élargi où s'inscrit le projet dès avant la conception, qu'elle soit d'ordre topographique, hydrologique, botanique, etc. Il s'agit là d'une façon de réhabiter notre environnement, de s'ancrer, et d'envisager autrement la question du logement.

On peut se demander comment s'ancrer dans le territoire. Aujourd'hui, quel est le pourcentage des habitants de tel ou tel pays développé qui savent d'où vient l'eau qui coule dans leurs robinets ? Où partent leurs déchets ? Quel type de sol se trouve sous leurs pieds ? À quelle saison planter les différents légumes ? Quels oiseaux chantent sous leurs fenêtres ? Et ainsi de suite.

À titre de réponse, l'hypothèse bio-régionale, née dans les années 1970 aux États-Unis et relayée par des ruralistes italiens, consiste à se demander où et avec qui nous vivons, ceci au sens large. Une bio-région est un lieu de vie où toutes les parties prenantes s'efforcent de vivre ensemble de façon pérenne en repartant des bassins versants, des types de sols, de la vitalité de la faune et de la flore, etc. Il s'agit d'une opportunité pour revisiter les territoires.

Il ne s'agit pas de créer de nouvelles instances, mais d'imaginer en fonction du lieu un espace politique et démocratique à travers un récit collectif, qui permet de repenser les partenariats et d'éviter les replis territoriaux dans le cadre de solidarités renouvelées. À titre d'exemple, des initiatives ont été prises dans le lander autrichien du Vorarl-berg pour proposer d'autres façons de penser le développement du territoire en mettant en pratique un projet écoresponsable solidaire fondé sur le dialogue, ceci tout le long de la chaîne, de façon pragmatique et transparente, et en engageant chacun pour la protection de l'environnement, y compris les professionnels du bâtiment.

En partant du local, l'hypothèse bio-régionale permet tout à la fois de saisir les caractéristiques géo-historiques des territoires et de contrarier leur tendance à se déployer dans des étendues toujours plus grandes. Cette notion doit être accompagnée d'une réflexion sur les conditions d'une gouvernance consultative, en particulier afin de proposer de nouvelles politiques du logement. Si l'on considère que le modèle actuel est à bout de souffle et qu'agir sur quelques-uns de ses

paramètres ne résoudra rien, il faudrait considérer les enjeux environnementaux comme le socle de toute décision permettant de repenser les conditions des projets, ceci en se donnant les moyens d'agir localement et de façon globale et transversale, et donc de proposer des logements pour toutes et tous ancrés dans les spécificités et les réalités sociales et physiques de chaque territoire. •

Marie DEFAY

Pour nommer cette journée, nous avons décidé d'employer des termes potentiellement « anxigènes ». Il s'agissait de la sorte d'alerter sur le fait que les problèmes de logement peuvent être un facteur de déséquilibre des territoires au travers des inégalités sociales, de l'incapacité à loger certaines populations, des impacts environnementaux et des perturbations économiques induites.

Les situations sont extrêmement variées d'un territoire à l'autre et au sein même d'un territoire. Mais aujourd'hui, l'ensemble des territoires est concerné. Alors que les hausses de prix ont longtemps pu être absorbées dans une certaine mesure, aujourd'hui, nombre de territoires peinent à loger une partie croissante de leurs populations. Ce qui pose la question de l'abordabilité au-delà du logement social. Celui-ci reste une politique indispensable et efficace, mais d'autres solutions sont nécessaires.

Au-delà du diagnostic, nous souhaitons aussi aujourd'hui partager et valoriser un certain nombre d'initiatives portées par des territoires depuis plusieurs décennies, et notamment par des collectivités locales – c'est-à-dire par leurs élus et par leurs services, mais aussi par les acteurs de la filière du logement, et de plus en plus par des entreprises et par des collectifs d'habitants.

La première table ronde se demandera comment répondre aux spécificités des différents publics au niveau local. Ces types de politiques se doivent d'être anticipées. Ainsi, on comptait quelque 300 000 étudiants en France dans les années 1970, contre trois millions de nos jours. Pourtant, dans un certain nombre de territoires, aucune politique publique n'est encore tournée vers le logement spécifique de ces jeunes, ce qui illustre le fait que l'action collective a vocation, si l'on veut bien faire, d'être pensée en amont.

Lors de la deuxième table ronde, nous réfléchissons aussi à l'articulation entre le logement et le développement local. De nombreux territoires connaissent des difficultés importantes à ce sujet, avec des modèles de développement qui pèsent sur la question du logement tel le tourisme au Pays Basque qui engendre la multiplication des meublés touristiques et des résidences secondaires. En réponse, Barcelone a par exemple pris récemment des mesures radicales d'interdiction des locations touristiques.

Il faudrait considérer les enjeux environnementaux comme le socle de toute décision permettant de repenser les conditions des projets, ceci en se donnant les moyens d'agir localement et de façon globale et transversale.



Face à l'ampleur des défis qui se présentent, la troisième table-ronde examinera comment s'organiser. Alors que les difficultés sont profondes, il est difficile d'imaginer pouvoir les résoudre à organisation constante : si un renforcement des pouvoirs des échelons politiques locaux semble à discuter sérieusement, il implique cependant un vrai risque de déséquilibre entre territoires compte tenu des inégalités existantes en termes de moyens, y compris au sein de mêmes secteurs géographiques. Quoi qu'il en soit, il est certain que répondre aux défis actuels du logement devrait amener à mieux coordonner les différentes

ingénieries locales, tout en développant certaines d'entre elles. Il faudrait aussi envisager d'élargir un certain nombre de nouveaux partenariats de nature transversale en veillant à décloisonner les approches, en particulier pour parvenir à structurer les filières locales. Si cela ne conduira pas nécessairement immédiatement à la baisse des prix, c'est pour autant indispensable pour arriver à disposer de nouvelles compétences, à la fois du point de vue qualitatif et en volume. •

Il est certain que répondre aux défis actuels du logement devrait amener à mieux coordonner les différentes ingénieries locales, tout en développant certaines d'entre elles.



Du choc de l'offre au logement pour tous : introduction

Pierre MADEC, économiste, OFCE et Sciences-Po

Il est difficile d'introduire une table-ronde consacrée au choc de l'offre, puisque cette expression est depuis quelque temps devenue un gros mot, alors que ce choc avait été annoncé à partir de 2017 comme la solution pour résoudre la crise du logement. Une opposition s'est fait connaître à ce sujet, puisqu'un certain nombre d'acteurs est très favorable à des objectifs de construction très ambitieux au niveau national, alors qu'en réponse, d'autres défendent le principe d'une forme de rigueur en la matière, notamment au nom de la transition écologique.

À travers le CNR Logement et certaines publications de services de l'État, un certain point de vue s'est exprimé, selon lequel il existerait suffisamment de logements en France à condition notamment de mobiliser la vacance, de réglementer les meublés de tourisme, etc., et qu'il suffirait donc de produire de 250 000 à 300 000 nouveaux logements par an pour répondre aux besoins.

Face à ce débat, certains constats généralement partagés s'imposent. Tout d'abord, nous subissons une crise historique de la construction, au moins du point de vue conjoncturel. Pour autant, la France est un pays dans lequel les habitants ne sont pas historiquement fâchés avec l'acte de bâtir. Jusqu'en 2019, la France était le premier pays de l'OCDE pour le nombre de constructions de logements ramené à celui des habitants, et elle reste le deuxième pays de l'OCDE en termes de nombre de logements par rapport à la population. Encore récemment, la France a été un pays où l'on construisait beaucoup.

Cela étant, selon les études économiques disponibles à ce sujet, et comme le rappelle Jacques Friggit, qui a participé à ces entretiens il y a peu de temps, le choc d'offre ne fait pas baisser les prix en France, sinon à la marge. En ce qui concerne les prix, la question n'est pas tant celle du volume de construction que celle des types de logements produits. Ainsi, selon une étude récente d'IDHEAL, c'est dans les communes où l'on a le plus construit que les prix ont le plus augmenté. Le choc de l'offre n'apparaît donc pas comme la solution principale pour faire baisser les prix, ne serait-ce que parce que la construction neuve et la rénovation de quartiers créent de l'attractivité en faveur des territoires concernés.

Il n'est donc en rien certain qu'il faille annoncer des objectifs très ambitieux en termes de construction neuve pour favoriser la baisse des prix en France. De plus, l'on observe un déficit de logements de qualité dans notre pays. Plus d'un million de personnes y sont sans logement. Selon la Fondation Abbé Pierre, quatre millions d'habitants sont mal logés en France. Et plus de 2,6 millions de ménages ont déposé une demande de logement social, ce qui est un record : il est donc certain que ces ménages ne sont pas satisfaits de leurs conditions actuelles de logement, et il faudrait pouvoir leur proposer des solutions. Il existe donc un manque de logements en France, ce qu'illustre malheureusement le fait que selon la Fondation Abbé Pierre, quelque 2000 enfants dorment actuellement à la rue chaque nuit.

À mon sens, ces quelques constats fondamentaux devraient faire consensus, et il faudrait réfléchir sérieusement à la question du logement pour tous sur la base de ce diagnostic. D'autres besoins sont

Selon les études économiques disponibles à ce sujet [...], le choc d'offre ne fait pas baisser les prix en France, sinon à la marge. Il n'est donc en rien certain qu'il faille annoncer des objectifs très ambitieux en termes de construction neuve pour favoriser la baisse des prix en France.

liés à l'évolution du changement climatique, qui provoque le recul des traits de côte ou encore des manques d'eau dans un nombre croissant de secteurs qui vont générer des besoins en logement. Il s'agit là de phénomènes assez faciles à anticiper, et de façon générale, nous sommes capables d'anticiper les besoins en logement

liés au changement climatique et dans une certaine mesure à la décohabitation durant la période à venir.

En France comme dans la plupart des pays développés, il faut aussi compter avec la logique de la métropolisation de l'emploi et des activités économiques, qui a résulté d'un choix historique en faveur de l'efficacité, potentiellement au détriment de l'équité territoriale. Cette recherche de productivité a engendré un besoin de logement très important dans les métropoles et dans leurs pourtours, comme le montrent certaines études de l'INSEE selon lesquelles les temps de trajet domicile-travail continuent à augmenter en raison des difficultés à se loger à proximité des lieux d'emploi. Cependant, ce besoin de logement des personnes travaillant dans les métropoles reste difficile à quantifier. On a entendu des propos selon lesquels les ménages allaient fuir les villes après le confinement lié au Covid-19, mais ce phénomène n'a pas été massif, et il faut continuer à étudier ces questions avant de parler de choc d'offre.

Malgré l'annonce d'objectifs nationaux de constructions neuves, nous connaissons toujours mal les besoins de logement en France, au moins de façon simple et consensuelle, et ce, même si l'on s'efforce de prolonger les tendances historiques, y compris en termes de décohabitation. Un certain nombre d'études prospectives existent dans certains territoires, par exemple en Île-de-France, dans d'autres métropoles et dans des territoires moins denses, mais l'anticipation des besoins de construction repose toujours sur des données fragiles. Il est encore plus impossible de calculer de façon consensuelle de quelle façon la somme des objectifs locaux déboucherait sur une quantification nationale. Certains territoires s'emparent d'outils d'anticipation tels que OTELO, qu'ils nourrissent d'hypothèses locales, mais ceux qui s'y prêtent le font de façon non coordonnée, ce qui ne permet pas de disposer d'une vision cohérente, y compris au niveau local.

L'an passé, le Ministre du Logement Patrice Vergriete a affirmé ici qu'il fallait sortir des objectifs nationaux, mais je n'en suis en rien certain. À mon sens, l'État porte toujours une responsabilité dans la vision nationale de la politique du logement, et donc des moyens à y consacrer. Ceci suppose une quantification des besoins, si possible en définissant l'objectif national à partir de l'estimation cohérente des besoins territorialisés.

En parallèle, si la Fondation Abbé Pierre estime la situation globale du mal-logement en France, notamment en se fondant sur des données de l'INSEE, il reste presque impossible de savoir comment ce phénomène se répartit entre les territoires. Si la Métropole de Rennes a mis en place son observatoire du mal-logement, ce genre de pratiques demeure marginal, et le besoin de connaissance en flux et en stock en la matière reste aigu, alors qu'un savoir précis serait nécessaire pour fixer des objectifs au niveau local.

Il existe donc un certain nombre de constats sur lesquels il existe un consensus, et d'autres points pour lesquels nous manquons toujours d'information. Les solutions, qui seront examinées lors de la table-ronde, sont moins consensuelles. Il faut d'abord déterminer si la somme des besoins locaux permet de désigner un besoin au niveau national, ou si la logique doit être inverse. Sur ce point, le débat est ouvert, mais il me semble qu'il faille mener les deux approches de front. En parallèle d'objectifs politiques locaux, un objectif national de construction pourrait faire l'objet d'un consensus, et la question du rôle de l'État se pose également : ces derniers mois, on a beaucoup parlé de la possibilité d'une territorialisation ou d'une décentralisation des politiques du logement, mais l'existence de fortes inégalités de l'implication politique effective des différents territoires dans l'action en faveur du logement pose de lourdes questions en termes d'équité interterritoriale.

Quoi qu'il en soit, la question de la mobilisation du parc existant reste centrale. Une étude récente de la Direction générale du Trésor a montré que certaines communes produisent un nombre élevé de logements alors que leurs taux de vacance sont relativement forts, ce qui peut



sembler paradoxal. En réalité, cette apparente contradiction laisse entrevoir une inadéquation de l'offre en logements existants, et il faudrait peut-être avant tout s'interroger sur la possibilité de mobiliser des biens utilisés actuellement comme résidences secondaires.

En fait, les biens vacants se trouvent pour l'essentiel dans les territoires de ce que l'INSEE appelle désormais « la diagonale en sous-densité », qui restent peu attractifs, et à court terme, il n'est en réalité pas imaginable que ces logements vacants puissent répondre aux besoins existant dans les grandes métropoles, qui en sont éloignées. Il apparaît que la priorité consiste à requalifier ces logements vacants là où l'on construit en parallèle, voire à les détruire pour libérer du foncier.

Par ailleurs, on évoque beaucoup la nécessité de construire des logements là où l'emploi se trouve, mais il me semble qu'il faudrait s'interroger sur le fait de créer des emplois là où il n'y a que trop peu de logements disponibles. En économie, on distingue dans le mouvement en faveur de la métropolisation les causes de première nature, qui ressortent des avantages propres à l'environnement et à la géographie, des causes de deuxième nature, qui dépendent des gains de productivité provenant de la concentration des activités.

Il faudrait pour autant sans doute réfléchir autrement en se questionnant sur la possibilité de déconcentrer l'emploi pour à terme le relocaliser là où des logements sont disponibles. En effet, on promeut actuellement de grands projets de réindustrialisation dans des secteurs géographiques où l'offre de logements ne suit pas, parce que l'on n'a pas encore suffisamment réfléchi au lien existant entre l'emploi et le logement.

Enfin, nous avons actuellement la chance de ne plus avoir de Ministre du Logement, ce qui nous permet de réfléchir sereinement et collectivement à un certain nombre de solutions qu'examinera notre table-ronde : alors qu'il apparaît que la production neuve s'oriente pour la période à venir vers des niveaux inférieurs à ceux connus par le passé, comment déterminer quels sont les logements à construire ? Faut-il mettre la priorité sur l'action en faveur des plus pauvres, ou encore en faveur des jeunes ?

Depuis quelques mois, il semble que l'on s'oriente vers une action en faveur du logement des classes moyennes supérieures, en espérant fluidifier ainsi les parcours résidentiels, mais globalement, la question est de savoir comment faire mieux avec un peu moins, question centrale à laquelle les intervenants de notre table-ronde apporteront sans doute des pistes de réponse. •

Du choc de l'offre au logement pour tous : le débat

Henry BUZY-CAZAUX, Président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers

Merci beaucoup aux trois intervenants qui ont ouvert notre débat. Ils ont démontré la complexité des questions qui s'adresse à notre table-ronde, qui devra traiter d'enjeux fondamentaux pour le logement dans notre pays.

Pierre CHEVILLARD, journaliste indépendant

Marianne Auffret, Directrice générale de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes. En la matière, plutôt qu'un choc de l'offre, on assiste plutôt à un choc de demande auquel personne ne parvient à répondre. Quel portrait dresseriez-vous des besoins de cette classe d'âge ?

Marianne AUFFRET, Directrice générale de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes

Avant de vous répondre, je pourrais suggérer que le temps de parole durant cette table-ronde soit paritaire en termes de répartition hommes/femmes. Il me semblait nécessaire de faire cette précision.

Cela étant, à force de parler depuis si longtemps de crise du logement, on ne sait plus très bien de quoi l'on parle, et il me semble préférable d'évoquer une aggravation permanente de la situation du logement des jeunes dans les différents territoires. De plus, les jeunes ne forment pas un groupe homogène, et les étudiants ne forment qu'une partie d'entre eux alors que l'on met souvent en avant leurs difficultés spécifiques. L'Union nationale pour l'habitat des jeunes loge tous les types de jeunes, pour l'essentiel grâce aux foyers de jeunes travailleurs. Nous logeons des apprentis lors de leur apprentissage, pendant le temps de leurs stages, mais aussi des étudiants durant le temps de leurs études, de jeunes actifs durant le temps de leurs contrats, et également des jeunes dans des situations plus précaires. Dans ce dernier cas, les temps de séjour se sont durant la période récente souvent considérablement allongés : jusqu'à 2021, cette durée était typiquement de l'ordre de six mois, mais elle est désormais en moyenne de onze mois depuis deux années.

Ce signal est très fort, puisque cela signifie que les jeunes ont de plus en plus de mal à sortir de nos dispositifs, ce qui signale une précarisation. Cela traduit le fait qu'un certain nombre de phénomènes ont très mal été anticipés. Ainsi, on a développé l'alternance, mais sans développer le logement temporaire : il en résulte le fait que les alternants ne

peuvent ni rejoindre le marché classique, ni les résidences étudiantes lorsqu'elles existent, car les durées de leurs besoins de logement sont trop courtes. Les apprentis, dont le nombre a beaucoup augmenté, rencontrent le même type de problèmes.

D'autres publics jeunes sont concernés par ce genre de difficultés auxquelles la société a du mal à s'adapter : les travailleurs saisonniers, les professionnels des métiers en tension ou les personnes en formation en vue d'accéder à ce type d'emplois, etc. : globalement, la nécessité du logement pour ces jeunes travailleurs n'a pas été correctement anticipée. Face à cette réalité, l'Union nationale pour l'habitat des jeunes apporte des solutions à la mesure de ses moyens, qui sont malheureusement en recul.

Le taux de réponse positive de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes est d'un sur douze en région parisienne : ces onze jeunes ont donc forcément renoncé à quelque chose, par exemple à se nourrir correctement...

Henry BUZY-CAZAUX

Dispose-t-on de données chiffrées sur ces questions ? Quelle est la part des étudiants qui abandonnent leurs cursus ou qui ne s'y engagent pas faute de logement ?

Marianne AUFFRET

Par définition, on n'observe pas ce qui n'arrive pas, et l'on ignore quel est le nombre de potentiels étudiants qui renoncent à entamer des études faute de solution de logement. On ne sait pas davantage ce qu'ils deviennent. On sait en revanche que le taux de réponse positive de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes est d'un sur douze en région parisienne : ces onze jeunes ont donc forcément renoncé à quelque chose, par exemple à se nourrir correctement en raison des prix du logement dans le secteur privé. Notre réseau comporte 45 000 logements répartis dans l'ensemble du territoire français, et donc à la fois dans des zones urbaines, périurbaines et rurales. Nous pouvons évaluer les difficultés à partir de nos différents taux de réponse positive en fonction



de g à d : Marcel Rogemont, Loïc Cantin, Marianne Auffret, Christophe Robert et Sébastien Labourdette

des territoires. Dans la diagonale de la sous-densité, ce taux est de 50 % environ, ce qui ne permet donc pas de répondre à toutes les demandes qui nous sont adressées, mais ailleurs, comme par exemple dans les secteurs où les demandes des saisonniers sont fortes, ce taux tombe à des niveaux beaucoup plus faibles.

Henry BUZY-CAZAUX

En ce qui concerne le logement des jeunes, faut-il attendre surtout des réponses du secteur privé ou du secteur public ?

Marianne AUFFRET

Les jeunes se logent principalement dans le secteur privé. Ils sont en moyenne plus pauvres que le reste de la population, et en tout état de cause, il faudrait développer l'offre publique à leur attention pour développer le marché du T1 abordable, qui n'est pas demandé que par les jeunes et dont la demande augmente structurellement. Or, ce n'est pas de type de biens que l'on construit actuellement. Dans ces conditions, nos résidences justement constituées d'ensembles de T1 abordables répondent à une très forte demande. Nos résultats en la matière sont plus qu'honorables : à la suite de l'adoption de la loi Taquet, un certain nombre de jeunes dépendant de l'aide sociale à l'enfance sont sortis des hôtels, et nous les hébergeons. Nous répondons aussi en partie à la demande des saisonniers, ceci en réponse aux politiques publiques décidées en leur faveur.

