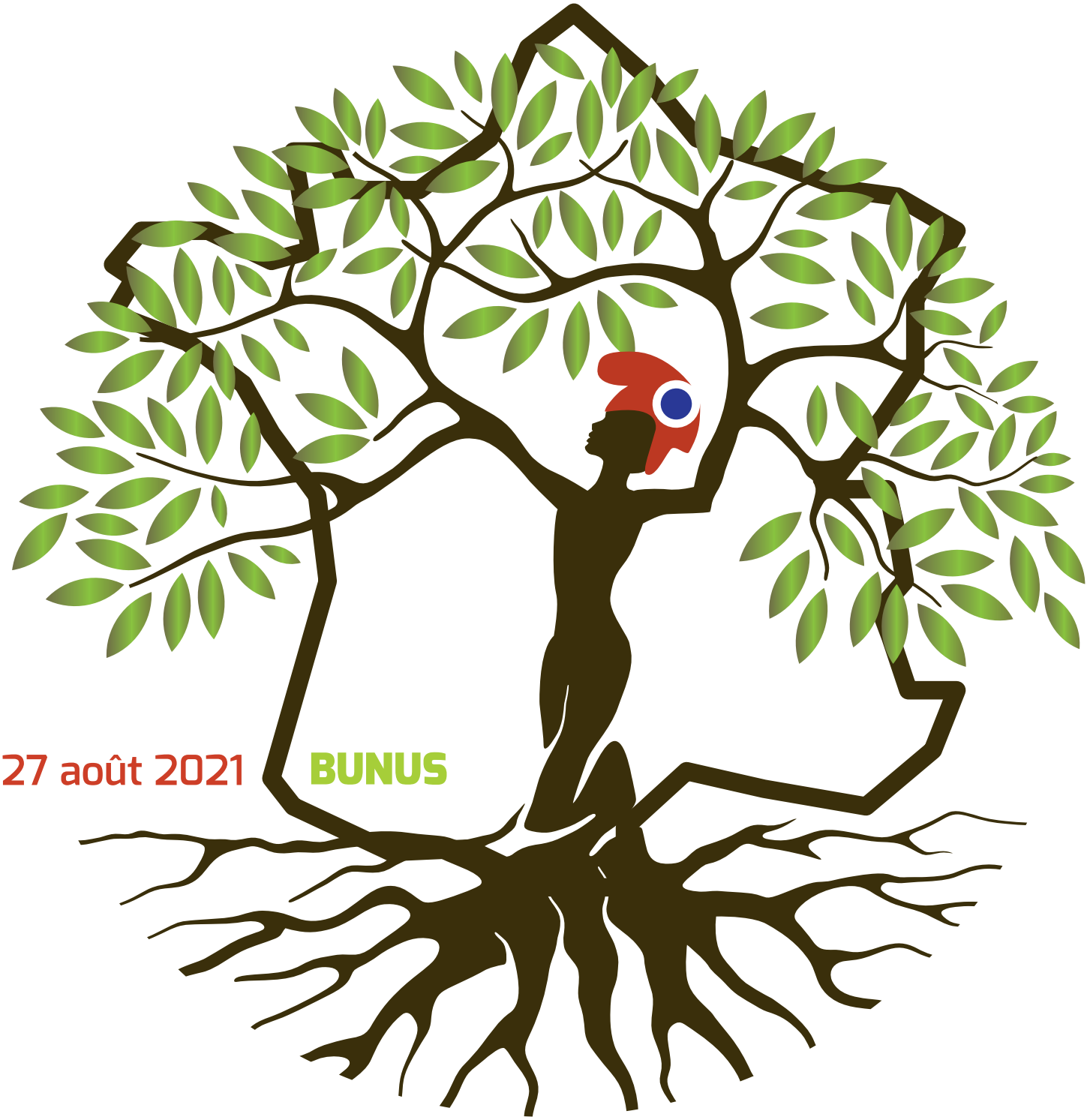
Présidentielle 2022

Plaçons l'habitat au cœur du projet politique



27 août 2021 **BUNUS**

les entretiens d'INXAUSETA

les entretiens d'INXAUSETA

Les actes, 27 août 2021

p. 02 ..... **OUVERTURE**

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

p.05 ..... **ÉVOLUTION DES ATTENTES DES HABITANTS ET QUALITÉ DE L'HABITAT EN FRANCE**

- **François LECLERCQ,** Architecte-urbaniste.
- **Catherine SABBAH,** Déléguée générale de l'Institut des Hautes études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL).
- Animation : **Cyrille POY,** Chargé de cours à l'Université du Havre, ancien journaliste
- Rapporteure : **Audrey CHARLUET,** Architecte-Urbaniste