Nous sommes ainsi en phase avec un certain nombre de politiques publiques, mais celles-ci restent encore tout à fait cloisonnées alors que nous nous trouvons à leur intersection : nous comptons ainsi dix Ministres de tutelle, et lorsque nous leur présentons nos dossiers, ils se renvoient la responsabilité des développements de projets à mettre en œuvre.

Du point de vue administratif, nos résidences sont des résidences sociales, et notre action est donc régie par le Code de la construction, mais elles sont aussi des établissements sociaux et médico-sociaux, et nous dépendons aussi du Code de l'action sociale et des familles. Chaque ministère défend l'accès prioritaire de ses propres publics à nos lieux de vie, et selon notre approche, l'objectif de mixité sociale ne devrait pas se traduire par un empilement de jeunesses différentes. En pratique, nos

Les jeunes se logent principalement dans le secteur privé. Ils sont en moyenne plus pauvres que le reste de la population, et en tout état de cause, il faudrait développer l'offre publique à leur attention pour développer le marché du T1 abordable.

gardiens d'immeubles sont ainsi insérés dans des équipes d'intervention sociale qui s'efforcent de favoriser le brassage des différents publics logés, ce qui nous situe aussi dans le champ de l'éducation populaire.

Henry BUZY-CAZAUX

Christophe Robert, vous avez été l'un des principaux animateurs du CNR Logement. Depuis longtemps, le travail de la Fondation Abbé Pierre ne se limite plus au logement des plus fragiles, et son rapport annuel sur le mal-logement est au fil du temps devenu une source couvrant des domaines très larges pour les acteurs qui s'intéressent aux questions du logement. Quelle serait selon vous l'offre la plus adaptée ? De quelle façon l'appréhender en lien avec l'aménagement du territoire et sans oublier les questions de qualité, alors que la Fondation Abbé Pierre a par exemple récemment mis l'accent sur les « bouilloires thermiques » généralement occupées par des publics modestes ? Quel préjudice particulier l'état déprimé du marché du logement porte-t-il aux populations les plus démunies défendues par votre fondation ?

Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Depuis sept ans, la situation du logement en France est très difficile, mais du point de vue politique, elle est catastrophique, puisqu'elle est marquée par un désintérêt profond. En effet, alors que les acteurs présents ici pointent depuis des années les enjeux du logement en termes de cohésion sociale et territoriale, faire de la politique du logement le principal contributeur de la baisse des dépenses publiques est particulièrement problématique.

Compte tenu de la situation politique actuelle, il ne se passe plus rien sur le front des politiques du logement, et il risque fort de ne pas s'y passer grand-chose durant les deux années à venir. Pourtant, aujourd'hui, 6500 personnes appellent le 115 chaque soir – d'autres ne font même pas ce geste – sans solution d'hébergement à la clé, et 2000 enfants sont concernés par ces appels à l'aide, soit un doublement depuis 2020. Pendant des mois, notre fondation et ses partenaires se sont battus pour faire comprendre la violence que cela représente pour nos concitoyens les plus fragiles, et nous avons finalement obtenu du Ministre Patrice Vergriete 120 millions d'euros.

Cette annonce a suscité une importante communication, et nous nous sommes réjouis de cette prise de conscience, même si elle restait en grande partie insuffisante au regard des besoins. Mais aujourd'hui, ces 120 millions d'euros ont en pratique disparu, et les opérateurs et les territoires ne savent plus où ils en sont à ce sujet.

Par ailleurs, alors que les deux dernières années du mandat d'Emmanuel Macron s'annoncent compliquées, la politique du logement ne pourrait-elle pas être un moyen de dégager un consensus afin de contribuer à répondre aux urgences sociales et sanitaires, tout en favorisant

le développement économique des territoires et l'emploi ? Les acteurs ici présents, dont les parlementaires, pourraient porter cette ambition si possible de façon transpartisane afin de ne pas perdre deux ans de plus sur le front de la politique du logement.

Dans un monde idéal, si les responsables politiques se lançaient dans une autre politique du logement, le CNR Logement, que j'ai coprésidé, a considéré qu'il faudrait faire feu du tout bois en agissant sur tous les maillons de la chaîne : encourager l'accession sociale à la propriété, généraliser le BRS, développer les outils d'aide à la production et y inciter par la fiscalité, remettre le logement social sur les bons rails, et ainsi de suite, pour mettre le logement au cœur des priorités nationales.

Mais nous ne sommes pas dans un monde idéal, et l'argent est rare et cher. Dans ces conditions, il faudrait sans doute mettre l'urgence sur le développement de l'offre à loyers accessibles, ceci pour répondre aux besoins les plus prioritaires : personnes à la rue, catégories de travailleurs modestes, classes moyennes inférieures. En effet, ces catégories de la population souffrent particulièrement du blocage actuel. Il y a encore quelque temps, les biens de qualité moyenne situés en ville servaient à loger les personnes fragiles, mais les classes moyennes ont à présent investi ce segment du marché et ont pris leur place, les renvoyant toujours plus loin.

Depuis sept ans, la situation du logement en France est très difficile, mais du point de vue politique, elle est catastrophique, puisqu'elle est marquée par un désintérêt profond.

Toutes choses égales par ailleurs – sans mettre en œuvre, surtout, les modifications envisagées pour la loi SRU –, je suis tout à fait favorable au développement du logement intermédiaire, puisque les logements de ce type manquent. Ce développement pourrait tout à fait détendre le fonctionnement des parcours résidentiels dans leur ensemble. Mais il faut tenir compte des tensions existantes sur le foncier, sur les capacités de production et sur les aides publiques, et il ne s'agit pas de produire du logement intermédiaire à la place du logement social, ce qui ressort d'une approche très dogmatique.

De façon générale, il faut produire plus, mais il faut se demander quoi et où, en fléchissant le plus pertinemment possible les moyens financiers publics. À cet égard, les réductions d'aides au logement social et des allocations au logement sont proprement scandaleuses. Mais il faut aussi améliorer l'existant, en déployant pour ce parc des outils pouvant aider les ménages à se loger.

En parallèle, il faudrait dès à présent pour faire face à l'urgence actuelle mettre en œuvre l'encadrement des prix ainsi qu'une fiscalité dissuadant la rétention foncière, et rehausser les APL, ainsi que le chèque Énergie, pour alléger le sort des populations les plus modestes. À l'exemple des

dispositions prises en faveur du logement des travailleurs saisonniers, il faut réguler rationnellement le marché, sans pour autant tout administrer. Globalement, une politique nationale est indispensable afin de maîtriser les inégalités territoriales, mais il revient pour autant aux acteurs locaux de la mettre en œuvre concrètement. C'est le cas pour l'encadrement des loyers, qui devrait pouvoir être décidé localement en fixant les seuils propres à tel ou tel territoire, et non sur autorisation du ministère du Logement, comme c'est le cas actuellement. Enfin, alors que la construction devient souvent difficile au niveau local, le CNR Logement avait proposé des outils pour encourager les maires bâtisseurs.

Henry BUZY-CAZAUX

Comme vous venez de l'affirmer, l'argent public est rare, et il faut raisonner en termes de priorités, et également s'interroger sur la mise en place de mesures sans impact budgétaire. »

Pierre CHEVILLARD

Sébastien Labourdette, vous être membre de la FFB. On parle beaucoup du choc de l'offre, mais c'est là un mythe, puisque vous ne construisez que ce que vous vendez. Un véritable choc de l'offre ne passerait-il pas plutôt par un choc de la demande ? »

Sébastien LABOURDETTE, Président de la Fédération française du BTP des Pyrénées-Atlantiques

Depuis trois ans, la FFB annonce l'arrivée de la situation que nous vivons aujourd'hui. Ce diagnostic est cohérent avec le rapport du CNR Logement, tout à fait complet et établi avec grande compétence par un grand nombre de professionnels, et dont une partie des préconisations avaient été reprises par le Conseil national de l'habitat, alors présidé par Lionel Causse. Le diagnostic est ainsi posé collectivement et la FFB y souscrit. Mais il est vraisemblable que le naufrage dure, puisque rien n'a été fait depuis trois ans. Le débat n'est donc pas technique, mais politique. Il revient à l'exécutif de prendre une décision de fond sur le temps long pour s'inscrire dans un programme sociétal favorable au logement, qui est un besoin primaire de tous les Français.

Cette année, en 2024, nous devrions atteindre la construction d'environ 240 000 logements dans notre pays. Mais le bon nombre, ce serait celui qui satisferait toutes les demandes, qu'elles proviennent de travailleurs, de jeunes ou d'anciens, d'étudiants, etc. Ainsi, aujourd'hui, dans les Pyrénées-Atlantiques, 20 000 demandes de logement sont non pourvues.

Pour répondre à cette demande, je pense qu'il ne faut pas opposer les différents segments du marché. Il nous faut une politique de l'offre complète afin de pouvoir satisfaire tous les publics en revenant à un niveau de construction suffisant. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, puisque nous en sommes revenus au niveau de 1959, alors que la France a depuis connu une forte croissance démographique.



Christophe Robert et Sébastien Labourdette

Il nous faut une politique de l'offre complète afin de pouvoir satisfaire tous les publics en revenant à un niveau de construction suffisant. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, puisque nous en sommes revenus au niveau de 1959, alors que la France a depuis connu une forte croissance démographique.

Comme cela a été dit ci-dessus, nous savons bien que les moyens de l'État sont limités. Mais il faut rappeler que le secteur du logement représente une recette fiscale, et non un coût pour l'État et les collectivités locales. En 2023, Bercy a encaissé 53 milliards d'euros en contrepartie des aides au logement. Parmi les mesures défendues par les CNR Logement, deux sont ainsi indispensables, à savoir, le PTZ et le statut de bailleur privé. Or, chaque PTZ rapporte 25 000 euros à l'État dans le cadre de la construction. Le défaut d'investissement de l'État dans le logement conduit donc à un manque à gagner du point de vue fiscal.

De façon plus générale, la construction est un facteur de croissance, et son recul contribue actuellement à celui du PIB. Comme le préconise le CNR Logement, il faut donc établir un plan de construction sur le temps long afin de rassurer les investisseurs privés et les entreprises du secteur. Il en va notamment de la possibilité pour les jeunes générations de s'inscrire à nouveau dans de véritables projets de vie.

Henry BUZY-CAZAUX

De la sorte, tu imputerai la baisse de la natalité en France à la pénurie de logements.

Sébastien LABOURDETTE

Tout à fait. J'ai lu que 23 % des renoncements de projets d'enfants par les jeunes couples sont causés par des problèmes de logement, ce qui est très grave. Il en va donc de notre responsabilité collective, et l'exécutif qui sera mis en place dans quelques jours doit agir face à cette réalité avec détermination. Il faut prendre une décision face à un besoin général et imminent, en s'inscrivant dans la durée.

J'ai lu que 23 % des renoncements de projets d'enfants par les jeunes couples sont causés par des problèmes de logement

Henry BUZY-CAZAUX

Marcel Rogemont, vous êtes parmi nous pour représenter la Fédération des OPH, que vous présidez depuis 2018, et êtes également Vice-président de l'USH. Vous avez aussi assumé trois mandats en tant que dé-

puté après avoir assumé des mandats politiques à la mairie de Rennes, à la Métropole de Rennes, au Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et au Conseil régional de Bretagne, et votre regard associe donc la vision d'un acteur du logement social et d'un ancien élu. Nous faisons face à un effondrement des agréments HLM, qui étaient au nombre de 71 000 en 2023, chiffre qui devrait encore reculer en 2024. Le nombre de demandes de logements sociaux est aujourd'hui de 2,6 millions. Quelles en sont les conséquences ? Comment faire dans une situation de rareté de l'argent public ? Que penser du débat lancé par l'actuel Ministre démissionnaire du Logement sur l'évolution des règles du jeu dans le secteur du logement HLM ?

Marcel ROGEMONT, Président de la Fédération des OPH

Tout d'abord, je voudrais vous faire part de ma lecture d'un article de septembre 2021, paru dans la revue Esprit. Ce texte portait sur le passage du logement social de l'état solide à l'état liquide, ce qui me semble tout à fait emblématique de la situation que nous vivons actuellement. Au-delà des considérations sur le système HLM et son financement, il faut rappeler, ce qui devrait être une évidence, que nous logeons des ménages qui vivent leur vie dans nos pavillons et nos appartements. Je suis bien placé pour en parler, puisque je suis né dans une HBM. C'est bien de la vie, dans toutes ses dimensions, qu'il s'agit. C'est là le côté solide du logement social.

Mais en septembre 2017, un Ministre a affirmé devant le Congrès Hlm de Strasbourg que le monde du logement social devait valoriser ses actifs. Qu'est-ce que cela signifie ? Cette affirmation démontre une vision qui touche tout le secteur immobilier, et qui va bien au-delà du logement social. En effet, depuis 2017, l'ISF a été supprimé, et l'on a créé l'IFI. L'immobilier est ainsi conçu comme un capital figé qui ne rapporte pas à la société. Dans le logement social, on a réduit le loyer de solidarité, ce qui revient à taxer nos chiffres d'affaires. Rares sont les secteurs taxés de cette façon. La Française des jeux l'est aussi de cette manière, à hauteur de 5,1 %, mais nous le sommes à hauteur de 5,5 %.

Selon le point de vue des derniers gouvernements, le logement apparaît comme un empêchement de tourner en rond pour l'économie. Et lorsqu'ils évoquent le choc de l'offre, ils mentent, tout simplement. Quant au logement social, il a été attaqué de toutes parts. Les attaques de Guillaume Kasbarian contre la loi SRU sont inadmissibles, tout comme le retrait de deux milliards d'euros à son financement annuel. Cela représente un manque d'investissement de 20 milliards d'euros et un recul de la production de 65 000 logements.

Conséquence : cette année, nous produirons tout au plus 60 000 logements sociaux. De son côté, la CDC prévoyait en 2017 que ce nombre serait en 2036 de 66 000.

Henry BUZY CAZAUX

Emmanuelle Wargon tablait quant à elle sur un nombre de 120 000 nouveaux logements sociaux par an.

Marcel ROGEMONT

Je n'ai jamais accepté ce discours magique qui ne vaut pas une action réelle. En 2016, le budget du ministère du Logement était de 42 milliards d'euros. Le projet de budget, dans son état actuel, prévoit 36 milliards d'euros. Aucun secteur économique français n'a subi un tel recul. Nous sommes donc très loin des 126 400 agréments HLM de 2016.

On compte 5,5 millions de logements sociaux en France. Le gouvernement fait un calcul simple : à 100 000 euros par logement, cela représente un capital de 550 milliards d'euros qui ne tourne pas. Si cette somme était placée, elle pourrait donc selon le gouvernement financer une partie de la dette publique. Ce raisonnement est pour moi douloureux et inacceptable.

Il y a cependant de bonnes nouvelles, notamment concernant le logement abordable. En dépit du contenu des traités européens, Ursula von der Leyen a décidé de confier le dossier du logement à l'un des commissaires européens. En effet, tous les pays de l'Union européenne connaissent des situations comparables à celle de la France, ce qui montre que le marché seul ne fonctionne pas dans le monde du logement. Dans notre secteur, l'accompagnement public est irremplaçable, et lorsqu'il passe en France de 42 à 36 milliards d'euros, la casse est inévitable.

Henry BUZY-CAZAUX

Le dernier Ministre du Logement a proposé d'assouplir la loi SRU, considérant qu'il fallait donner de la souplesse aux élus des territoires. Mais au niveau local, la population accepte-t-elle vraiment la construction, notamment celle de logements HLM ?

Marcel ROGEMONT

Le raisonnement de Guillaume Kasbarian revient à récompenser les mauvais élèves du logement social, ce qui est absurde. Tout cela ne colle pas. De son côté, la commission Rebsamen avait envisagé de transformer l'exonération de TFPB en mettant en place un crédit d'impôts sur les sociétés.

Or, le monde HLM n'est pas assujéti à cet impôt, ce qui aurait conduit à mettre en place un système très complexe en ce qui le concerne. De son côté, le logement locatif intermédiaire bénéficie d'une exonération, et le gouvernement estime que les élus locaux sont dissuadés de le favoriser

pour cette raison, ce qui ne tient pas la route. Aucun responsable des finances locales n'a jamais réellement tenu ce genre de raisonnement. Selon Guillaume Kasbarian, le logement intermédiaire s'adresserait aux classes moyennes. Or, à Paris, par exemple, si l'on respecte les plafonds applicables, celui-ci intéresse les personnes dont les revenus annuels sont situés entre 80 000 et 100 000 euros, et qui n'appartiennent pas réellement aux classes moyennes. En régions, cette fourchette est de 50 000 à 80 000 euros.

Pour avoir les idées claires, la Fédération des OPH a mené une étude en Île-de-France : selon celle-ci, 1,8 million de ménages y vivent dans des logements inadaptés. Sur ce total, 1,16 million de ménages vivent dans des logements qui ont été aidés par l'État, dont 88 % relèvent du

logement HLM, et 12 % du logement intermédiaire. Voici la réalité de ce que vivent les classes moyennes. De fait, et selon ce qu'affirmait un article récent paru dans le journal Le Monde, le logement intermédiaire est utile, mais le logement social est indispensable.

Pierre CHEVILLARD

Loïc Cantin, le logement locatif privé connaît de très fortes tensions, ce d'autant plus qu'il existe une tendance favorable au meublé touristique. Quel est votre diagnostic à ce sujet ? Quelles solutions mettre en place pour relancer une offre locative en redonnant de l'intérêt à l'investissement dans ce secteur ? Selon le rapport d'Annaïg Le Meur, la rentabilité de ce type d'investissement est très faible. Comment faire pour relever cette rentabilité ?

Loïc CANTIN, Président de la FNAIM

Avant de vous répondre, je me permettrai un billet d'humeur. En 2017, un candidat à la présidence de la République, depuis élu, s'était engagé à ce que plus personne ne dorme à la rue en France. On sait ce qu'il en est advenu, ce qui signe l'échec de la politique du logement menée depuis. Face à ce constat, il me semble que cette politique devrait primer sur les idéologies politiques et des partis, car elle est l'intérêt général. Elle devrait donc donner lieu à un consensus. Or, nous ne sommes même pas d'accord sur le nombre de logements que nous avons besoin de construire. Lors de la restitution des travaux du CNR Logement, le représentant de l'État estimait ce nombre à 250 000 par an, celui de l'USH à 512 000, et la Fondation Abbé Pierre au même ordre d'idée que l'USH, tout comme les promoteurs. Il faut donc mettre les experts autour de la table pour désigner un objectif clair au futur gouvernement, et il est impératif que le futur Ministre du Logement soit un Ministre de plein exercice et non un Ministre délégué, comme c'est le cas depuis plusieurs



Marcel Rogeomont et Loïc Cantin

années. De plus et surtout, il faut cesser de raisonner à court terme. Dans les territoires, la vision du logement devrait être définie sur quinze ou vingt ans, et au niveau national, les gouvernements successifs devraient pouvoir s'appuyer sur une feuille de route de même durée.

Le futur Ministre du Logement devra être un vrai chef d'orchestre capable de s'adresser au secteur social, au secteur locatif privé, à l'accession à la propriété, aux investisseurs. Tous les segments du marché ont vocation à fonctionner ensemble afin de proposer de véritables parcours résidentiels aux habitants de notre pays. Il en va de l'intérêt général. Le parc locatif privé représente 7,2 millions de logements et ne progresse pas, ceci alors que la population française augmente. Depuis 38 ans, l'État a soutenu l'investissement locatif grâce à des dispositifs fiscaux successifs, sans savoir inventer autre chose. Pour autant, la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 est une lourde erreur, puisqu'elle frappera du plein fouet tout un secteur d'activité. En effet, à ce jour, la production neuve est vendue à 80 % à des investisseurs locatifs. Supprimer la ressource existante s'opposera donc à toute relance de ce secteur.

Pierre CHEVILLARD

C'est d'autant plus problématique que les promoteurs privés construisent une bonne part des logements sociaux.

Loïc CANTIN

Oui. C'est la double peine, ce d'autant plus que le dispositif Pinel n'est relayé par rien, et alors que la rentabilité des placements en assurance-vie dépasse celle des investissements locatifs. Dans le secteur locatif ancien, la situation n'est pas meilleure. La mise en place de l'IFI envoie un signal selon lequel il faut taxer l'immobilier, et pire encore, l'immobilier locatif est soumis au taux marginal d'imposition de 45 % et à la CSG-CRDS, ceci dans un environnement réglementaire extrêmement contraignant. Il faudra donc restaurer la confiance des bailleurs en leur apportant un horizon bien plus lisible et optimiste. En ce qui la concerne, la FNAIM a proposé qu'une défiscalisation des revenus locatifs n'intervienne qu'à partir de dix ans après l'investissement, ceci afin de préserver les ressources de l'État et des collectivités, et propose d'étendre ce dispositif à quinze ans pour le neuf ou en cas de rénovation énergétique, ce qui enverrait un bon signal au marché.

Pour répondre aux attentes des Français, il faut sauver à la fois l'investissement locatif et le logement social, ceci pour qu'il leur soit possible de faire leurs premiers pas dans leurs parcours résidentiels. Il faudra donc prendre un arbitrage très fort pour y parvenir, car restaurer la confiance sera déterminant. Cela étant, on parle toujours trop du logement neuf, puisque le logement existant représente 99 % du parc. Il nous faut une autre vision. Ainsi, on comptait 1,7 million de logements vacants il y a 18 ans, et ils sont aujourd'hui 3,2 millions. Ces logements ne se trouvent pas que dans la diagonale de la sous-densité, mais aussi

dans un certain nombre de territoires tels que Bunus, par exemple, où l'habitat est vieillissant. Or, les politiques de l'ANAH pour la réhabilitation des logements anciens ne sont plus là.

Par ailleurs, la loi Climat et résilience impose un seuil de décence aux logements classés F et G au sens du DPE au 1er janvier 2025 et 1er janvier 2028. Or, 50 % des logements de la Creuse, par exemple, sont classés F ou G. Comment faire pour les maintenir dans le parc accessible ?

Pierre CHEVILLARD

La difficulté est d'autant plus grande en l'occurrence, que pour ces logements peu chers, la rénovation n'est pas rentable.

Loïc CANTIN

En effet. C'est d'autant plus vrai que le montant de MaPrimeRénov est le même partout en France. Il faut donc redéfinir un dispositif fiscal pour redonner de la confiance à l'investissement locatif, y compris en mettant en place un statut du bailleur privé, mais même si nous arrivions à fixer des objectifs quantitatifs pour la politique du logement, il faudrait les décliner au niveau territorial. Cette déclinaison a été faite autrefois au travers de la loi SRU, mais il nous faut aussi une évaluation qualitative, notamment pour chiffrer le nombre de meublés touristiques, qui sont nombreux partout, y compris dans les grandes métropoles. Leur part est par exemple passée de 11 % à 25 % à Paris parce qu'ils représentent une échappatoire fiscale.

Le logement intermédiaire est utile, mais le logement social est indispensable. Le parc locatif privé représente 7,2 millions de logements et ne progresse pas, ceci alors que la population française augmente.



Pierre Chevillard et Henry Buzy-Cazaux

Henry BUZY-CAZAUX

Christophe Robert, comment aborder le problème de la vacance ? Ne faudrait-il pas parfois détruire certains biens obsolètes ?

Christophe ROBERT

La première chose à faire consiste à évaluer la situation territoire par territoire. L'IGF avait mené à ce sujet des travaux intéressants, puisqu'il faut garder à l'esprit que tout logement vacant n'est pas forcément disponible pour la location : un certain nombre de ces biens sont notamment en cours de vente, et d'autres sont en trop mauvais état pour pouvoir être occupés.

Lorsque l'IGF avait enquêté précisément à ce sujet, il avait été possible de savoir quelle était la part du parc vacant depuis plus d'un an et disponible en l'état pour la location là où il existe une demande. Le nombre total de logements vacants était alors de 2,4 millions, mais seuls plus de 100 000 logements étaient immédiatement disponibles à la location là où des besoins existaient.

Selon certaines de nos enquêtes, cette part semble en réalité un peu plus importante, mais il n'en reste pas moins que ces logements sont mobilisables, et qu'il faudrait sans doute aller un peu plus loin en termes de fiscalité pour ce faire. Il faut aussi compter avec l'énorme impact des meublés de tourisme. »

Henry BUZY-CAZAUX

Quel regard porter sur l'offre de logement pour les entreprises qui souhaitent embaucher ?

Sébastien LABOURDETTE

La question de la relation entre emploi et logement s'impose partout en France. Dans le bassin industriel de Lacq, des industriels souhaitent créer 2000 nouveaux emplois, et il nous revient donc de les loger. Pour cela, des initiatives ont été prises pour rénover des logements déjà en place. À mon sens, 300 000 logements environ pourraient l'être de cette façon dans notre pays, mais il faut trouver les solutions adéquates pour le faire, puisque cette rénovation est un peu plus coûteuse que la construction neuve.

Il ne faut pas opposer le neuf et la réhabilitation là où elle est possible. Malheureusement, le dispositif MaPrimeRénov n'a pas correctement fonctionné, mais il faut continuer à avancer là où c'est pertinent. Et il faut garder à l'esprit qu'en ce qui concerne le logement des travailleurs, l'approche doit toujours être territorialisée. »

Pierre CHEVILLARD

Marianne Auffret, quelle mesure prendre immédiatement pour favoriser le logement des jeunes ?

Marianne AUFFRET

Je voulais revenir sur la question du chiffrage. Nous ne manquons pas de caps mais ils sont différents selon mes différentes tutelles. Selon la DIHAL, la programmation des nouveaux logements pour les jeunes travailleurs se situe autour des 25 000 résidences sociales. Selon la CNAF, il faudrait 3500 nouveaux foyers de jeunes travailleurs, et ainsi de suite. Depuis notre position, c'est la multiplicité des caps qui nous sont donnés qui rend l'exercice difficile. De plus, il ne faut pas confondre chiffrage et planification. Il est rare que les objectifs prévus soient atteints. C'est le cas pour le plan pour le logement des jeunes du premier quinquennat d'Emmanuel Macron : seuls 38 000 nouveaux logements ont été rendus disponibles sur les 60 000 prévus au départ, et le plan a tout simplement été annulé depuis.

Nous perdons beaucoup d'énergie à nous battre sur les chiffres : le plus souvent, nous mobilisons des comités d'experts pour établir des diagnostics, sans s'interroger véritablement sur les moyens qui permettraient en l'occurrence de loger les jeunes dans les différents territoires – sachant que plus est que cette population n'est pas toujours considérée de façon positive par les riverains. Au-delà des chiffrages, il nous faudrait donc de réels outils de planification.

Pierre CHEVILLARD

Vous faites donc face à une suradministration.

Marianne AUFFRET

Je ne retiendrais pas ce terme. Des administrations multiples qui échangent correctement ne posent pas de problème particulier. C'est pourquoi je ne me plains pas vraiment de la logique des silos. Je me suis efforcée de faire dialoguer la DIHAL et la CNAF, qui sont mes principaux financeurs, mais il est toujours très difficile de mettre en cohérence les financeurs et les programmeurs au niveau local : élus, associations, bailleurs. •



Marianne Auffret



Échanges avec la salle

Simon GUIBERT, association CARACOL

L'activité de notre association consiste à faire en sorte d'occuper temporairement des bâtiments vides sous forme de colocations. Nos résidents, en général, gagnent moins de 800 euros par mois, soit le salaire d'un livreur à vélo travaillant 25 heures par semaine. La plupart d'entre eux n'ont aucun garant et nous parvenons à répondre à une demande sur dix en moyenne. Nous nous appuyons sur l'article 29 de la loi ELAN, qui est dérogoire au cadre juridique général du logement. À ce titre, nous ne sommes pas obligés de respecter toutes les normes de l'habitat, et les procédures d'expulsion sont allégées pour notre activité qui vise à apporter des solutions temporaires. Malheureusement, d'autres opérateurs se sont emparés de l'article 29 pour mettre sur le marché des logements qui ne respectent pas les normes de l'habitat. Est-il souhaitable d'avancer dans cette direction, notamment pour loger des jeunes ?

Marianne AUFFRET

CARACOL est un opérateur atypique, mais est porteur d'une des voies de diversification possible pour le logement des jeunes. Plus généralement, 80 % des associations pour le logement des jeunes sont partenaires du parc social, et donc contraintes à ce titre. Une des questions qui se pose est de savoir comment les initiatives telles que celles de CARACOL pourraient essayer.

Anne DUMESNIL, architecte, ITAAD

Ne faudrait-il pas réformer le logiciel Parcoursup afin de faire en sorte que les places attribuées dans l'enseignement supérieur le soient en tenant compte du lieu de résidence de départ des étudiants, et non en les envoyant à l'autre bout du pays ?

Marianne AUFFRET

Cette idée semble bonne, mais elle ajouterait le Ministre de l'Éducation nationale à la liste de mes tutelles. Cela étant, elle illustre bien le fait que l'État n'anticipe pour ainsi dire jamais les effets de ses diverses politiques publiques sur le logement.

Marcel ROGEMONT

Julien Denormandie et Emmanuelle Wargon m'avaient à moment donné chacun affirmé qu'il fallait mettre la priorité sur le logement des jeunes. Je leur ai alors demandé quelle autre priorité supprimer parmi les objectifs du logement social, mais ils ne m'ont pas répondu. Le système des baux glissants confiés aux associations qui utilisent notre parc, par exemple, fonctionne bien, mais le nombre de logements sociaux reste beaucoup trop faible pour faire face à toutes les priorités que l'État nous assigne.

Sophie HOPENSZTAND, GENESIS Group et Cobaty, Bordeaux Métropole

Nous sommes en train de travailler pour mettre en place une Union pour le logement en Gironde, et tiendrons une conférence de presse le 9 septembre à Bordeaux sur la question du logement pour tous. Entre autres difficultés, nous constatons des aberrations dues au cumul des normes, à la fois pour le logement neuf et pour le logement existant. C'est notamment le cas pour les objectifs qui amènent à construire des T4 alors que les besoins se concentrent surtout sur les T1 et T2. De leur côté, les T1 se trouvent souvent en centre-ville et posent des problèmes d'accessibilité pour les entreprises du bâtiment. Face à cette complexité, les acteurs du logement ne pourraient-ils pas concevoir des mesures de bon sens à la place du gouvernement, qui ne parvient pas à le faire ?

Sébastien LABOURDETTE

En effet, les normes se sont peu à peu ajoutées aux normes. C'est pourquoi nous proposons la mise en place d'un palier normatif. Les mesures telles que le ZAN ou la RE 2020 ont occasionné des surcoûts auxquels nous faisons face. Il faut donc cesser la course à la surenchère normative si l'on veut vraiment proposer des logements abordables, et il nous faut un plan national du logement à moyen et long terme.

Loïc CANTIN

La politique du logement est à la fois nationale et locale. Pour répondre à la fois aux enjeux quantitatifs et qualitatifs du marché, il faut travailler avec tous les acteurs – syndicats, administrateurs de biens, bailleurs privés, architectes, notaires, etc. – pour observer ce marché qui évolue de façon très rapide. Cette intelligence collective doit être mise en œuvre au niveau des territoires, et notamment au niveau des présidences d'agglomérations, puisque la compétence du logement est du ressort d'un certain nombre d'EPCI.

Henry BUZY-CAZAUX

L'Alliance pour le logement pourrait-elle œuvrer pour formaliser cette intelligence collective au niveau des territoires ?

Loïc CANTIN

Dans une certaine mesure, l'Alliance pour le logement est porteuse d'un embryon de réflexion et pourrait jouer le rôle d'un relais pour faire connaître les analyses sectorielles et mettre en place une analyse collective des réalités du marché, à la fois pour le neuf et l'existant.

Marcel ROGEMONT

En guise de conclusion, j'attire l'attention de tous sur le rapport Attali de 2005, dont le rédacteur était Emmanuel Macron. Lire les pages de ce rapport consacrées aux logements est éclairant pour comprendre la situation que nous avons explorée lors de cette table-ronde.

À quelles conditions le logement pourrait-il être un sujet transpartisan ?

Érol YOLAL, rédacteur en chef de News Tank Cities

Dans un contexte dans lequel la question de la possibilité de dégager une majorité à l'Assemblée nationale se pose de façon aiguë, cette table-ronde abordera un sujet brûlant. Lionel Causse, vous êtes Président sortant du Conseil national de l'habitat. Iñaki Echaniz, vous êtes secrétaire national du PS chargé du logement et de la qualité de l'habitat, et avec Annaïg Le Meur, vous avez déposé une proposition de loi pour mieux encadrer les meublés touristiques.

Les autorisations de permis de construire sont en chute de 12,1 % à fin juillet 2024 sur un an glissant, les mises en chantier de 20 %, et le poids du logement dans les budgets des ménages ne cesse de s'alourdir. Les demandes de logements sociaux n'ont jamais été aussi nombreuses, et le nombre de leurs agréments est passé de 116 000 en 2017 à moins de 85 000 en 2023. Quant au prix des terrains à bâtir, il a doublé entre 2006 et 2019. Dans ce contexte, comment faire pour répondre aux besoins des ménages alors que le ministère du Logement a connu cinq Ministres délégués en sept ans ? La question du logement a fait partie des programmes de l'ensemble des forces politiques à l'occasion des dernières élections législatives. Jugez-vous utile et possible de mener un travail transpartisan sur cette question, et si oui, sur quels sujets et à quelles conditions ? »

Lionel CAUSSE, député Ensemble des Landes

Bonjour à toutes et tous. Les nombreux éléments qui ont été évoqués lors de la première table-ronde montrent que cette approche transpartisane est indispensable, puisque le logement concerne tous les citoyens de notre pays. En tant qu'élus, nous sommes énormément interpellés sur cette question. Lorsque j'étais maire, les demandes de ce type étaient quotidiennes, et en tant que député, je fais le lien avec les élus locaux, le département ou encore les bailleurs sociaux pour essayer d'apporter des réponses à la population. La question est ancienne, mais la situation s'aggrave : la crise du logement est désormais générale, et ce, pour la première fois depuis la Deuxième Guerre mondiale. Lors de la dernière campagne législative, tous les partis se sont positionnés sur la question du logement en réponse aux sollicitations des électeurs. Au sein de l'Assemblée nationale et du Sénat, les parlementaires doivent à présent s'en emparer de façon transpartisane, comme ils le font depuis longtemps, notamment à travers des groupes d'étude transpartisans qui permettent d'auditionner des ac-

teurs, de publier des rapports, de faire des propositions et éventuellement d'enrichir des projets de lois. À l'Assemblée nationale, un groupe d'étude dédié était présidé jusqu'en juillet 2024 par William Martinet, du groupe LFI, qui n'a pas été réélu. Centré sur les questions sociales du logement, il a abordé de nombreuses questions. Dans le cadre de l'examen du dernier projet de loi de finances, j'avais porté des amendements identiques à ceux de Stéphane Peu (PCF) et d'Iñaki Echaniz sur la RLS, qui ont été votés en commission, mais qui n'ont pas survécu au 49.3.

Même si nous ne partageons pas tous les mêmes points de vue sur l'ensemble de la problématique, la question du logement est donc d'ores et déjà un sujet transpartisan, et il est sans doute possible d'avancer davantage en ce sens pour développer désormais une vision globale au-delà de thématiques communes. À ce sujet, on pourra noter que onze PPL aient été déposées récemment sur la question du logement, ce qui dénote sans doute d'un manque de coordination entre groupes politiques.

La mission des parlementaires est de définir des politiques nationales, et en ce qui me concerne, je suis très attaché en tant qu'ancien élu local à la cohésion sociale dans les territoires et à leur aménagement. Je soutiens donc l'initiative des plusieurs sénatrices, dont Dominique Estrosi-Sassone, en faveur d'une loi de programmation sur le logement. Cette loi permettrait de fixer un cap qui manque cruellement et de crever l'abcès. Actuellement, des acteurs tels que la Fondation Abbé Pierre ou le Conseil national de l'habitat chiffrent les besoins annuels de construction neuve à quelque 500 000 logements. Pourtant, des ministères non chargés de la thématique estiment le besoin annuel de nouveaux logements à 250 000 au maximum : il est donc essentiel de nous mettre d'accord de façon partagée sur une vision de moyen et de long terme. À défaut, nous pourrions mettre en place des mesures partielles, mais nous ne répondrons pas au besoin au niveau national et dans l'ensemble des territoires. Pour mémoire, l'avis du Conseil national de l'habitat sur l'évolution proposée de la loi SRU était négatif, tout comme sur la RLS, avis que je partage, mais il nous faut avancer.

La question du logement est donc d'ores et déjà un sujet transpartisan, et il est sans doute possible d'avancer davantage en ce sens pour développer désormais une vision globale au-delà de thématiques communes.

À Paris, on parle souvent du Pays basque, et l'on sait qu'il est difficile d'y faire respecter la loi SRU parce que ce territoire connaît de fortes tensions. Mais dans le littoral du sud des Landes où se trouvent des communes de nantis et où la loi SRU ne s'applique pas, il n'existe aucun logement pour les personnes qui travaillent. Les chefs d'entreprises locaux m'ont ainsi expliqué récemment que leurs salariés ne peuvent se loger qu'à Bayonne et à Dax. De fait, la loi SRU a été pensée selon les enjeux des années 2000, mais elle n'est plus adaptée face à ceux que nous connaissons aujourd'hui. Il faut aussi relever que quatre millions de Français souhaitent venir vivre dans les littoraux. Nous ne pourrions pas tous les accueillir : un millions d'entre eux, peut-être, pourrions rejoindre les bords de mer, mais il ne faudrait pas que les choix soient faits uniquement en fonction des pouvoirs d'achat, ceci en négligeant les objectifs de cohésion sociale.

Érol YOLAL

Alors que Bercy estime les besoins annuels de constructions neuves à 250 000, qu'il est prévu de ponctionner la RLS à hauteur de 1,3 milliards d'euros, qu'Action Logement se retirera du FNAP en 2025 et que le dispositif Pinel prendra bientôt fin, existe-t-il des éléments de consensus entre parlementaires de différentes forces politiques ?

Lionel CAUSSE

Malgré la complexité de la situation à l'Assemblée nationale, j'espère que nous pourrions acter des choix en commission et si possible en séance plénière. Mais nous ne pourrions pas au niveau parlementaire répondre à tous les enjeux actuels du logement d'un coup de baguette magique, parce qu'il nous faut avant tout une vision globale.

Dans tous les territoires, il faut réunir l'ensemble des acteurs de l'habitat pour réussir. Il nous faut à la fois et partout du logement social, des logements du marché libre et des biens en accession à la propriété, ceci en parts variables selon les spécificités locales, mais dans le cadre d'une dynamique globale.

La loi SRU a été pensée selon les enjeux des années 2000, mais elle n'est plus adaptée face à ceux que nous connaissons aujourd'hui.

Érol YOLAL

Iñaki Echaniz, vous avez déposé une proposition de loi pour encadrer les meublés de tourisme. Celle proposition était en cours de discussion en commission mixte paritaire avant que la législature prenne fin en raison de la dissolution de l'Assemblée nationale. Quelles sont les perspectives à ce sujet ? Plus généralement, le Nouveau Front Populaire, auquel le PS appartient, demandait une grande loi sur le logement, alors que Les Républicains proposaient de revenir sur



Lionel CAUSSE et Iñaki ECHANIZ

l'application des nouveaux critères de décence reposant sur le DPE, proposition que soutenait aussi le Rassemblement national. De son côté, Renaissance a mis l'accent sur la rénovation pour proposer des logements aux jeunes. Quels sont les points de convergence envisageables ?

Iñaki ECHANIZ, député PS des Pyrénées-Atlantiques

Egun on deneri, et bonjour à toutes et à tous. Contrairement aux deux dernières éditions, ces entretiens n'accueilleront pas le ministre du Logement, et pour cause. À ce sujet, le fait que Lionel Causse reçoive beaucoup de coups de téléphone depuis ce matin est peut-être un signal, et j'ai globalement peu de divergences avec lui.

En tant qu'opposant à Emmanuel Macron, j'ai combattu la politique menée depuis sept ans, mais s'il existe un sujet sur lequel nous avons pu intervenir de façon transpartisane à l'Assemblée nationale, c'est bien celui du logement. Malheureusement, malgré la qualité des travaux du CNR Logement, nous n'avons pas obtenu la grande loi que nous appelons de nos vœux, Nos espoirs ont donc été douchés lors de la remise des conclusions du CNR Logement par le gouvernement. Pour autant, les parlementaires ont porté une série de petits textes pour faire avancer les questions du logement, puisque onze PPL ont été mises à l'agenda. Certaines d'entre elles, comme celle portant sur les copropriétés dégradées, ont abouti grâce à un travail transpartisan.