p.11 ..... **L'HABITAT, OUTIL DE RÉDUCTION DES INÉGALITÉS TERRITORIALES ET SOCIÉTALES ?**

- **Jean-Claude DRIANT,** Professeur à l'École d'urbanisme de Paris.
- **Pierre MADEC,** Économiste, OFCE.
- Animation : **Éric TRÉGUIER,** Journaliste, Challenges
- Rapporteure : **Anne-Laure DAVID,** Administratrice territoriale.

p.19 ..... **L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE : RÉUSSIR LA MUTATION TECHNOLOGIQUE**

- **David GRUSON,** Directeur du Programme Santé du Groupe Jouve, Fondateur d'Ethik-IA.
- **Claire GUIDI,** Chargée de mission auprès du Président de la FFB.
- Animation : **Pierre SABATHIÉ,** Rédacteur en chef de Sud-Ouest.
- Rapporteur : **François ROCHON,** Urbaniste.

p.25 ..... **INTERVENTION DE PHILIPPE LAURENT,**
Secrétaire général de l'Association des Maires de France.

p. 56 ..... *Le « Off » des Entretiens.*

p. 57 ..... *La presse en a parlé.*

p. 58 ..... *Remerciements.*

p.27 ..... **OUVERTURE DES DÉBATS**

p.28 ..... **INTERVENTION DE JEAN-RENÉ ETCHEGARAY,**
Président de l'agglomération Pays Basque

p.29 ..... **INTERVENTION DE ALAIN ROUSSET,**
Président de la Région Nouvelle-Aquitaine

p31 ..... ***INTERVENTION D'EMMANUELLE WARGON,***
Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition énergétique, chargée du Logement

p.37 ..... **PRÉSIDENTIELLE 2022 : PLAÇONS L'HABITAT AU CŒUR DU PROJET POLITIQUE**

Xavier Bertrand, ancien Ministre, Président du Conseil Régional des Hauts de France, **Marc-Philippe DAUBRESSE,** ancien Ministre du Logement, Sénateur du Nord, Les Républicains, **Pierre HURMIC,** Maire de Bordeaux, Europe Ecologie Les Verts, **Jean LASSALLE,** Député des Pyrénées Atlantiques, Président de Résistons, **Eric PLIEZ,** Maire du 20ème arrondissement de Paris, représentant Anne Hidalgo, Maire de Paris.

répondent aux questions de :

Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), **Nadia BOUYER**, Directrice générale d'Action Logement, **Frédéric CARRE,** Membre du Comité exécutif de la Fédération Française du Bâtiment, en charge du Développement, **Jacques CHANUT**, Président de la SMA BTP, **Emmanuelle COSSE**, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, **François RIEUSSEC**, Président de l'Union Nationale des Aménageurs, **Christophe ROBERT**, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre.

- Animation : **Benoît BARBEDETTE,** Rédacteur en chef, News Tank Cities
  Catherine BOCQUET, Rédactrice en chef, Immoweek
  Pierre CHEVILLARD, Rédacteur en chef, De particulier à particulier

Accueil

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

Bienvenue à tous. Je suis très heureux de vous accueillir à la vingtième édition des entretiens d'Inxauseta portant sur le logement et l'habitat, et je donne immédiatement la parole à Éric Ithuralde, maire de Bunus, la commune qui nous accueille comme chaque année.