Le texte que j'ai porté sur la régulation des meublés de tourisme a suscité un travail de longue haleine en réponse aux appels d'un certain nombre de maires issus de l'ensemble des territoires français. À ce sujet, le Pays basque est un secteur sensible, mais la vallée d'Aspe, par exemple, est aussi touchée, tout comme de très nombreux territoires de notre pays. Le travail parlementaire sur la question des meublés touristiques a par conséquent été important et fructueux, à la fois à l'Assemblée nationale et au Sénat. Le texte proposé a été voté par les deux chambres du Parlement, ceci avec l'accompagnement de Guillaume Kasbarian, grâce à qui la procédure accélérée a été possible. Malheureusement, la dissolution de l'Assemblée nationale est arrivée une semaine avant la réunion de la commission mixte paritaire (CMP), mais nous avons obtenu l'assurance que le texte serait inscrit très rapidement à l'ordre du jour d'une prochaine CMP, avec la perspective d'aboutir à un texte commun.

Au cours du débat parlementaire sur cette PPL, les échanges ont parfois été musclés, notamment avec Jean-René Cazeneuve, rapporteur général du budget. Finalement, il a été possible de rééqu-

librer le projet de modification de la fiscalité sur les meublés touristiques, mais il me semble qu'il est encore possible d'aller plus loin. Entre-temps a été remis le rapport d'Annaïg Le Meur sur la fiscalité du logement, qui a notamment mis en avant le fait que 70 % des propriétaires de meublés en tourisme en régime réel ne paient pas d'impôt sur le revenu en contrepartie de leurs locations. Comment laisser faire sur ce sujet, alors que les propriétaires qui prennent le risque de louer à l'année ne bénéficient pas de déductions fiscales à la hauteur de leur investissement ? Il faudrait par conséquent allouer un avantage fiscal à ceux qui permettent d'attaquer une partie de la crise du logement : c'est l'un des sujets sur lesquels nous pouvons aller plus loin. Autre modification apportée par le Sénat à notre PPL, la possibilité pour les élus locaux d'inscrire dans leurs PLU l'exigence que toute nouvelle construction soit consacrée à la résidence principale à partir d'un taux de 15 % de résidences secondaires. >

Érol YOLAL

Cette dernière proposition va dans le sens d'une réponse locale aux enjeux du logement. Un des rares sujets sur lesquels Emmanuel Macron a fait son *mea culpa* est celui du logement des jeunes, puisqu'il avait annoncé 70 000 nouveaux logements de 2017 à 2022 à leur attention, qui sont devenus 30 000 sur dix ans en 2022, puis 35 000 à partir de 2023. Aujourd'hui, la France compte plus de trois millions d'étudiants pour 170 000 logements des CROUS. Par ailleurs, en 1984, 23 % des titulaires de baux HLM avaient moins de trente ans, et cette part est désormais de 8 %. Une étude récente de la Fondation Abbé Pierre montre aussi que le nombre des jeunes habitant chez leurs parents a augmenté de 250 000 de 2013 à 2020. Dans ce contexte, que faire pour le logement des jeunes ?

Lionel CAUSSE

Il faut agir, parce qu'il y a urgence. Cela étant, il existe différents profils parmi les jeunes. Aux côtés des étudiants, d'autres jeunes entrent dans le monde du travail alors que d'autres sont en recherche d'emploi. Il faudra donc construire en direction des jeunes, ce qui n'est pas simple, puisque bien souvent, il faut mettre en place un accompagnement social à leur intention, ce qui implique des institutions telles que la DIHAL et la CNAF ou encore les universités. Il faut une politique globale. Quoi qu'il en soit, les jeunes comme les autres citoyens expriment une demande forte pour le logement, qui est un besoin vital. Les jeunes sont les plus frappés par la charge qu'il représente, puisqu'il représente le premier poste de dépense pour les Français en général. C'est là une dépense contrainte qui doit être rendue beaucoup plus accessible. Cela suppose de construire plus de logements, mais aussi de proposer des logements à un prix acceptable. Le logement social a bien entendu tout son rôle à jouer, mais il faut aussi penser aux tra-

vailleurs saisonniers, comme c'est le cas dans ma circonscription. Nombreux sont les jeunes parmi eux, et il faut pour répondre à leurs besoins proposer des solutions à 500 euros par mois au grand maximum, ce qui est tout sauf simple.

Sur cette question du logement des jeunes, la situation est donc très difficile, et j'attends le rapport du Conseil national de l'habitat à ce sujet. Ses travaux se poursuivent et je ne doute pas qu'il fera des propositions. Selon moi, il faudra cependant construire des logements accessibles publics et privés, en repensant l'aménagement des territoires afin que les mêmes immeubles accueillent les saisonniers en été et les étudiants le reste de l'année. Dans cet état d'esprit, la loi ELAN donnait la possibilité de louer des chambres dans le logement social, et ainsi, 600 chambres étaient disponibles en colocation ou sous-location dans le Pays basque dans ce secteur à destination d'étudiants, qui auraient pu trouver là des solutions. Il ne faut négliger aucune solution pour proposer aux jeunes des logements à des prix abordables. Ce type de solutions pourrait être répliqué dans le parc privé.

J'espère pouvoir venir à cette table l'année prochaine pour vous annoncer que nous avons voté une grande loi sur le logement. Et si le gouvernement n'avance pas en ce sens, nous continuerons à porter de petits textes, par exemple sur la ponction de la RLS.

Iñaki ECHANIZ

La question du logement des jeunes est très prégnante, et au vu de mon âge, je ne peux pas la passer sous silence. Cela étant, il n'y a pas une mais des jeunesses. En cette période de rentrée scolaire, la problématique du logement des étudiants est particulièrement saillante, et si nous connaissons très mal le nombre de potentiels étudiants qui renoncent à leur parcours dans l'enseignement supérieur faute de logements, il y a 12 % d'étudiants qui le font après la rentrée universitaire pour cette raison, ce qui est inacceptable.

Il faut avancer sur cette question, car c'est le mal-logement qui coûte. Il faut donc investir massivement : dans les années 1970, plus de 30 % des étudiants étaient logés par les CROUS, 6 % aujourd'hui. Pour ce public, il faut à présent associer les moyens de l'État et ceux du secteur privé afin de proposer des logements abordables pour tous.

Par ailleurs, la question du logement pose des problèmes démographiques. Dans ma génération, on s'interroge sur la possibilité de faire des enfants faute de place et ce, partout dans le pays. La situation est si tendue que j'ai visité une école supérieure privée qui a noué un conventionnement avec un camping.



ÉROL YOLAL, Lionel CAUSSE et Iñaki ECHANIZ

Érol YOLAL

En conclusion, comment faire alors que les budgets publics sont contraints ?

Lionel CAUSSE

Comme je l'ai affirmé lors du dernier congrès des OPH, j'espère qu'un jour, lorsque quelqu'un viendra me demander un logement, je n'aurai plus qu'à lui dire de traverser la rue.

Iñaki ECHANIZ

J'espère pouvoir venir à cette table l'année prochaine pour vous annoncer que nous aurons voté une grande loi sur le logement. Si tel n'est pas le cas, nous continuerons à agir en ce sens. Et si le gouvernement n'avance pas en ce sens, nous continuerons à porter de petits textes, par exemple sur la ponction de la RLS.

Nous ferons aussi en sorte d'encadrer la sous-traitance pour valoriser les PME locales, qui sont des acteurs essentiels de la construction. Nous nous battons également pour la garantie universelle des loyers, ceci pour sécuriser les locataires tout en rassurant les bailleurs. Il reste à savoir comment la financer, mais l'heure est venue. •

Comme je l'ai affirmé lors du dernier congrès des OPH, j'espère qu'un jour, lorsque quelqu'un viendra me demander un logement, je n'aurai plus qu'à lui dire de traverser la rue.



Sondage réalisé par l'ESPI : présentation des résultats

Jean-Michel MANGEOT, ESPI

Nous allons vous présenter les principaux résultats d'un sondage que nous avons réalisé sur quelque 200 étudiants de notre université privée. Je préférerais d'ailleurs parler de panel spécifique, puisque ces résultats sont sans doute beaucoup moins pessimistes que ceux que l'on obtiendrait ailleurs. De plus, plus de la moitié des étudiants qui ont répondu étudient dans notre campus parisien, les autres vivant dans des territoires moins tendus. Pour autant, ces résultats s'avèrent assez angoissants.

Nadia BADAOU, ESPI

156 de nos étudiants ont accepté de répondre volontairement à notre enquête, qui portait sur des questions assez intimes, puisqu'elle portait sur leurs logements donc sur des données personnelles. Parmi ceux-ci, 53 % suivent leurs études à Paris, 17 % à Nantes, 10 % à Lyon, 6 % à Marseille, 5 % à Bordeaux, 3 % à Montpellier et 1 % à Montréal, au Québec.

Jean-Michel MANGEOT

Nous proposons des formations de deux ans, trois ans et cinq ans. 70 % des répondants sont en Master, les autres se répartissant entre les bachelors et les formations d'une durée de deux ans que nous avons lancées cette année.

Nadia BADAOU

88 % des étudiants ayant répondu sont de nationalité française, les autres venant pour l'essentiel de l'Europe, voire au-delà. 98 % ne sont pas boursiers et 91 % sont des alternants. 59 % sont des femmes et 41 % des hommes.

Jean-Michel MANGEOT

De façon qui peut sembler étonnante, 92 % des répondants ont affirmé disposer d'un logement fixe. Mais ce n'est pas le cas pour tout de même 8 % d'entre eux.

Nadia BADAOU

Par logement fixe, nous entendons des lieux accessibles durant toute une année scolaire.

Jean-Michel MANGEOT

Quels types de logements occupent nos étudiants ? 69 % d'entre eux vivent dans des locations meublées ou non situées dans le parc privé, 17 % chez leurs parents et 3 % dans des résidences ou foyers. Les autres vivent dans un logement personnel ou chez l'habitant.

Nadia BADAOU

Le meublé de tourisme est également très souvent cité, puisque les alternants n'ont souvent besoin de leur logement que quelques semaines lorsqu'ils se rendent dans leur entreprise d'accueil. Nous avons demandé aux étudiants vivant dans un logement fixe quelles sont les principales raisons qui les ont amenés à le choisir, plusieurs réponses étant possibles. Les réponses sont les suivantes :

- Les raisons financières (46 %) ;
- Le confort (45 %) ;
- L'accessibilité des moyens de transport (33 %) ;
- La proximité géographique avec le lieu de formation (31 %) ;
- Pour être indépendant (24 %) ;
- Pour être à proximité du centre-ville (22 %) ;
- Par défaut (13 %) ;
- En raison des services proposés (10 %) ;
- Pour la convivialité (4 %).

Jean-Michel MANGEOT

Les autres raisons représentent 15 %, parmi lesquelles le fait d'étudier en alternance, la proximité avec l'entreprise ou la possibilité de se mettre en colocation. Les principaux motifs de choix tiennent à la localisation du logement et la proximité d'espaces verts est également citée.

Mauvaise nouvelle, environ 70 % des répondants paient entre 500 et 950 euros de loyer mensuel. 18 % d'entre eux paient entre 950 et 1100 euros par mois, et seulement 15 % entre 350 et 500 euros. Comment financent-ils ces dépenses ? Grâce à leurs salaires (puisqu'ils sont majoritairement alternants), à hauteur de 62 %, grâce à l'aide de la famille (30 %) et grâce à des aides institutionnelles (27 %).

Nadia BADAOU

98 % des répondants sont satisfaits de leurs logements.



Jean-Michel MANGEOT et Nadia BADAOU

Jean-Michel MANGEOT

Les principaux motifs invoqués à ce sujet sont les suivants :

- Le confort (62 %) ;
- Le cadre de vie
- La proximité avec le lieu de travail ;
- La proximité avec les transports.

Nadia BADAOU

Ces motifs de satisfaction ne sont pas à considérer de façon isolée, puisqu'en moyenne, ceux-ci sont combinés dans les réponses que nous avons recueillies. Sont aussi régulièrement mentionnés la sécurité et le coût, ainsi que la proximité avec l'école. Pour 23 % de nos étudiants ayant répondu à l'enquête, la salubrité du logement est par ailleurs citée.

Jean-Michel MANGEOT

Les principaux motifs d'insatisfaction sont les suivants :

- Les problèmes de chauffage (44 %) ;
- Les nuisances sonores (44 %) ;
- Les équipements (16 %) ;
- Les problèmes liés au paiement des charges (16 %) ;
- Autres motifs : insalubrité, isolation, sécurité, humidité, zone géographique, ou encore moisissures, ce qui est assez peu rassurant.

Nadia BADAOU

50 % des répondants utilisent les transports en commun, devant la voiture (26 %), le covoiturage, la marche à pied, le vélo, la trottinette et le scooter.

Jean-Michel MANGEOT

35 % des répondants ont trouvé leur logement grâce à Internet, 24 % par l'intermédiaire d'une agence immobilière, 21 % par relation, et 7 % par l'entremise des réseaux sociaux. Le CROUS et les autres organismes publics arrivent en queue de peloton, avec 4 % des réponses.

Par ailleurs, les études commencent au mois de septembre, mais 20 % des répondants ont commencé à rechercher leurs logements en janvier, 10 % au mois de mars, 15 % en avril, 25 % en mai et 30 % en juin. La période de fin de recherche est aussi très intéressante : mai (10 %), juin (15 %), juillet ou août (plus de 25 %) et septembre (25 %). Nos étudiants mettent donc deux à quatre mois en moyenne pour trouver leurs logements, ce qui est assez inquiétant.

Nadia BADAOU

La moitié des répondants estiment qu'ils n'ont pas eu trop de mal à trouver leurs logements, ce qui montre qu'il est devenu normal de passer beaucoup de temps pour cela.

Jean-Michel MANGEOT

Parmi les difficultés rencontrées figurent la pénurie de logements (26 %), le loyer trop élevé, la surface trop réduite (11 %), l'emplacement inadapté (11 %), les publicités mensongères (8 %), les exigences en matière de documents administratifs (7 %). La première difficulté évoquée est relative au fait que de solides revenus leur sont demandés.

Nadia BADAOU

La méfiance des propriétaires est aussi souvent évoquée, tout comme les exigences en matière de cautions.

Jean-Michel MANGEOT

L'analyse complète des résultats obtenus par notre enquête se retrouve sur le site Internet des entretiens d'Inxausetta. Cette étude montre qu'au-delà d'une satisfaction apparente, les réserves exprimées sont nombreuses, à commencer par celles qui concernent le coût des logements au regard des revenus des étudiants. Nos étudiants nous demandent enfin si nous pouvons les aider à trouver des logements. •

Cette étude montre qu'au-delà d'une satisfaction apparente, les réserves exprimées sont nombreuses, à commencer par celles qui concernent le coût des logements au regard des revenus des étudiants.

LOGEMENT TERRITOIRES EN DANGER

Loger les forces vives d'un territoire : introduction

Catherine SABBAH, Déléguée générale de l'institut des hautes études pour l'action dans le logement

Il y a quelque temps, notre institut a demandé à des étudiants de l'université Paris-Dauphine de travailler sur le rapport entre emploi et logement au Pays basque. Il en est notamment ressorti trois webinaires regroupés sous l'appellation « Plein emploi, plein logement ».

Contrairement à ce que pensent trop de responsables politiques, en effet, emploi et logement sont tellement liés entre eux que de fait, il n'y aura pas de plein emploi s'il n'y a pas de plein logement. Si les ménages ne disposent pas d'un minimum de choix pour leur logement, les entreprises ne trouveront pas les salariés dont elles ont besoin, qu'il s'agisse de faire fonctionner les services publics ou de soutenir le développement économique.

À ce sujet, la notion de spatial mismatch, qui porte sur l'étude de la non-correspondance entre le marché du logement et la spatialisation de l'emploi, est apparue il y a un certain temps dans le monde de la recherche et apparaît très utile. Cela étant, en lisant la presse, nous nous sommes aperçus que les doléances des chefs d'entreprises y étaient fréquemment exprimées, puisqu'ils s'y plaignent de ne pas pouvoir embaucher parce que leurs potentiels salariés ne peuvent pas

se loger. En parallèle, il est devenu fréquent que des travailleurs vivent dans des camping-cars, dans des campings, dans leurs voitures ou dans des meublés de tourisme. Pour le moment, ces phénomènes restent très peu quantifiés, mais désormais, le problème n'est plus de ne pas pouvoir se loger faute de CDI, mais de ne pas pouvoir travailler faute de logement.

La question de la relation entre emploi et logement met en rapport deux piliers fondamentaux de la vie. Pendant longtemps, la possibilité d'habiter a été conditionnée par le fait de disposer d'un travail, y compris à travers des formes telles que le fermage ou le logement de fonction, courants au XIX^e siècle. Selon ce modèle paternaliste, le patron apportait à la fois le travail et le logement, mais aussi l'école, la culture, la santé, etc., le tout sous la forme de cités ouvrières parfois de très grande qualité.

Ce modèle conditionnait pour ainsi dire l'accès à toute la vie par le travail tout en achetant en quelque sorte la paix sociale. Perdre son travail ou décider de le quitter signifiait alors perdre tout le reste, ce qui accordait au salarié une liberté très limitée. Avec les lois Siegfried adoptées à la fin du XIX^e siècle sur le logement social, il a été réfléchi aux moyens de distendre ce lien très serré entre employeurs et employés





Letizia DELORME et Catherine SABBAAH

Il n'y aura pas de plein emploi s'il n'y a pas de plein logement. Si les ménages ne disposent pas d'un minimum de choix pour leur logement, les entreprises ne trouveront pas les salariés dont elles ont besoin.

en proposant des propriétés accessibles aux classes ouvrières, puis des locations, ceci indépendamment de l'emploi.

À partir de 1953, à travers le 1 % Logement devenu depuis Action Logement, un nouveau principe a été mis en œuvre, à savoir fournir des logements aux salariés via une participation mutualisée des entreprises, en rompant donc le lien direct entre employés et employeurs. Le lien de subordination a ainsi été coupé en passant d'un système paternaliste à un système paritaire, mais ce dernier fonctionne désormais moins bien que par le passé, et cette organisation collective revient souvent à ne pas proposer des logements aux bons endroits, aux bons publics et en quantité suffisante.

Letizia DELORME, Directrice du Syndicat mixte du SCoT du Pays basque & du Seignanx

De mon côté, je me suis demandé tout d'abord ce que recouvre la notion de forces vives d'un territoire. En partant des travaux menés lors de l'établissement de notre SCoT, et donc de l'expression de nos élus, il semble que cette notion réfère aux acteurs et aux ressources qui contribuent activement au dynamisme et à la résilience du territoire, à la fois du point de vue économique, culturel, social et environnemental. Cette notion interroge. Ainsi, une personne âgée vivant ici, qui parle la langue basque, est une ressource contributive à notre territoire et fait donc partie de ses forces vives. Mais est-ce le cas d'un trader vivant à Saint-Jean-de-Luz, qui travaille sur Internet et qui se rend deux fois par mois à Paris ? Quoi qu'il en soit, la question est de savoir qui décide de qui fait partie des forces vives de notre territoire.

Par ailleurs, il apparaît que la crise sanitaire du Covid-19 a permis de déterminer dans une certaine mesure quelles étaient ces forces vives. Les travaux de notre SCoT évoquent beaucoup la résilience, et au regard du réchauffement climatique et de la raréfaction des ressources, nos élus ont notamment voulu l'interroger sur le point de vue économique.

Lors de la mise en place de notre SCoT, des chefs d'entreprises de notre territoire ont été réunis pour savoir quels étaient les chocs potentiels susceptibles de limiter leur développement, voire de remettre en cause leurs activités. Les chocs réglementaires, d'approvisionnement, technologiques ou liés à la demande ont alors été évoqués, mais les chefs d'entreprises ont surtout mis en avant les chocs potentiels en ressources humaines, non liées en première approche à la

formation mais au logement des salariés.

Cette préoccupation rejoint une crise du logement que notre territoire connaît depuis longtemps et qui ne cesse de s'aggraver. Elle provoque une contraction du système économique, notamment, et c'est finalement tout un projet de société qui est mis en difficulté.

De fait, les prix du logement sont dans notre territoire déconnectés des revenus, et selon notre agence d'urbanisme, le budget théorique médian permettant d'y accéder à la propriété atteint 173 000 euros en général et 117 000 euros pour les primo-accédants. Or, selon les prix réels médians constatés dans le territoire de notre SCoT, 30 % des ménages qui y vivent pourraient accéder à un logement ancien, d'un prix médian de 155 000 euros, et moins de 10 % d'entre eux pourraient acquérir un appartement neuf ou une maison ancienne.

La situation est exactement comparable pour ce qui concerne la location, les locataires de notre territoire rognant couramment sur leurs restes-à-vivre. Par conséquent, les revenus du travail ne permettent plus aux habitants de notre territoire de se loger décemment. Cet état de fait remet en question notre projet de société et questionne la valeur travail, puisqu'il faut disposer d'un certain patrimoine pour se loger dans notre territoire. À qui profite cette situation ?

Catherine SABBAAH

Les revenus du travail ne permettent plus aux habitants de notre territoire de se loger décemment. Cet état de fait remet en question notre projet de société et questionne la valeur travail

Notre table-ronde s'efforcera de répondre à cette question. Cela étant, compte tenu de la situation actuelle, on retrouve désormais des initiatives de la part d'entreprises et même de collectivités pour loger leurs travailleurs, notamment dans des territoires en réindustrialisation.

Mais les entreprises ont-elles vocation à participer au logement de leurs salariés ? Sont-elles légitimes à le faire, avec quels moyens, et quels sont les risques associés ? Aujourd'hui, les entreprises se préoccupent de questions de transport, de santé ou d'alimentation, et participent de fait à l'effort de logement via leurs cotisations à la PEEC, et certaines sont tentées d'aller au-delà de cette participation. Ces interventions en faveur du logement des salariés prennent plusieurs formes.

LOGEMENT TERRITOIRES EN DANGER

Certaines entreprises achètent des logements et les louent à leurs salariés, d'autres se transforment en foncières, certaines aident à la location et d'autres encore aident à bonifier les prêts. Il existe même une banque, la SOFIAP, filiale de la SNCF et de La Poste, qui bonifie des prêts immobiliers : mais cette bonification disparaît si le salarié quitte son entreprise de départ.

Les entreprises s'investissent dans ce genre de dispositifs pour pouvoir recruter et pour en faire un plus au bénéfice de leur marque Employeur, entre autres avantages. Dans certains cas, elles en profitent aussi pour choisir leurs salariés : certaines entreprises parties prenantes de la SOFIAP exigent ainsi que leurs bénéficiaires n'habitent pas à plus de trente minutes de leur lieu de travail. Quelles sont les entreprises qui favorisent le logement de leurs salariés ? Des entreprises privées, tout d'abord, mais aussi par exemple l'APHP, qui pour toutes sortes de raisons a besoin que ses salariés vivent à proximité de ses sites hospitaliers. Ce mouvement se généralise et apparaît pour ainsi dire légitime. Par ailleurs, selon certaines sources telles que des rapports parlementaires, d'autres entreprises aimeraient actuellement s'investir en ce sens, mais le fait de rétablir le lien de subordination entre employeur et employé n'a pas l'air de gêner grand-monde.

Dès lors, la collectivité aurait-elle un rôle à jouer ? Il faudrait sans doute décloisonner les politiques de l'emploi et celles du logement. Ainsi à Dunkerque, il est prévu d'implanter 34 000 nouveaux emplois industriels d'ici à 2030 : les personnes concernées habitent-elles déjà dans le territoire ? Viendront-elles d'ailleurs ? À Dieppe, il est prévu de construire un EPR, et il faudra donc loger des techniciens très spécialisés pendant une durée limitée. Dans ce genre de situations, comment les collectivités peuvent-elles réfléchir avec les entreprises pour anticiper les solutions à apporter ?

Letizia DELORME

Parmi les entreprises qui nous alertent localement sur les problèmes de logement, certaines s'organisent pour produire des logements à destination de leurs salariés. Bien entendu, l'enfer est pavé de bonnes intentions, mais dans l'urgence, cette tendance est sans doute compréhensible.

Face à ces urgences, les élus de notre SCoT plaident pour un renforcement de l'action publique, notamment au niveau local, parce qu'elle est la seule garante de l'intérêt général. Il n'est plus possible de continuer à mutualiser les déficits et à privatiser les bénéfices, et il faudrait sans doute envisager de nouvelles coopérations entre pouvoirs publics et entreprises pour mettre en place une forme de réciprocité. Il faudrait ainsi réfléchir ensemble pour associer les opérateurs publics et privés, tout comme la société civile et les chefs d'entreprises, la diversité des acteurs économiques et les représentants des salariés.

Sur ce point, le Pays basque a la chance de compter une société civile très active. Il faut cependant admettre qu'il faut différencier les politiques, en l'occurrence à l'échelle des différents types de territoires de l'agglomération du Pays basque et du Sud aquitain, parce que les bonnes solutions ne sont pas partout les mêmes. On évoque ainsi les notions d'agilité, de fertilisation croisée, et même de permaculture institutionnelle.

Il s'agit à travers le dialogue de favoriser la cohésion territoriale, et non seulement la cohérence. À cet égard, l'absence actuelle de gouvernement est peut-être une bonne nouvelle pour le niveau local. Le Pays basque, en particulier, bénéficie d'un fort capital social qui est un véritable atout, et plus généralement, les territoires ont tout intérêt à travailler à partir de ces atouts locaux. •





Benoît BARBEDETTE et Catherine BOCQUET

Loger les forces vives d'un territoire : le débat

Catherine BOCQUET, journaliste indépendante

Egun on deneri. Mesdames et Monsieur, comment réagissez-vous à l'introduction qui nous a été proposée ? Quelle est votre analyse sur la thématique abordée par notre table-ronde ?

Xavier LÉPINE, Président de Neoproprio, Président de Paris Île-de-France capitale économique

Letizia Delorme nous a expliqué qu'au Pays basque, les prix du logement sont aujourd'hui déconnectés des revenus des travailleurs. Mais cette situation est désormais généralisée en France, et ne concerne plus uniquement les grandes métropoles. En 1945, la France comprenait 40 millions d'habitants, tout comme en 1845. Elle compte à présent plus de 68 millions de résidents. La croissance démographique a été extraordinaire et nous vivons bien plus longtemps. Depuis 1980, le prix du logement dans les zones tendues a été multiplié par douze, et par deux depuis l'an 2000. En parallèle, depuis 1980, les salaires ont quintuplé, et ils ont augmenté de 30 % depuis l'an 2000.

Tout cela ne marche pas. Nous ne sommes plus dans une crise, mais dans un système qui débouche sur une situation intenable. Cela étant, ce système a longtemps arrangé tout le monde. Le propriétaire foncier, qui s'est enrichi. Les communes, qui encaissent les droits de mutation. Les promoteurs, dans une certaine mesure. Les banques, qui ont prêté plus. Et même les acquéreurs, qui comptent sur la hausse des prix. Nous nous sommes donc mis dans une situation dont nous ne sortirons pas facilement. Face à un tel dysfonctionnement du marché, il est possible de bricoler pour coller des rustines, mais le système est malade depuis quarante ans.

Nous parlons sans cesse de logement, mais le problème est en fait celui de l'immobilier. Une fois par an, les grands acteurs de l'immobilier se réunissent à Cannes, pendant le MIPIM, où 30 000 personnes se retrouvent. Aucune d'entre elles ne s'intéresse au logement. Ou presque. Pour la première fois dans l'histoire de cette manifestation, une réunion y a récemment eu lieu à ce sujet, et encore, avant son ouverture, et elle n'a rassemblé que 500 personnes environ.

Au quotidien, mon métier de financier m'amène à arbitrer entre différents types de placements. Si j'avais eu 1000 euros à placer en bourse en 1980, j'aurais multiplié aujourd'hui ma mise par 50.

Pourquoi, alors, investir dans l'immobilier ? Si j'avais investi dans des bureaux, ils vaudraient aujourd'hui 32 000 euros par mètre carré à Paris, contre environ 10 000 euros pour du logement.

Les dysfonctionnements sont donc colossaux. Nous n'avons pas de ministère de l'Immobilier, mais un ministère du Logement, ce qui est une aberration alors qu'en parallèle, la frontière entre le lieu de vie et le lieu de travail est devenue poreuse. En parallèle, le patrimoine des Français représente 12 000 milliards d'euros, alors que le PIB annuel est d'un peu plus de 2000 milliards d'euros. Et l'immobilier représente un patrimoine de 8000 milliards d'euros, qui ne rapporte pour ainsi dire rien, hormis en nature, lorsqu'on l'occupe.

Nous sommes donc devenus prêts à payer n'importe quel prix pour un service dont la nature n'a pas changé. J'ai ainsi acheté mon premier logement 800 euros par mètre carré à Paris en 1981, et ce mètre carré vaut à présent 12 000 euros. Je n'ai rien fait pour m'enrichir de la sorte, mais il se trouve qu'il existe des personnes prêtes à payer ce nouveau prix. Il sera difficile de corriger ces dérèglements. Et si l'employeur ne s'implique pas, qui le fera ? À une certaine époque, la RATP ou l'APHP mettaient à disposition de très nombreux logements sociaux, qu'elles possèdent toujours, mais ceux-ci sont à présent largement occupés par leurs retraités. Seul le tiers de ces logements sont disponibles pour leurs salariés actuels. Il en résulte par exemple une pénurie de conducteurs de métro. Nous devons à présent sortir des dogmes qui ont cours depuis quarante ans, et à la fois penser global et agir local, au risque de ne pas en sortir. Les entreprises peuvent donc tout à fait jouer un rôle dans ce contexte.

Benoît BARBEDETTE, journaliste, News Tank Cities

Valérie Fournier, quel doit être le rôle de l'employeur ? Pourquoi est-il davantage évoqué aujourd'hui qu'il y a une dizaine d'années ?

Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des ESH

Le lien entre l'employeur et le logement n'a rien de nouveau, puisque la première société HLM a été créée en 1850 par des industriels pour loger leurs salariés à côté de leur usine. Ce genre de système s'est longtemps maintenu, avant qu'un nouveau système social considère en France que les salariés avaient le droit de se loger là où ils le voulaient.

Je ne partage pas sur tous les points l'expression de Xavier Lépine. En effet, depuis 2017 au moins, on confond beaucoup l'immobilier et le logement. Depuis cette date, ce n'est plus une politique du logement qui est menée. Parmi les décideurs publics il y a deux fractures. L'une sur les publics prioritaires qui promeut l'universalisme du logement social afin d'éviter de créer des ghettos sociaux, et l'autre qui considère l'immobilier comme une valeur spéculative bénéficiant aux propriétaires et donc, il ne faut pas aider le secteur du logement.

Toujours depuis 2017, l'action publique a favorisé le plein emploi, mais il a été considéré que le marché de l'emploi était déconnecté de celui du logement. Pourtant, le lien entre emploi et logement est indispensable, et la politique du logement est un élément du pacte social. Cela n'implique pas forcément que les employeurs logent leurs salariés, même si toute bonne initiative est à accueillir.

L'action publique a favorisé le plein emploi, mais il a été considéré que le marché de l'emploi était déconnecté de celui du logement. Pourtant, le lien entre emploi et logement est indispensable, et la politique du logement est un élément du pacte social.

Benoît BARBEDETTE

Marie-Christine Oghly, vous êtes cheffe d'entreprise. Est-il important aujourd'hui pour une entreprise, lorsqu'elle souhaite renforcer son attractivité, de pouvoir proposer des logements ?

Marie-Christine OGHLY, Présidente des Femmes chefs d'entreprises mondiales, Présidente du CRAL d'Île-de-France et membre du MEDEF

Je fais partie d'Action Logement depuis 2008, et c'est d'abord à ce titre que j'ai rencontré Jean-Luc Berho. En tant que cheffe d'entreprise, je peux témoigner du fait que le logement est une question qui se pose systématiquement au moment des recrutements. Pour autant, Action Logement ne souhaite pas forcément que les entreprises logent leurs salariés, car cela crée une dépendance et n'est donc pas une situation idéale. En revanche, Action Logement a pour vocation de mettre à disposition des logements à l'attention des salariés. À travers notre dernière convention quinquennale, nous nous sommes engagés à construire 40 000 logements et à en réhabiliter 40 000, et ce sera fait. Dans ce contexte, le rôle des CRAL est d'entrer en relation avec les collectivités locales et les entreprises de façon à mettre autant que possible en cohérence la localisation de notre offre de logement et les besoins de ces dernières à travers des plans de moyen et de long termes.

Action Logement ne souhaite pas forcément que les entreprises logent leurs salariés, car cela crée une dépendance et n'est donc pas une situation idéale.

Cette cohérence est notoirement difficile à atteindre en Île-de-France, où les entreprises sont nombreuses à l'ouest, alors que les salariés vivent plutôt à l'est, où les prix du logement sont moins élevés. En tant que cheffe d'entreprise, il m'est arrivé que des candidats refusent des postes d'ingénieurs pourtant bien rémunérés, parce qu'ils ne peuvent pas se loger en proche banlieue parisienne à moins d'y consacrer environ la moitié de leurs salaires. Qu'en est-il alors pour un agent de propriété, bien moins rémunéré ?

Benoît BARBEDETTE

Cette tendance est-elle plus affirmée aujourd'hui qu'il y a une dizaine d'années ?

Marie-Christine OGHLY

Oui, c'est très net. Et si l'on évoque à un ingénieur la possibilité d'occuper un logement social, il réagit souvent négativement. C'est pourquoi Action Logement a travaillé en faveur du logement intermédiaire, ce qui m'a permis de faire en sorte de loger plusieurs de mes salariés.

Benoît BARBEDETTE

Laurence Rouède, les collectivités territoriales se doivent d'anticiper les besoins en logement. Aujourd'hui, les SRADDET permettent-ils de mettre en phase pour l'avenir les bassins d'emploi et les lieux d'habitation ?

Laurence ROUÈDE, Vice-présidente du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine chargée du développement et de l'équité des territoires

Au vu de la situation générale, nous nous trouvons dans une situation de réparation faute d'anticipation. Du point de vue d'un élu local, le réflexe est de penser en termes de différenciation de l'action en fonction des territoires, qu'il s'agisse de logement, de santé, d'énergies renouvelables, etc. Autant de sujets dont les élus locaux se sont désormais emparés. Il nous faut à présent nous doter d'outils de planification pragmatiques. De la sorte, la Région Nouvelle-Aquitaine est en train de modifier son SRADDET, qui a commencé à être mis en œuvre fin 2020, mais qui a pour ainsi dire immédiatement été percuté par la loi Climat et résilience : c'est pourquoi nous sommes en train de le réviser.

Cette planification doit être faite sur un horizon de temps pensable et réaliste, soit 2035 au plus tard, ceci en discussion étroite avec nos ter-



ritoires. L'essentiel des modifications à apporter porte sur le foncier, en veillant à lutter contre l'étalement urbain et à promouvoir la sobriété en la matière, et nous avons voulu nous diriger vers une vision équilibrée. Il s'agit de retenir des objectifs réalisables dans un contexte législatif que nous n'avons pas choisi et qui nous complique la tâche. Ce faisant, nous faisons en sorte de tenir compte des trajectoires et des difficultés des différents territoires, et avons désigné des objectifs fonciers allant de - 48 % pour les territoires les plus ruraux à - 55 % pour la métropole et le littoral. Nous plaidons en parallèle pour un effort de planification à l'échelle territoriale, puisque dans notre région, un tiers des territoires est encore dépourvu de SCoT, voire de PLUi.

C'est pourquoi nous avons interrogé l'ensemble des communautés d'agglomérations, notamment sur leurs potentiels en matière de friches et de développement économique. Nous avons créé une enveloppe en faveur de ce développement, en questionnant nos territoires sur leurs perspectives en termes d'accueil de nouvelles entreprises, et nous veillons à rééquilibrer l'aménagement du territoire puisque tout le monde ne peut plus s'installer au même endroit, qu'il s'agisse d'emploi, de logement, d'activités ou de formation. Nous faisons en sorte en particulier de favoriser l'installation des usines ou encore des lieux de formation à la campagne et d'aller récupérer le logement là où il existe pour le remettre sur le marché.

L'essentiel des modifications à apporter porte sur le foncier, en veillant à lutter contre l'étalement urbain et à promouvoir la sobriété.

Xavier LÉPINE

Il est normal et compréhensible de s'interroger sur l'actif, mais je me questionne quant à moi sur le passif. Jusqu'aux années 1980, le logement était un actif d'efficacité économique, mais il est devenu un actif de rareté très onéreux. Il est cependant indispensable, ce qui débouche sur un marché extrêmement dysfonctionnel.

Il est par exemple normal de planifier pour savoir ce que l'on veut et où, mais veut-on une France de locataires ou de propriétaires ? À cet égard, la France se trouve dans une situation particulière, parce que les promoteurs y construisent sans conserver les biens. Dans tous les autres pays occidentaux, les promoteurs conservent une partie des biens qu'ils construisent, puisqu'ils sont aussi des fonciers. Dans ces pays, les promoteurs sont détenus par fonds de pension ou des caisses de retraite qui détiennent finalement les logements loués dans le secteur privé.

Or, en France, 98 % des logements mis en location dans le secteur privé sont détenus par d'autres propriétaires privés. Cela crée une situation juridique très complexe qui débouche sur le blocage auquel nous assistons, dans lequel la moitié des biens vendus l'est avec une subvention fiscale alors que le logement devrait être porté par des investisseurs institutionnels.

En France, les investisseurs institutionnels, assurances en tête, ne jouent pas le jeu, pas plus que les caisses de retraite, qui investissent dans tous les secteurs sauf dans le logement. Depuis trente ans, on s'efforce de pallier cette carence en créant des incitations fiscales en faveur des particuliers, et les prix finissent par augmenter en raison de la situation de rareté : non seulement ce système est coûteux, mais de plus, l'argent finit toujours dans la poche des mêmes personnes. Finalement, alors que le patrimoine immobilier représente 8000 milliards d'euros en France, seuls 57 % de la population en profite, ce qui représente une inégalité colossale. Il faut repenser la détention de ce patrimoine, en y impliquant des investisseurs institutionnels parmi lesquels pourraient figurer des entreprises, ce qui réglerait une bonne partie du problème.

De toute évidence, le logement social est indispensable, mais il faut remettre en place de véritables parcours résidentiels. C'est pourquoi je plaide pour une profonde refonte du système. Ainsi, j'ai participé au CNR Logement, mais aucun investisseur institutionnel ne s'y est impliqué.



Finalement, alors que le patrimoine immobilier représente 8000 milliards d'euros en France, seuls 57 % de la population en profite, ce qui représente une inégalité colossale.

Benoît BARBEDETTE

Auprès de qui plaidez-vous pour une telle refonte ?

Xavier LÉPINE

Auprès de différents publics. Entre autres problèmes, 3000 milliards d'euros sont détenus par des séniors en France, mais ils ne peuvent transmettre leur actif à leurs enfants de leur vivant, et il faut donc obliger les banques à développer les prêts d'avance sur mutation, qui sont courants dans de nombreux pays et auxquels on peut même accéder via Internet. Mon plaidoyer s'adresse donc en partie aux banques françaises, qui sont trop frileuses.

Par ailleurs, le statut SCIC a été créé pour les foncières cotées, qui ne payent alors plus d'impôts ni sur les plus-values ni sur les revenus, ces impôts étant en principe rebasculés vers leurs actionnaires qui sont des institutionnels qui, eux-mêmes, ne payent pas l'impôt. Ce dispositif a été créé en 2003 pour favoriser l'aménagement du territoire en biens tertiaires : il faudrait maintenir l'avantage fiscal à condition qu'elles détiennent un quota de logements.

Il faut rendre liquide l'actif qui est actuellement immobilisé dans l'immobilier et il est impératif de penser différemment le système.

Catherine BOCQUET

La perspective de la mise en place d'une garantie universelle des loyers a été évoquée ce matin, mais les initiatives en ce sens se sont heurtées à la bronca des banques et des assurances. Comment les obliger à investir dans le logement ?

Xavier LÉPINE

Sur ce point, il faut poser un acte politique. Ce système devrait être mis en place de façon obligatoire, de la même façon que l'est l'assurance automobile. Il serait aussi souhaitable, plutôt que de recourir massivement à la location, qui est peu rentable et risquée, de développer les baux emphytéotiques à l'attention des occupants. Globalement, il faut rendre liquide l'actif qui est actuellement immobilisé dans l'immobilier. Il est impératif de penser différemment le système. »

Valérie FOURNIER

Pour mémoire, les dispositifs de défiscalisation ont été pensés au départ pour favoriser toute une population de futurs retraités propriétaires supposés mettre en location des biens pour s'assurer des revenus après leur cessation d'activité professionnelle. Or, ce système fonctionne très mal.

Les systèmes de défiscalisation ont été nombreux, mais l'on n'a pas fléchi en parallèle la fiscalité vers les bonnes politiques d'intérêt général. Ainsi, l'exonération de plus-values destinée à financer le monde HLM n'a pas fonctionné parce que le marché est foncièrement très haussier. Ailleurs en Europe, comme c'est par exemple le cas en Autriche, la fiscalité de la plus-value est progressive en fonction de l'intérêt général. Nous avons besoin de retrouver des incitations fiscales en faveur du logement social. Ainsi, certains systèmes mis en place en outremer faisaient sens, puisque les particuliers qui achetaient un logement bénéficiaient d'une défiscalisation durant six à neuf ans, ceci avec un prix de rachat par le bailleur social fixé dès le départ, ce qui permettait de couper court à la spéculation.

Par ailleurs, la population du parc HLM est de plus en plus fixe, et il faut remettre en place les parcours résidentiels accompagnés et sécurisés, notamment en développant le logement intermédiaire et l'accession à la propriété. Il ne s'agit pas de dépenser plus d'argent public, mais de mobiliser la dépense existante et de la flécher efficacement en fonction de l'intérêt général, y compris en simplifiant les démarches administratives.

Benoît BARBEDETTE

La question du logement est-elle suffisamment présente dans le cadre du dialogue entre les partenaires sociaux ?

Marie-Christine OGHLY

Action Logement est un organisme paritaire qui fonctionne extrêmement bien, parce que les partenaires sociaux y poursuivent un objectif commun, qui est le logement des salariés. Confier cette mission à l'État n'apporterait rien, et au contraire, parce que les employeurs connaissent les besoins de recrutement et les salariés leurs besoins de logement. Pour le MEDEF, cette mission est de la plus haute importance, tout comme la formation.



Marie-Christine OGHLY

Valérie FOURNIER

Historiquement, la CFDT a été en pointe sur la question du logement, tout comme FO dans une moindre mesure. La patronne actuelle de la CFDT vient de renouer avec cette tradition, ce qui est une très bonne nouvelle.

À ce jour, nous faisons toujours les frais du déficit de construction des années 1990, et nous ne produisons toujours pas assez de logements alors que la France comptera six millions de ménages de plus d'ici à 2050. Le problème ne se réglera donc pas de lui-même, comme le pensent trop souvent certains services du Trésor.

Pendant la crise du Covid-19, on a beaucoup mis en avant les salariés dits de la première ligne, mais à titre d'exemple, plus de 70 % des employeurs du secteur de la petite enfance affirment que leur principale difficulté de recrutement se situe dans le coût et l'éloignement des logements de leurs potentiels salariés. Ce raisonnement est valable pour tous les services de première nécessité, dont les salariés se trouvent en plein dans les critères du public des HLM.



Valérie FOURNIER

Il faut remettre en place les parcours résidentiels accompagnés et sécurisés, notamment en développant le logement intermédiaire et l'accession à la propriété.

Nous avons donc besoin d'un choc de l'offre, notamment en levant les freins liés aux recours anti-construction qui se multiplient. Nous avons réussi à organiser les Jeux olympiques rapidement et de main de maître : nous devrions donc être capables de loger la population, ce qui est bien plus important. •



Échanges avec la salle

Dominique MUCCI, CRAL Nouvelle-Aquitaine

Je suis actif au nom de la CFTC au sein d'Action Logement, dans le secteur de Dax. Au niveau du département des Landes, nous collectons 4,5 millions d'euros par an en cotisations, et nous parvenons à atteindre grâce à la mutualisation plus de huit millions d'euros. Si ce système était cassé et par exemple reporté à l'échelle régionale, nous ne parviendrions pas à ce résultat. Il faut donc se battre pour préserver cet outil paritaire qui fonctionne parfaitement, ceci en lien étroit avec les responsables politiques de notre territoire.

Marianne LOUIS, L'Union sociale pour l'habitat

Je suis tout à fait d'accord avec le point de vue qui vient d'être exprimé sur le paritarisme. Monsieur Lépine, vous avez défendu le principe de grandes foncières reposant sur des investisseurs institutionnels, mais ce système fonctionne-t-il vraiment mieux que le nôtre ? Ainsi, en Espagne, au Royaume-Uni ou en Allemagne, où ce modèle est en place, le logement est très coûteux et la spéculation existe aussi, et bien qu'il mérite d'être amélioré, il faudrait peut-être défendre davantage les atouts du système français, qui repose en partie sur le logement social.

Xavier LÉPINE

Je n'ai aucune critique à adresser au modèle français du logement social. La difficulté réside dans le passage du logement social au parc privé, et plus généralement dans les très graves difficultés que connaissent les parcours résidentiels. En 1967, la France a créé le système actuel, dans lequel les promoteurs construisent, puis vendent. Il s'agissait alors de répondre au baby-boom et à la demande liée à l'arrivée des rapatriés d'Algérie. Comme notre système de retraite fonctionne par répartition, notre pays ne compte donc pas de grands fonds de pension. Or, le secteur du logement suppose de mobiliser de très importants capitaux. En l'absence de grandes foncières, la France s'est tournée vers le système de la VEFA, qui permet aux promoteurs d'avoir besoin de très peu de fonds propres. Un certain nombre de ces promoteurs sont aussi devenus des foncières de détention et de location, mais l'accent est resté sur la vente et ces foncières ne se sont pas capitalisées, contrairement à ce qui s'est passé dans de très nombreux pays.

De 2005 à 2020, la période a été plutôt faste pour les promoteurs français, mais depuis, le cours des actions de ceux qui sont cotés en bourse a baissé de 50 %, ce qui est très problématique, alors que la valeur des foncières, en France et ailleurs, se porte très bien. Notre sys-

tème n'est pas sain, notamment parce qu'il n'implique pas les grands investisseurs institutionnels et parce qu'il débouche sur de nombreux dysfonctionnements au quotidien.

Benoît BARBEDETTE

Comment aborder la question du logement des saisonniers et des travailleurs précaires ?

Laurence ROUÈDE

Notre région Nouvelle-Aquitaine est très concernée par les saisonniers, puisqu'elle est touristique et également agricole. Pour ces publics, très souvent, soit les logements sont indisponibles, soit ils sont trop coûteux. Cette situation témoigne en quelque sorte d'un échec collectif, et pour y répondre, il faut un déploiement des énergies.

Bien que le logement ne soit pas une compétence régionale, nous avons décidé de mettre en place une politique volontariste pour les secteurs où personne ou presque n'ira si nous ne le faisons pas. En l'occurrence, nous agissons pour le logement des étudiants, des apprenants, des professionnels de santé et des saisonniers, autant de domaines pour lesquels nous apportons de l'argent public, de l'ingénierie et de l'accompagnement.

Par ces moyens, nous souhaitons soutenir de nombreuses initiatives territoriales. Dans certains cas, le camping, pour le meilleur et pour le pire, peut être une solution, mais nous essayons surtout de libérer les internats lorsque c'est possible, et nous collaborons avec les CROUS pour développer des initiatives. Nous ne pouvons pas accepter que des travailleurs, des apprenants et des employeurs se retrouvent sans solution. Actuellement, la tension est telle sur le logement des saisonniers que dans de nombreux restaurants de bord de plage, par exemple, les clients se servent désormais eux-mêmes.

Nous soutenons en parallèle le logement modulaire, parce que nombre d'étudiants et de travailleurs ont besoin de solutions pour un temps déterminé et non sur la longue durée. Ces dispositifs peuvent être déplacés, et nous favorisons aussi le co-living, ce d'autant plus qu'un certain nombre d'initiatives locales vont en ce sens. Il s'agit donc de les laisser émerger.

Globalement, les parcours résidentiels évoluent au gré des nouvelles configurations d'études et de carrières professionnelles. Ainsi, dans la fonction publique, nos agents ne souhaitent plus être fonctionnaires, mais contractuels, pour pouvoir changer d'employeur s'ils le souhaitent et non plus rester vingt ans dans la même collectivité. Il



Échanges avec la salle

faut donc multiplier les modalités et les expériences possibles de logement, et donc libérer les énergies et les initiatives en fonction des territoires : ainsi, le BRS n'a pas vocation à être mis en œuvre dans les localités non tendues. »

Catherine BOCQUET

En parallèle de l'argent public, l'argent privé peut sans doute être également sollicité. Comment faire ?

Xavier LÉPINE

A ce sujet, j'ai mis en place un dispositif de propriété temporaire, qui s'appuie sur des baux emphytéotiques. Il permet aux habitants de vivre un certain temps dans les logements concernés et de les quitter lorsqu'ils le souhaitent sur la base de prix connus à l'avance, ce qui leur permet d'épargner. Le droit français autorise tout à fait la construction de ce type de modèle, qui est nouveau, mais qui constitue une bonne réponse à la situation actuelle.

Il existe aujourd'hui un très important besoin de mobilité, puisque les postes professionnels et les couples sont plus instables qu'il y a quelques décennies. Dans ces conditions, il est plus hasardeux de se lancer dans l'acquisition de biens, alors que louer revient à perdre de l'argent. Ces exigences actuelles obligent à accepter de nouveaux modèles. À titre de comparaison, tant que les voitures coûtaient six mois de salaire, les ménages les achetaient. Désormais, une voiture coûte souvent plus d'un an de salaire, et par conséquent, une voiture sur deux est désormais vendue en leasing. Rien ne nous empêche de faire la même chose en ce qui concerne le logement, qui de plus, contrairement à la voiture, a tendance à s'apprécier avec le temps. Ce genre de formule est très pratique, souple, permet d'épargner, et est aussi rentable pour l'entreprise qui signe le contrat de leasing. Il faut faire évoluer les mentalités. Depuis très longtemps, les habitants étaient locataires ou propriétaires, et demain, ils pourront être en quelque sorte les deux à la fois. Cette formule typique du « en même temps » est intéressante à la fois pour l'habitant et pour le propriétaire final, qui n'est pas assujéti aux lois protégeant les locataires et qui est alors en situation de co-investir de façon rentable.

Benoît BARBEDETTE

Cette réflexion est intéressante. Toutefois, dans le cadre du leasing automobile, le modèle de valeur s'est déplacé sur les services associés à l'objet.

Xavier LÉPINE

Tout à fait. Mais dans le cas du logement, le fait d'habiter est le service principal, qui est d'une importance irremplaçable. Quand quelque chose ne fonctionne plus, il ne faut pas essayer de le réparer. En 1945, il existait en France un système de retraite par capitalisation, qui a alors fait faillite, et il a été remplacé par un autre système.

À l'époque, le système par capitalisation reposait sur les revenus locatifs tirés des immeubles de rapport, mais les loyers avaient été bloqués depuis 1914. Le Conseil national de la Résistance a donc inventé un nouveau modèle, qui n'existait alors nulle part ailleurs : la Sécurité sociale, terme très fort et alors radicalement nouveau.

Dans le même ordre d'idées, lorsqu'il a été décidé de créer une France de propriétaires, on a inventé le crédit à taux fixe, qui, lui non plus, n'existait nulle part ailleurs. Pour financer ce système, il a été décidé de ne pas rémunérer les dépôts bancaires, et la France est passée de 20 % à 50 % de propriétaires en l'espace de trente ans, parce que l'on a repensé le système. Il nous faut donc à présent inventer des solutions radicalement nouvelles. On n'a pas inventé l'électricité en améliorant la bougie. •



Renforcer les territoires et lutter contre les égoïsmes locaux : introduction

Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'urbanisme de Paris Belleville

La question que traitera notre table-ronde n'est pas simple, mais il faut reconnaître qu'elle aurait pu être posée dans les mêmes termes il y a vingt ans.

Par définition, tout logement est ancré dans un territoire, mais la question de l'ancrage des politiques territoriales du logement est régulièrement soulevée sans que l'on ait connu d'évolutions majeures à ce sujet récemment. En effet, la décentralisation à ce sujet date de quarante ans, et depuis, aucun véritable transfert de compétence n'est intervenu en faveur des collectivités locales. Dans le même temps, le vocabulaire n'a cessé de s'enrichir. On parle de décentralisation, bien sûr, mais aussi de déconcentration, et récemment, la loi 3DS a été adoptée, ce sigle signifiant « Décentralisation, déconcentration, différenciation et simplification ». Du reste, initialement, il avait été prévu de proposer une loi 4D : le dernier D aurait alors signifié « décomplexification ». On parle aussi de délégation, de territorialisation, d'expérimentation, de contractualisation, et j'en oublie sans doute.

Cela étant, le statu quo suscite une insatisfaction généralisée, à la fois dans les territoires ruraux, les villes moyennes, les petites villes ou les métropoles. Tous ces niveaux territoriaux estiment que l'adaptation des politiques à la diversité des situations est très insuffisante, et bien souvent, l'appréhension de cette immense diversité se résume dans le cadre des politiques publiques à des catégories telles que celles de territoires tendus ou non, les zonages mis en place étant sans cesse contestés.

La notion de territoire est elle-même employée sans cesse et sans grande précision, mais il est possible d'en proposer une définition systémique en partant de ce qui se passe au niveau local. De fait, la question du logement est à ce niveau liée à celles de l'emploi, des mobilités, de la formation, de l'environnement, de l'urbanisme, du cadre de vie, des services, etc., ce que les responsables des politiques locales ne peuvent ignorer alors que les politiques nationales sont construites en silos ministériels.

La décentralisation s'est enrichie à petits pas et s'est traduite notamment par la mise en place des programmes locaux de l'habitat, puis par la montée en puissance des intercommunalités, par la diffusion

de la délégation des aides à la pierre et par l'apparition récente du nouveau statut d'Autorité organisatrice de l'habitat, qui apparaît être une coquille vide.

Face à cette situation, que veulent les différents territoires ? Il faut d'abord compter avec l'écueil de la défiance, avec le prétendu risque d'égoïsmes locaux : quelles seraient alors les échelles de cet égoïsme et de la solidarité locale, et de quelle façon la décentralisation pourrait-elle les définir ? L'autre risque a été abordé récemment par le groupe de travail du Conseil national de l'habitat qui a planché sur la décentralisation et la territorialisation des politiques de l'habitat, et est celui de la défausse de l'État en matière de politique du logement, crainte notamment exprimée par les associations d'élus locaux. Trois grands principes ont cependant été posés par ce groupe de travail :

- L'affirmation très consensuelle et constante du rôle fondamental de l'État en tant que garant de la solidarité nationale, de la cohésion du territoire, de l'égalité de traitement des personnes et des ménages, de la mixité sociale, du droit au logement et de la transition écologique, sans pour autant que les objectifs nationaux soient pensés comme la somme des objectifs locaux ;
- La nécessité de la confiance
- À l'échelle locale et entre les collectivités qui s'approprient les grands principes nationaux et qui les adaptent dans leurs territoires, ceci avec l'appui des services déconcentrés de l'État, le plus souvent dans des logiques contractuelles faisant appel à l'intelligence des territoires, c'est-à-dire la capacité à appliquer les principes communs en tenant compte de la diversité des situations locales ;
- Une différenciation accrue. Celle-ci est déjà très largement à l'œuvre en fonction des contextes et de l'intensité des volontés politiques locales, ceci compte tenu en particulier des moyens humains et financiers très divers selon les situations territoriales.

Compte tenu de ces différentes exigences, la situation n'est pas simple, et c'est probablement pourquoi elle n'a que peu évolué au cours des deux dernières décennies. Les évolutions constatées ressortent en fait des volontés locales et de la prise en main de plus en plus forte des responsabilités à ce niveau.



Cédric PEINTURIER et Jean-Claude DRIANT

Dès lors, quels types de collectivités sont-elles susceptibles d'exercer des responsabilités nouvelles ? Les intercommunalités doivent-elles rester les chefs de file naturels des politiques locales de l'habitat ? Faut-il généraliser ces responsabilités, et donc mettre en œuvre une décentralisation au sens strict, ou les hiérarchiser en fonction du rang des collectivités, et dans ce cas, quel rôle accorder aux départements et aux régions, notamment ?

Sur le fond, quelles nouvelles responsabilités thématiques confier aux territoires, que ce soit en termes réglementaire ou opérationnel, et avec quels moyens humains et financiers accordés par l'État ? Ce dernier point interroge entre autres les coopérations entre collectivités et services déconcentrés de l'État, mais également avec les opérateurs, les bailleurs sociaux, les chefs de file de la rénovation énergétique, etc. Enfin, dans quelle mesure et de quelle façon s'appuyer sur les expériences locales pour penser les évolutions à apporter ?

La question du logement est liée à celles de l'emploi, des mobilités, de la formation, de l'environnement, de l'urbanisme, du cadre de vie, des services, ce que les responsables des politiques locales ne peuvent ignorer alors que les politiques nationales sont construites en silos ministériels.

Cédric PEINTURIER, Directeur de l'Habitat de Brest-Métropole

La question qui nous est posée renvoie à l'organisation territoriale de la République, avec une interrogation sur l'efficacité et/ou la défiance, ceci dans le contexte général du logement en danger dans les territoires. La question de la crise du logement se pose avec plus d'acuité encore depuis la crise du Covid-19, après que nous avons connu la crise des Gilets jaunes. Dans des territoires comme le Pays basque, il existe une contestation portant sur les résidences secondaires et les meublés touristiques, et la crise du logement s'inscrit à la fois au niveau local et au niveau national.

Cette question concerne donc fortement la puissance publique, notamment parce qu'elle est intriquée à des enjeux économiques, à l'essor des territoires et à des problématiques sociales, ceci parce que le logement est la première des dignités des personnes. De plus, cette compétence est désormais largement décentralisée au titre notamment de l'urbanisme et de l'aménagement, non sans tensions avec le niveau national et alors que les compétences en jeu relèvent le plus souvent de différents niveaux territoriaux. Si l'on souhaite aller plus

loin dans la responsabilisation des territoires, cela suppose de mettre en synergie la compétence d'intervention sur le marché de l'habitat avec d'autres compétences déjà actionnées par les collectivités.

Ainsi, dans la métropole de Brest, lorsqu'il a été décidé de mettre fortement l'accent sur le logement des jeunes et en particulier des étudiants, cela s'est articulé à une meilleure prise en compte du ZAN, puisque les résidences étudiantes sont généralement assez denses, mais aussi aux politiques sociales, puisque nous avons voulu que nos résidences soient principalement à caractère social. Il a fallu articuler cette action également avec les politiques de mobilité, puisqu'il a été décidé d'installer les résidences en question à proximité du nouveau tramway. Ces synergies mettent en jeu des compétences territoriales qui ne sont pourtant pas totalement décentralisées. En effet, nous avons voulu utiliser des financements ne faisant pas uniquement appel au PLS pour développer nos résidences étudiantes, ce qui a supposé des échanges assez longs avec les services de l'État afin de pouvoir dupliquer dans notre territoire l'expérimentation réalisée en Île-de-France en faisant appel au PLUS PLAI.

Cela étant, tous les territoires sont différents. Certains sont en déprise pour des raisons multiples, d'autres connaissent des problématiques d'emplois saisonniers sans pour autant être touristiques, d'autres rencontrent à la fois ces problèmes parce qu'ils sont touristiques, et certains accueillent de nombreux étudiants. Dans chaque cas, les organisations locales vont essayer en comprenant le fonctionnement du territoire d'articuler plusieurs politiques pour répondre à l'implosion du marché du logement et à ses dysfonctionnements.

On marche là sur une ligne de crête car soit on plaque la même organisation partout avec le risque que certains territoires se retrouvent avec des compétences exorbitantes par rapport à leurs moyens. Et à l'inverse, si l'on pratique des compétences « à la carte », on risque des situations dans lesquelles les solutions adoptées diffèrent complètement lorsque l'on franchit une frontière administrative, le principe d'égalité républicaine étant en jeu.

Par ailleurs, un accroissement des pouvoirs se traduit par un relèvement des responsabilités, et il faut s'interroger pour savoir si confier des pouvoirs prépondérants à tel ou tel niveau territorial ne pourrait pas déboucher à l'avenir sur des situations de moindre respect de certaines valeurs républicaines. Quoi qu'il en soit, quels types de nouveaux pouvoirs revendiquer ? Trois grands axes se dessinent :

- La généralisation de compétences, et en particulier le dézonage : si cette décision était prise, les collectivités agiraient davantage comme elles le souhaitent, le tout en responsabilité devant leurs électeurs et dans les limites tolérables par la justice administrative ;

- Le transfert de compétences relevant à ce jour de l'État. La finalisation de la délégation des aides à la pierre par leur compensation au bénéfice des collectivités relèverait de cette logique, tout comme le transfert éventuel des aides de l'ANRU. Plus généralement, les délégations de pouvoirs de l'État local pourraient être généralisées ;
- L'invention de nouvelles compétences, par exemple en modifiant l'attribution de la compétence de l'agrément des BRS en lien avec l'application de la loi SRU, ou encore celle de l'agrément des LLI. Il serait aussi envisageable de moduler localement les plafonnements de loyers ou les subventions accordées au FNAP ou à l'ANAH.

Le débat sur la nature des pouvoirs à transférer complique l'émergence d'un point de vue consolidé des différentes collectivités sur cette question, car toutes n'ont pas le même point de vue à ce sujet. Ces questions se posent depuis longtemps et n'avancent pas vraiment depuis vingt ans, et il faut également compter avec les interrogations sur les éventuels comportements égoïstes en matière de politiques de l'habitat.

La première interrogation de ce type porte sur l'impérieuse nécessité de développer le logement social, avec l'existence de positionnements locaux parfois hostiles à l'application de la loi SRU : à ce sujet, l'État doit rester le garant de la cohésion sociale, car les craintes en la matière sont bien fondées.

Un deuxième débat porte sur l'articulation entre les différents niveaux des collectivités. Comment faire pour éviter qu'elles agissent de façon contradictoire ou simplement mal coordonnée, et pour que la conduite des différents agendas politiques territoriaux n'introduise des frictions alors que le développement de l'habitat est de première importance ?

En troisième lieu, il ne faut pas négliger le fait que l'État lui-même n'est pas neutre, et qu'il ne met pas toujours en œuvre ses propres politiques avec efficacité et efficience. Ainsi, les égoïsmes locaux peuvent être craints, mais lorsque 2000 enfants dorment tous les soirs à la rue en France, on peut légitimement se demander où se trouve réellement l'égoïsme. Toujours en ce qui concerne l'application de la loi, l'adoption en juillet 2024 de l'arrêté ministériel sur l'évolution du zonage, qui ne valide par ailleurs aucune AOH, s'est faite sans la moindre consultation. Et multiplier les délégations et les transferts de compétences de l'État local vers les collectivités peut se heurter à des pressions de l'État central soucieux notamment de la cohésion nationale et de la sécurité publique. Finalement, d'une certaine façon, les collectivités locales sont égoïstes, l'État est égoïste, et les autres acteurs du monde du logement sont aussi égoïstes. Dès lors, la question est de confronter et d'articuler ces divers égoïsmes pour réussir à loger la population dans l'ensemble des territoires, afin que chacun puisse mener une vie décente. Dans cette perspective, la voie de la contractualisation pourrait permettre d'avancer, et il faut garder à l'esprit que pour le moment, les programmes locaux de l'habitat ne sont pas réellement opposables ni actifs. Les activer demain permettrait sans doute de progresser autour d'objectifs chiffrés et de compensations, ceci afin de piloter conjointement et sous l'égide des CRH les politiques de l'habitat. •

Il faut s'interroger pour savoir si confier des pouvoirs prépondérants à tel ou tel niveau territorial ne pourrait pas déboucher à l'avenir sur des situations de moindre respect de certaines valeurs républicaines.





Jean-René ETCHEGARAY, Jean-Jacques LASSERRE,
Viviane ARTIGALAS et Mainer AROSTEGUY

Renforcer les territoires et lutter contre les égoïsmes locaux : le débat

Cyrille POY, Président de Les City-Zens, journaliste

Notre table-ronde se penchera pour commencer sur la question des échelons territoriaux et de leurs spécificités, mais aussi de l'application de la loi SRU, et nous verrons si les maires bâtisseurs sont toujours des maires battus. Mais surtout, et selon les différentes échelles territoriales, que veulent les élus locaux et comment souhaitent-ils s'organiser ? Comment conjuguer les différents égoïsmes pour faire le bonheur des citoyens ?

Mainer Arosteguy, votre commune de Biarritz n'est pas une bonne élève de la loi SRU, puisqu'elle ne compte que 11 % de logements sociaux. Pourtant, vous êtes une maire bâtisseuse, puisque vous engagez des programmes allant jusqu'à 60 % de logements sociaux. Pouvez-vous nous dresser un tableau de la situation du logement à Biarritz ?

Mainer AROSTEGUY, maire de Biarritz, membre du comité directeur de l'AMF

Biarritz est la ville la plus dense des Pyrénées-Atlantiques, et en raison de l'application de la loi Littoral et de la présence sur son territoire d'un certain nombre d'espaces naturels, 50 % de sa superficie n'est pas constructible. Aucun maire ne peut donc construire dans la plus grande partie de la commune, et nous faisons donc appel pour ce faire aux dents creuses et à nos deux derniers territoires constructibles, à commencer par le plateau Aguilera.

Ce premier lieu est une plaine sportive appartenant à la Ville depuis 1906. À travers la très longue et très lourde procédure qu'est la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, qui a supposé l'accord bienveillant de la communauté d'agglomération, nous avons réussi à rendre constructibles ces terrains qui ne l'étaient pas. Il nous revient aujourd'hui de combler un retard historique. Pour autant, je devrais en principe atteindre 25 % de logements sociaux, mais qui a décidé de cet objectif ? Jour après jour, nous recevons à la mairie des personnes vivant des solutions dramatiques. En particulier, nous comptons de très nombreuses familles monoparentales, ainsi que des « petites mamies », c'est-à-dire des femmes âgées aux toutes petites retraites qui ont été locataires toute leur vie et qui sont mises à la porte par des héritiers eux-mêmes en difficulté financière lorsque leurs propriétaires décèdent.

Face à ces drames, comment trouver des réponses de façon pragmatique dans notre territoire ? Je sais que je suis une mauvaise élève de la loi SRU, mais la question n'est pas là. Il s'agit de définir des solutions locales et de savoir comment l'État et le Législateur sont en situation de nous aider à produire des logements sociaux et intermédiaires.

La question porte en particulier sur les recours juridiques pour ainsi dire systématiques auxquels font face nos projets. En matière d'égoïsme, les citoyens ne sont malheureusement pas les derniers, puisque personne ne tolère l'arrivée d'une résidence à proximité, même s'il s'agit de projets en R+2 ou R+3. Il faudrait donc que l'État accompagne les communes comme la mienne en faveur de l'accélération des projets de logement social. Par ailleurs, le foncier est tellement cher chez nous que la Ville doit subventionner les bailleurs sociaux pour pouvoir produire du logement social, ceci à hauteur de 40 000 euros à 150 000 euros par habitation. Comment voulez-vous qu'une commune de 26 000 habitants, qui compte aussi une forte population précaire, puisse continuer à le faire ?

Il s'agit de définir des solutions locales et de savoir comment l'État et le Législateur sont en situation de nous aider à produire des logements sociaux et intermédiaires.

Cyrille POY

En plus des problèmes géographiques et de la rareté du foncier, Biarritz attire des populations à forts revenus, ce qui contribue à faire grimper les prix, et la situation de la commune est donc très complexe. Rencontrez-vous d'autres difficultés ?



Pierre SABATHIÉ et Cyrille POY

Maider AROSTEGUY

Hélas, oui. En tant que mauvais élève de la loi SRU, nous sommes soumis à des amendes à hauteur d'environ 1,2 million d'euros par an. Et cette année, malgré notre contrat de mixité sociale, l'État a infligé à notre commune une amende supplémentaire de 1,2 million d'euros. Alors que nous avons déjà voté notre budget, nous sommes donc en grande difficulté pour terminer notre année, et des postes tels que l'entretien des écoles, le nettoyage des rues ou encore le sport et la culture vont en pâtir. Il faudrait donc non pas punir, mais trouver des moyens efficaces pour aider les communes concernées à produire du logement social.

Cyrille POY

Vos difficultés sont grandes, mais vous héritez d'un passé que vous n'avez pas choisi. Comment présenter la situation à vos administrés ?

Maider AROSTEGUY

Nos habitants ne regardent pas le passé. Ils nous ont fait confiance pour trouver des solutions que nous recherchons jour après jour et notamment lorsqu'il faut boucler notre budget. Pour faire en sorte d'améliorer la situation, j'entretiens des relations étroites avec les responsables territoriaux, les parlementaires et certains Ministres, mais nous attendons encore du soutien tout en avançant dans nos projets. Le projet du plateau Aguilera avance ainsi malgré les oppositions, et nous collaborons avec la communauté d'agglomération sur un autre foncier biarrot qui reste disponible pour développer à la fois des activités économiques et du logement, en l'occurrence le quartier Iraty, qui se trouve en cœur de ville. »

Pierre SABATHIÉ, rédacteur en chef de Sud-Ouest

Jean-René Etchegaray, en tant que maire de Bayonne, vous respectez la loi SRU. Comment avez-vous fait ? La situation géographique de votre ville est plus propice que celle de Biarritz, mais la commune continue à accueillir des habitants : comment faire pour rester dans les niveaux de logement social exigés par la loi ?

Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'agglomération Pays basque

A Bayonne, la géographie nous aide, contrairement aux contraintes physiques et légales que rencontrent la ville de Biarritz et les communes de montagne. Bayonne est une ville-centre où de nouvelles cités ont été construites à la fin des années 1960 et dans les années 1970 pour faire face à l'afflux de nouvelles populations. Nous comptons actuellement 28 % de logements sociaux, et nous voulons rester à ce niveau, majorité et oppositions confondues.

Nous considérons que nos opérations d'envergure doivent compter au moins 40 % de logements sociaux. Trois sont en cours. La première, sous la houlette d'Habitat Sud Atlantic, compte 350 logements, dont 45 % de logements sociaux. La deuxième comprend 200 logements, et en tout, nous sommes en train de nous acheminer vers la construction de quelque 800 logements à travers trois opérations sous maîtrise publique. Cette maîtrise publique est indispensable pour avancer, puisque si vous laissez faire le marché, rien ne se passe, ou tout du moins, vous subissez la situation. Nous visons un objectif de 30 % de logements sociaux. Il ne s'agit pas seulement d'un objectif politique, mais d'une réponse à la sociologie de notre population : si les nouveaux arrivants dotés de moyens généralement bien supérieurs à ceux des habitants déjà en place sont bienvenus, telle est la réalité.

Il nous faut donc des opérations d'envergure avec une proportion de 45 % de logements sociaux. Dans les communes en retard, cette proportion est plutôt de 60 % ou plus, voire de 100 % là où c'est nécessaire.

Au niveau de la communauté d'agglomération Pays basque, des efforts considérables ont été faits ces dix dernières années. Eu égard à la rareté du foncier et à l'attractivité de notre territoire, les terres basques manquent encore de logements sociaux, mais les maires sont conscients de l'enjeu et prennent donc des initiatives multiples telles que préemptions ou expropriations, et développent des opérations en partenariat avec l'État chaque fois que c'est possible.

Pierre SABATHIÉ

Combien compte-t-on de communes carencées en logement social au Pays basque ?

Jean-René ETCHEGARAY

Toutes le sont en dehors de Bayonne, du moins en ce qui concerne les communes de 3500 habitants et plus, qui sont notamment nombreuses dans la couronne bayonnaise, et où la population a augmenté de façon considérable au cours des décennies récentes. Nombreuses sont celles qui n'imaginaient pas un jour relever de la loi SRU.

Pierre SABATHIÉ

L'agglomération perçoit-elle les amendes que payent les communes carencées ?

Jean-René ETCHEGARAY

En partie, et les sommes en question sont fléchées vers la politique de l'habitat de notre agglomération. »

Cyrille POY

Ce point peut intéresser la maire de Biarritz.



Maider AROSTEGUY

Jean-René ETCHEGARAY

En effet. Mais Biarritz ne pourra pas rattraper son retard. Si la loi SRU est une loi socle pour l'habitat social en France, il est tout de même problématique que son application ne soit pas différenciée en fonction des territoires. Dans le Pays basque, certaines communes sont ainsi inondables sur 60 % de leurs superficies, et elles font face aux mêmes contraintes que les autres en ce qui concerne la loi SRU, le ZAN ne faisant rien pour en faciliter la mise en œuvre.

Au niveau régional, le SRADDET est le premier sas par lequel passe l'application de la loi Climat et résilience, avant que ses objectifs soient déclinés par les SCoT. Tout cela aboutit à des impossibilités en termes de construction, ce qui rend l'exercice des maires devant créer de nouveaux logements sociaux particulièrement périlleux.

Cyrille POY

Viviane Artigalas, les Hautes-Pyrénées sont moins en difficulté que les Pyrénées-Atlantiques en ce qui concerne l'application de la loi SRU, mais rencontrez-vous pour autant des difficultés en termes de logement ?

Viviane ARTIGALAS, sénatrice, Présidente de l'association des maires des Hautes-Pyrénées

Bien que n'étant plus maire en raison de la loi de non-cumul des mandats, les statuts de l'association des maires des Hautes-Pyrénées m'ont permis d'en conserver la présidence, ce qui me tient à cœur, puisque cela me permet de garder un lien étroit avec nos territoires et avec leurs élus locaux.

Dans les Hautes-Pyrénées, la crise du logement se retrouve partout, certes à un degré moindre que dans la zone littorale basque, notamment, mais d'importantes difficultés se rencontrent dans les zones de montagne tout comme dans les secteurs ruraux et périurbains, les deux agglomérations de Tarbes et de Lourdes étant un peu plus épargnées. Dans mon département, la hausse des prix du foncier observée en raison de l'attrait touristique met les jeunes en grande difficulté. C'est particulièrement le cas dans les stations de ski, qui sont souvent aussi des stations thermales et qui accueillent des touristes toute l'année. À tel point que les villages stations de montagne sont plus occupés en été qu'en hiver. À Cauterets, le ski, le thermalisme et les sorties en montagne sont associés pour proposer toutes sortes de loisirs, et la commune compte 92 % de résidences secondaires et de meublés touristiques. Plus un jeune ne peut s'y loger en raison du niveau des prix.

Nous sommes donc en attente de la future loi sur les meublés de tourisme. Par ailleurs, la taxe d'habitation peut être décorrélée pour les communes retenues par le décret sur la taxe sur le logement vacant (TLV) du foncier bâti pour les résidences secondaires, et j'ai déposé des amendements pour que cette taxe d'habitation soit dissociée de la taxe sur le foncier bâti quelle que soit la commune, ce qui n'a pas été retenu. En revanche, le nombre de communes retenues par le décret sur la TLV a été élargi, mais seules dix nouvelles communes des Hautes-Pyrénées sont concernées, et le plus souvent, elles ne rencontrent aucun problème en raison du tourisme hormis Saint-Lary-Soulan. J'ai donc demandé au Ministre Olivier Klein que des communes plus importantes de mon département, très impactées par le tourisme, soient aussi prises en compte, mais celui-ci m'a répondu que ces communes vivent de l'économie touristique et qu'il ne fallait pas qu'elles se tirent une balle dans le pied. Je lui ai répondu que les maires de ces communes sont tout à fait conscients de l'équilibre à trouver entre économie touristique et logement des habitants, mais le Ministre n'a pas souhaité leur faire confiance.

Pour avoir été maire, je regrette cette attitude de l'État, qui refuse d'accorder le crédit qui revient aux élus locaux pour définir les propres politiques d'équilibre territorial.



Viviane ARTIGALAS

[...] nous ne trouvons presque plus de personnel faute de logement accessible : nos logements sociaux sont pleins et nous ne pouvons plus en construire d'autres.

Cyrille POY

Disposez-vous de plus amples informations sur les difficultés que rencontre votre département ?

Viviane ARTIGALAS

En milieu rural, la plupart de nos communes de plaine relèvent du RNU, et les services de l'État y refusent actuellement tout projet de construction. Il ne nous reste que des maisons anciennes à acquérir pour les réhabiliter, mais elles se vendent très cher pour créer des résidences secondaires.

Même les jeunes agriculteurs qui voudraient reprendre l'exploitation de leurs parents ne peuvent plus construire, et dans mon village de montagne de 750 habitants, toutes les maisons vides se sont vendues au prix fort après la crise du Covid-19, ainsi que les granges. Les jeunes ne trouvent plus aucune solution. Toujours dans mon village se trouvent 120 emplois dans trois établissements de l'Association des paralysés de France, mais nous ne trouvons presque plus de personnel faute de logement accessible : nos logements sociaux sont pleins et nous ne pouvons plus en construire d'autres.

Pierre SABATHIÉ

Jean-Jacques Lasserre, le S de SRU signifie « solidarité », qui est l'une des principales compétences des départements, alors que les communautés de communes sont cheffes de file pour le logement. Comment pouvez-vous agir tout de même sur cette thématique ?

Jean-Jacques LASSERRE, Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

Notre département a toujours eu une tradition d'intervention très active dans ce domaine, et les problèmes de logement y sont présents dans l'ensemble de son territoire. Pour avoir écouté l'ensemble des interventions de cette journée jusqu'ici, je note le retour permanent d'un leitmotiv selon lequel il faudrait donner aux territoires la possibilité de mieux intervenir chez eux. Cela ne remet pas en cause les relations normales avec l'État, qui est très attendu en tant que garant. J'ai toujours été très attaché à la structure départementale en raison de ses missions sociales, parmi lesquelles le logement s'inscrit de façon fondamentale. Nos missions sociales s'adressent notamment aux personnes âgées et aux bénéficiaires du RSA, mais aussi aux territoires.

Or, cette dimension territoriale n'a pas été correctement abordée ces dernières années. Trop souvent, des pensées trop centralisées, très souvent parisiennes, essayaient de diffuser le bien-fondé de leur point de vue sans prendre conscience des trajectoires, des problèmes et des ambitions locales. Pourtant, il n'y aura pas d'avenir pour le logement, en particulier, sans réappropriation des responsabilités au niveau local. Le terme clé est celui de confiance. Peut-on imaginer de construire davantage en s'appuyant sur ce principe ? L'égoïsme apparent d'élus locaux qui transpirent jour après jour pour leurs communes est un moteur et est louable dans une grande mesure, mais à condi-

tion qu'ils regardent autour d'eux, puisque les problèmes que nous rencontrons ne sont jamais limités par des frontières administratives.

C'est pourquoi nous ne perdons jamais de temps à engager des réflexions collectives sur l'avenir de nos territoires, comme nous l'avons fait en particulier dans le Pays basque dès les années 2010. Que voulons-nous pour les habitants ? Que voulons-nous pour ceux qui viennent s'installer ? Il est de notre devoir collectif d'intensifier la réflexion sur l'avenir de nos territoires, comme nous l'avons fait par le passé. Il y a un peu plus d'une génération, ainsi, notre département et notre génération vivaient une très grave crise économique, et plus personne ne croyait à l'élevage des brebis. Les industriels collectaient alors douze millions de litres de brebis dans le secteur où nous nous trouvons. À la suite d'initiatives très nombreuses et d'un accompagnement technique et financier, nous en sommes aujourd'hui à 70 millions de litres. Nous avons donc alors réussi à contrevenir à la pensée unique selon laquelle l'agriculture, notamment, n'avait plus d'avenir. Fort heureusement, nous ne l'avons pas écoutée, et notre réflexion territoriale a payé.

Il y a quelques années encore, nous n'aurions pas imaginé que le tourisme de montagne prendrait la dimension qu'il a atteinte aujourd'hui. En termes d'aménagement du territoire, il nous faut donc mettre en œuvre des prospectives et prendre certains risques à l'issue d'une indispensable réflexion collective, qui plus est nécessaire pour l'acceptabilité des projets.

Et nous avons encore besoin de décentralisation. En France, l'État a centralisé la richesse financière et les territoires ont perdu toutes leurs fiscalités par manque de confiance, l'échelon central considérant que nous étions de mauvais gestionnaires, ce qui est tout à fait faux. Par conséquent, les collectivités se retrouvent dans une dépendance financière qui crée un terrible mal-être, alors que les départements, en ce qui les concerne, sont garants de la cohésion sociale et de l'équilibre des territoires.

Il y a quelques années encore, on ne croyait que dans les métropoles, puisqu'il n'y avait, croyait-on, que de solutions dans le gigantisme. On voulait créer en France de grandes régions sur le modèle des Länder allemands ou d'Euskadi en Espagne. Or, le prélèvement fiscal de la

Des pensées trop centralisées [...] sans prendre conscience des trajectoires, des problèmes et des ambitions locales [...] Pourtant, il n'y aura pas d'avenir pour le logement, en particulier, sans réappropriation des responsabilités au niveau local.

région Aquitaine d'alors était douze fois moindre que celui d'Euskadi. Il ne s'agit pas forcément de reproduire le même modèle en France, mais cet écart témoigne de la défiance qui aboutit désormais à une subordination totale qui nous entrave et qui nous prive d'une grande partie de notre désir de prendre des initiatives. Tout cela néglige la richesse des territoires. En témoignent les entreprises qui réussissent : cette réussite tient souvent à un zeste d'audace et d'ancrage territorial, assaisonné d'intelligence créative, le tout ayant besoin d'un accompagnement par les territoires.

Enfin, en matière d'organisation des politiques du logement, il faudrait mieux cerner à quoi renvoient les Autorités organisatrices de l'habitat. J'ai cosigné avec le préfet du département le Plan départemental de l'habitat, sans que je sache très bien à quoi je servais puisque l'essentiel des responsabilités revient désormais aux communautés de communes, mais je n'ai pas l'intention d'investir une partie de l'énergie de mon département au service d'un schéma départemental au concept duquel je n'aurais pas participé, notamment en veillant à sa cohérence avec nos compétences sociales, les équipements territoriaux. Il faudrait donc probablement mettre des « s » à Autorité organisation de l'habitat.

Cyrille POY

Je retiens de vos différentes interventions le souhait que l'on fasse confiance aux élus locaux et qu'une certaine liberté leur soit accordée dans le cadre de l'application de la loi. Mais comment faire pour passer à une autre échelle de l'action locale pour le logement et pour mériter cette confiance ? Quel type d'outils demandez-vous ? Quelle réorganisation mettre en place pour reconfigurer si possible de façon claire les différentes compétences territoriales ? Comment faire pour dépasser les égoïsmes locaux ? Quel rôle confier à l'État en parallèle de la capacité aux territoires de se développer ?

Jean-René ETCHEGARAY

Vis-à-vis de l'Etat, la réponse tient en trois mots : laissez-nous faire.

Quant au prétendu mille-feuilles administratif, il n'existe pas. L'intervention des différents niveaux de territoires ne pose pas de problème. Ainsi, bien que le logement ne fasse pas partie de ses compétences réservées, nous collaborons très bien avec le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, qui injecte de l'argent en faveur de cette mission et qui pilote son office départemental de l'habitat de la même façon que notre agglomération comporte son propre office. Toutes ces initiatives prospèrent. Nous avons même créé une société qui regroupe ces deux entités, et il ne s'agit pas d'un comité Théodule. Je n'arrive pas à être pessimiste. J'ai beaucoup entendu parler d'égoïsme. Pourtant, notre communauté d'agglomération compte 158 communes, dont 111 communes de montagne, la plus petite comptant 50 habitants et la plus grande, Bayonne, 55 000.



Jean-René ETCHEGARAY et Jean-Jacques LASSERRE

Notre agglomération regroupe des situations très différentes, et il y a sept ans, lors de sa création, plus de 120 communes y étaient dépourvues de tout document d'urbanisme. Et demain, toutes en seront dotées. En effet, tous les élus basques ont réussi à se mettre d'accord pour mettre en place cinq PLUi. Trois d'entre eux sont entrés dans une phase décisionnelle, et pour les deux autres, après d'intenses discussions, les grands arbitrages politiques sont déjà rendus. Au plus tard en 2027, toutes nos communes seront donc couvertes par des documents d'urbanisme. Pour cela, nous avons débattu et nous débattons encore par-delà toutes nos différences. Notre approche est systémique, car il faut agir à une échelle pertinente, et le Pays basque en constitue une. Notre politique du logement sera déclinée dans notre SCoT, et tous les maires, accompagnés de leurs adjoints à l'urbanisme, se sont retrouvés pour se fixer des objectifs en matière de logement. Nous nous sommes ainsi accordés sur l'essentiel de nos orientations politiques.

Nous apprenons à nous connaître et à être forts de nos différences. Biarritz, par exemple, connaît les difficultés qui ont été évoquées ci-dessus, mais c'est aussi une marque internationale connue très loin, ce que personne au Pays basque ne peut regretter. Nous partons donc de nos particularités pour nous mettre d'accord, et c'est ainsi que nous avons réussi à mettre sur pied un projet politique commun qui se décline à travers de multiples documents, dont les documents d'urbanisme. Nous sommes donc parfaitement capables de nous organiser si on nous laisse faire. De son côté, l'Etat est indispensable en tant que garant, en particulier en matière de cohésion sociale, et joue quand il le faut son rôle, y compris à travers ses sanctions. C'est aussi le cas pour la politique du logement.

Par ailleurs, la politique nationale du logement rapporte 88 milliards d'euros en recettes pour 38 milliards de dépenses. Il nous faut un plan de relance national financé par les produits fiscaux du secteur du logement. En parallèle, je réclame la création d'une autorité organisatrice de l'habitat à l'échelle du Pays basque. Nous avons déjà mis en place un règlement de compensation concernant les meublés de tourisme. Il est unique en France et assez drastique. Il doit passer dans quelques semaines l'étape de la cour administrative d'appel, mais nous a déjà permis d'arrêter l'hémorragie. Les élus, dont la maire de Biarritz, travaillent ensemble fortement sur cette question et ne sont donc pas égoïstes. De plus, notre préfet s'apprête à signer dans les semaines à venir un arrêté sur une expérimentation en termes d'encadrement des loyers.

Nous avons travaillé en très bonne intelligence avec l'État sur ce point même si nous avons subi quelques retards, puisque nous avons dû attendre de notre agence d'urbanisme les études permettant de fonder cette politique du point de vue légal.

Enfin, j'appelle de mes vœux un encadrement des prix du foncier. Certains parlementaires s'y intéressent désormais, et l'on commence à s'interroger sur la constitutionnalité d'une telle mesure : il faut donc ouvrir ce dossier, y compris en termes constitutionnels. Après tout, nous avons déjà remis en cause en partie le droit de propriété prétendument inviolable et sacré en mettant en œuvre les BRS, et nous pourrions aller plus loin. Il faut donc opérer une petite révolution en ce qui concerne le droit de propriété.

Enfin, j'appelle de mes vœux un encadrement des prix du foncier. Certains parlementaires s'y intéressent désormais, et l'on commence à s'interroger sur la constitutionnalité d'une telle mesure [...] : il faut donc opérer une petite révolution en ce qui concerne le droit de propriété.

Pierre SABATHIÉ

Madame la maire de Biarritz, qu'attendez-vous ?

Maidier AROSTEGUY

Beaucoup a déjà été dit aujourd'hui sur ce que l'on peut attendre. Je retiens en particulier les propositions de Xavier Lépine, qui sont intéressantes à long terme. Je l'inviterais à faire part de ses propositions à certains candidats à la présidence de la République.

Au niveau national, les citoyens ont une préférence historique pour la pierre ou l'or, mais il existe de nouvelles formes d'investissement. J'ai ainsi inauguré à Biarritz et il y a deux jours le congrès sur le bitcoin, qui intéresse notamment les jeunes générations, et un certain nombre de porteurs de start-ups accumulent rapidement beaucoup d'argent. Il faudra donc sans doute revoir le modèle du logement dans ce contexte nouveau.

Au quotidien et en parallèle, nous recherchons des solutions à court terme pour nos concitoyens qui ne parviennent pas à se loger, mais à long terme, il faudra créer un nouveau modèle. Le BRS apporte déjà des avantages dont nous sommes très friands puisqu'il permet à des ménages des classes moyennes de se loger à des prix très inférieurs à ceux du marché, et il faudrait sans doute qu'il puisse être utilisé aussi par des promoteurs.

Toujours à court terme, l'État peut nous accompagner pour trouver des solutions, notamment en ce qui concerne les recours juridiques. De façon générale, il nous faut plus de confiance, et si les contraintes sont souvent nécessaires, il faut toujours qu'elles soient accompagnées d'incitations. Il me semble donc qu'il faille réfléchir à une fiscalité très incitative, ceci de façon transpartisane, et imaginer des solutions qui permettent à court, moyen et long termes de répondre aux difficultés vitales que nous rencontrons dans le domaine du logement.

Pierre SABATHIÉ

Viviane Artigalas, que demanderiez-vous au futur Ministre du Logement, qui se trouve peut-être ici ?

Viviane ARTIGALAS

Avec mes deux collègues Dominique Estrosi-Sassone et Amel Gacquerre, nous avons signé un rapport parlementaire sur la crise du logement. Nous y faisons le constat que cette crise était désormais aussi une crise de la demande, et nous y faisons des propositions à court, moyen et long termes.

Sur le long terme, nous demandons une décentralisation de la politique du logement, mais accompagnée des moyens correspondants, exigence qu'ont exprimé les diverses associations d'élus. Cela étant, l'État doit rester le garant des grands principes, et il nous faut une loi-cadre de programmation pour fixer les grandes priorités nationales sur la question du logement.

Avant de concevoir cette loi de programmation, il nous faut une analyse des besoins sur le long terme, à la fois quantitative, qualitative et territorialisée. Il est souhaitable de s'appuyer sur les élus locaux pour mener cette analyse. Cette loi-cadre devrait donner aux élus locaux et aux autorités organisatrices de l'habitat des outils pour qu'ils puissent déployer des politiques locales du logement qui les déclinent en fonction des spécificités de chaque territoire. •

Intervention du public

Jean-Pierre ETCHEVERRY, Office de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques et CFD

À Biarritz, il existe un couloir aérien dans lequel il est interdit de construire. Il y a trois ans, nous avons demandé au gouvernement de modifier les trajectoires des avions pour réduire la taille de ce couloir et dégager ainsi des terrains constructibles, mais nous attendons toujours sa réponse. J'espère que le préfet des Pyrénées-Atlantiques pourra relayer cette demande.

Allocution de Julien CHARLES, préfet des Pyrénées-Atlantiques



Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs en vos grades et qualités, je remercie tout d'abord Jean-Luc Berho et l'ensemble de l'équipe d'organisation des entretiens d'Inxauseta, qui sont devenus au fil des ans le rendez-vous incontournable de ceux qui réfléchissent et qui agissent en faveur du logement.

Le thème de cette année était « Logement : territoires en danger ». Cet intitulé-choc a le mérite de souligner les risques que fait courir la crise profonde et multifactorielle du logement à la cohésion sociale, territoriale et nationale. En tant que préfet d'un département très concerné par cette crise et à ma modeste mesure, j'aimerais témoigner du fait que le manque de logements, notamment sociaux, a des conséquences très concrètes sur la vitalité des communes, sur le dynamisme du tissu économique et en général sur la vitalité de territoires qui ne peuvent plus loger les jeunes, en particulier. C'est en cela que cette crise du logement est susceptible de miner la promesse républicaine.

Nous nous trouvons donc en un temps où des choix forts doivent être faits, et chacun sait que le logement est l'un des sujets que le futur gouvernement et le Parlement devront traiter dans les prochaines semaines. Les échanges de Bunus contribueront sans nul doute à nourrir cette réflexion nationale. En l'attente de cette impulsion forte, qu'elle soit juridique, budgétaire ou institutionnelle, puisque la question de la décentralisation a été largement évoquée aujourd'hui, il faut agir immédiatement. Fort heureusement, les territoires ne sont pas passifs face à la crise que nous affrontons, et j'ai la chance de servir dans un département où les acteurs publics et privés ont décidé de prendre ensemble cette question à bras-le-corps.

Cette réflexion est conduite dans le cadre départemental, tout d'abord dans le cadre du programme départemental de l'habitat que nous avons finalisé avec Monsieur le Président Lasserre. Avec l'agglomération Pays basque, nous avons mis en place un comité territorial du logement comprenant l'ensemble des maires de la zone tendue, les opérateurs du logement social, l'EPF et tous les autres acteurs concernés, et ce partenariat structuré déployé dans la confiance me semble essentiel pour agir efficacement.

L'État local, quant à lui, s'est efforcé d'agir durant la période récente dans quatre directions.

Tout d'abord, booster la production de logements, notamment dans les onze communes SRU du littoral basque. C'est là le sens du contrat signé il y a quelques semaines avec le Président Etchegaray dans le cadre des territoires engagés pour le logement que le Ministre Kasbarian a lancés il y a quelques mois. Concrètement, l'État injectera à ce titre huit millions d'euros dans l'écosystème pour essayer de faire sortir de terre plus de 3400 logements identifiés précisément, dont 2100 logements sociaux.

En deuxième lieu, il s'agissait de débloquer les opérations complexes. Avec nos partenaires, nous sommes allés rencontrer les maires de la zone tendue pour savoir ce qui bloque. Est-ce juridique ? S'agit-il de contentieux ? D'un problème réglementaire ? D'un bouclage budgétaire inachevé ? Avec la sous-préfète au Logement Joëlle Gras, nous sommes mis à disposition des collectivités pour nous efforcer d'apporter notre pierre à l'édifice. Une vingtaine d'opérations, soit 520 logements sociaux, ont ainsi été débloquées, et nous allons poursuivre notre action en ce sens.

Troisièmement, nous agissons pour optimiser le foncier. Avec l'agglomération Pays basque, la Banque des territoires et d'autres partenaires, nous avons lancé une étude foncière au Pays basque pour essayer d'identifier les fonciers encore disponibles. Dans le même état d'esprit, le Fonds vert a été mobilisé pour faire de la ville sur la ville et réutiliser ainsi des fonciers disponibles pour produire des logements.

Enfin, plusieurs actions ont été engagées en ce qui concerne la demande. L'encadrement des loyers sera mis en place à titre expérimental dans quelques semaines, comme s'y était engagé l'an passé et ici même le Ministre Vergriete. Et avec la justice, les services de l'État et les services fiscaux, nous nous efforçons d'agir contre les baux frauduleux, ce qui porte peu à peu ses fruits, puisque nous avons permis de réguler un certain nombre de situations, soit de façon amiable, soit en saisissant la justice ou l'administration fiscale.

Comme l'ont affirmé les élus ici présents, les volontés sont donc bien présentes dans les Pyrénées-Atlantiques. Il existe ainsi une volonté de structurer un certain nombre de partenariats dans lesquels s'inclut l'État. Voici donc les quelques mots que je souhaitais partager en clôture des travaux de cette journée. Le constat de la gravité de la crise du logement que nous traversons, mais aussi le témoignage du fait qu'il existe une action volontariste et concertée associant les acteurs publics et privés, et qui permet de proposer des solutions en attente d'orientations nationales que chacun appelle de ses vœux. Merci pour votre engagement et pour votre attention. •

Le manque de logements – notamment sociaux – a des conséquences très concrètes sur la vitalité des communes, sur le dynamisme du tissu économique et en général sur la vitalité de territoires qui ne peuvent plus loger les jeunes, en particulier. C'est en cela que cette crise du logement est susceptible de miner la promesse républicaine.

**A retrouver sur le site entretiensinxaueta.fr
et sur la chaîne YouTube des Entretiens d'Inxauset**

En lien avec chaque débat des Entretiens, une série de 9 focus pratiques pour proposer des solutions de terrain, à travers l'expertise des participants aux Entretiens ont été filmés lors des Entretiens. Dans un format court (10min), deux personnalités par séquence développent une solution.

Du choc de l'offre au logement pour tous

Rénover le viager, coordonner l'accompagnement des habitants âgés

- Muriel BOULMIER, Présidente, Union Régionale Hlm Nouvelle Aquitaine
- Alexis ROUQUE, Président de Viagévie

Innovier pour irriguer en liquidités, primo-accession et macro-prêts Hlm

- Nathalie MOTSCH, directrice nationale des relations institutionnelles ARKEA
- Brice PAQUET, directeur régional adjoint Nouvelle Aquitaine de la Banque des territoires

S'adapter à de nouveaux besoins, construction et usages temporaire

- Pauline MAYER, chargée de développement, Toit temporaire urbain
- Christophe MILLET, président du CNOA

Loger les forces vives d'un territoire

Faire travailler employeur, bailleur et collectivité sur le territoire, un dialogue au service du développement économique

- Jean-Baptiste DESANLIS, directeur général Clairsienne
- Nahima SELOUANE, présidente FCE Pays Basque

Les jeunes, rattrapage HLM et coordination des services en habitat spécifique

- Didier JEANNEAU, directeur général 3F Résidences
- Daniel VICENTE, responsable de la mise en œuvre du projet « Habitat Jeunes en Nouvelle-Aquitaine »

Le logement en Pays Basque, de l'équation foncière aux solutions sur mesure

- Daniel HIRIBARREN, président - Groupe HETZI
- Lausséni SANGARE, directeur général Habitat Sud Atlantic

Renforcer les territoires et lutter contre les égoïsmes territoriaux

Travailler sur la programmation avec les écosystèmes d'acteurs locaux, un moyen efficace d'accélérer les projets de logement

- Denis CANIAUX, directeur général AUDAP
- Jean-Baptiste REY, directeur général adjoint EpaMarne-EpaFrance

Adapter les dispositifs de dialogue locaux pour renforcer la solidarité territoriale

- Joëlle GRAS, secrétaire générale adjointe Préfecture des Pyrénées Atlantiques
- Philippe REMIGNON, président du directoire Vilogia

Répondre aux besoins spécifiques habitants des quartiers, une réalité des projets de rénovation urbaine

- Anne-Claire MIALOT, directrice générale de l'ANRU

Conception, animation et réalisation

- Audrey CHARLUET, responsable de l'animation des écosystèmes thématiques à la Banque des Territoires. Notamment sur des sujets d'innovation (programme Ville de demain, programme tiers-lieux, collectif aquagir) autour de la transition environnementale et sociale.
- François ROCHON, urbaniste, Docteur de l'École nationale des Ponts et Chaussées.
- Tournage et montage : ALDUDARRAK BIDEO - Pantxika Maitia, Kristof Ayez, Haitz Aldana

Les studios des solutions



Muriel BOULMIER, Présidente Union Régionale Hlm Nouvelle Aquitaine
Alexis ROUQUE, Président de Viagédie



Nathalie MOTSCH, directrice nationale des relations institutionnelles ARKEA
Brice PAQUET, directeur régional adjoint Nouvelle Aquitaine de la Banque des territoires



Pauline MAYER, chargée de développement Toit temporaire urbain
Christophe MILLET, président du CNOA



Jean-Baptiste DESANLIS, directeur général Clairisienne
Nahima SELOUANE, présidente FCE Pays Basque



Didier JEANNEAU, directeur général 3F Résidences
Daniel VICENTE, responsable projet Habitat Jeunes en Nouvelle-Aquitaine



Daniel HIRIBARREN, président Groupe HETZI
Lausséni SANGARE, directeur général Habitat Sud Atlantique



Denis CANIAUX, directeur général AUDAP
Jean-Baptiste REY, directeur général adjoint EpaMarne-EpaFrance



Joëlle GRAS, secrétaire générale adjointe Préfecture des Pyrénées Atlantiques
Philippe REMIGNON, président du directoire Vilogia



Anne-Claire MIALOT, directrice générale ANRU

LOGEMENT TERRITOIRES EN DANGER



Montage, accueil, déjeuner, rencontres et débats



Le OFF des Entretiens





Merci à tous et à toutes !



De la conception des débats, l'accueil au pré qui a servi de parking et qui est aimablement prêté par son propriétaire, du montage de l'estrade, l'accueil des participants au service des repas en passant par l'animation des échanges... Toute l'équipe bénévole s'investit année après année pour la réussite des Entretiens d'Inxausetà.



Les Entretiens d'Inxauseta sont organisés par l'association Supastera

COMITÉ D'ORGANISATION

Président : Jean-Luc BERHO

Conception des débats

Jean-Luc BERHO

Audrey CHARLUET

Marie DEFAY

Jean-Claude DRIANT

François ROCHON

Isabelle SERY

Animation des débats

Benoît BARBEDETTE

Catherine BOCQUET

Henry BUZY CAZAUX

Pierre CHEVILLARD

Cyrille POY

Pierre SABATHIE

Erol YOLAL

Rédaction des actes

Laurent HUTINET

Maquette

62 avenue : Catherine ETCHEPARE

Interviews/Video/Retransmission

Aldudarrak bideo : Pantxika MAITIA,
Kristof AYEZ, Haitz ALDANA

Studios préparés et animés par
Audrey CHARLUET et François ROCHON

Photos

Claire COLLEONI

Pauline LEBOURGEOIS

Sud Ouest

Sonorisation et éclairage

Pantxo CAMBOULIVE

Laurent ASCARAIN

Organisation générale

Thomas ALLAIS

Jean-Marie ASTABIE

Kouka et Martin BASSAGAISTEGUY

Nicolas BERHO

Florence BESSON

Hervé CAPDEVIELLE

Xavier CAPDEVIELLE

Lorena CASTELLO

Robert CHINETTE

Carla COLLEONI

Patrice COLLEONI

Geneviève DELQUE

Patricia et Eric DELQUE

Sabine DELQUE

Sylvie DESIRE

Albert et Marie-Claude DOMENECH

Agustin ERDOZAINCY

David GELOS

Camille GRUEL

Nicole GRUSON

Bernard GUILLET

Ginette IRIBARNE

Irène IRRISSARI

Ttote IRRISSARI

Mirentxu ITHURBURU

Pierre-Paul LASCOR

Sébastien LASCOR

Jean-Louis LASCOR

Jean LOPEPE

Margaux MONDOLO

Nathalie MULLER

Murielle et Christophe PAYSAN

Sylvie REGNIER

Anne-Marie SAGOUSPE

Adeline SALABERRY

Aurélien VITTECOQ

Baptiste VITTECOQ

Valentin VITTECOQ



PARTENAIRES

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
FAC – HABITAT
FEDERATION FRANCAISE DU BATIMENT
FEDERATION DES ESH
FEDERATION DES OPH
FNAIM
FNAIM Nouvelle Aquitaine
GIE LOGIREP
GRAND DELTA HABITAT
HABITAT SUD ATLANTIC
HETZI
INLI SUD OUEST

LOCAGESTION
NEOLIA
PROCIVIS
RESEAU BATIGERE
RESIDETAPES
SAS VILLES & TERRITOIRES
SMA BTP
UNION REGIONALE HLM EN NOUVELLE AQUITAINE
VILOGIA
3F RESIDENCES

Medias partenaires

Euskal Irratiak
Kanaldude
News Tank Cities
Sud Ouest





LES ENTRETIENS
D'INXAUSETA

Un territoire d'échanges et de débats

Association Supastera

Inxausetta – 64120 Bunus

Tél. 06 82 70 49 76

inxauseta@gmail.com

www.entretiensinxauseta.fr