Éric ITHURALDE

Éric Ithurralde, maire de Bunus

Ongi etorri deneri, bienvenue à tous. Je suis ravi de vous accueillir dans notre commune de Bunus et je vous remercie pour votre nombreuse présence. C'est avec un grand plaisir que je m'associe à l'accueil de Jean-Luc Berho, et je salue tout particulièrement la Ministre Emmanuelle Wargon, qui nous fera aujourd'hui l'honneur de sa présence.

Cette édition 2021 des entretiens d'Inxauseta fait une de fois plus preuve d'une grande qualité. Bravo encore à l'association Suspastera pour l'organisation de cette journée. J'ai aussi le plaisir de vous présenter Bunus, le village où j'ai toujours vécu. Ce village est une grande famille de 150 habitants logeant au cœur du Pays basque intérieur, au pied du Pic de Belxu (1129 mètres), aux portes du massif des Arbailles, qui compte la plus grande hêtraie d'Europe.

Nous nous trouvons ici à deux pas du quartier du haut, avec son église Saint-Jean-Baptiste du XVIIIe siècle, son atypique et unique fronton de pelote basque à trois murs et notre maison commune. Dans le quartier du bas se trouvent la mairie, le cabinet de kinésithérapie et la boulangerie-épicerie. Nous comptons des entrepreneurs artisans : charpentiers, maçons, plombier-plâtrier, boulanger-pâtissier et épicier.

Notre commune compte une dizaine d'exploitations agricoles : élevage de volailles, bovins et porcins de races locales. Nous produisons du lait, du fromage, des yaourts et de la viande. Nos agriculteurs sont des chefs d'entreprises jeunes, dynamiques, solidaires et passionnés par leur métier. Nous accueillons aussi plusieurs associations dont le rayonnement est intercommunal : apprentissage des danses basques et de la pelote basque, club des aînés et comité des fêtes.

Nous pourrions réussir à résoudre le problème, à la seule condition que le logement soit considéré comme prioritaire par la politique gouvernementale de notre pays, parce que c'est vital.

Dans notre vallée de l'Ostibarre, composée de huit communes comptant environ 1500 habitants, nous disposons de deux écoles primaires et d'un collège privé. Du point de vue économique, les entrepreneurs du bâtiment sont nombreux, et plus encore les agriculteurs. Une fromagerie industrielle est active à Larceveau et emploie plus de 150 salariés.

Nous travaillons ici à nous adapter au mieux et au plus juste, en recherchant le bien-être collectif et en essayant de maintenir ce qui nous paraît le plus essentiel. **Essentielle, vitale, prioritaire : telle est la problématique du logement.** Car, comment dire à un jeune qui cherche un logement : « *Écoute, ça va être compliqué, je n'ai plus de terrain disponible. Vois s'il est possible de racheter et de rénover la vieille ferme d'en bas, qui est vide.* » Michel me

répond : « *Mais elle est en indivision, et les héritiers ne s'entendent pas pour vendre. Un des fils préfère garder la maison pour venir en vacances l'été. Et de toute façon, je n'ai pas les moyens de retaper la maison. Vois combien s'est vendue celle du village voisin : les acheteurs ne sont pas d'ici.* » Et moi, désolé pour lui : « *Je ne peux même pas te dépanner, je n'ai plus d'appartement disponible.* »

Voilà un exemple qui résume en partie le problème de l'habitat en Pays basque rural, mais pas uniquement. Pourquoi continuons-nous, chaque année, à participer aux Entretiens d'Inxauseta ? Pour trouver des solutions. Il y a eu des résultats et des avancées. Bon nombre d'amendements sont issus de nos débats, mais ce n'est pas suffisant. Avons-nous mis en place tous les outils et toutes les règles nécessaires ?

Si tel était le cas, nous pourrions réussir à résoudre le problème, à la seule condition que le logement soit considéré comme prioritaire par la politique gouvernementale de notre pays, parce que c'est vital. Je vous souhaite de bons débats et une excellente journée. Milesker.

Jean-Luc Berho

Oui, nous sommes opiniâtres sur les questions du logement et de l'habitat : vingt ans de rencontres réunissant l'ensemble du monde du logement, qui est si divers, c'est déjà une victoire.

Un jour, nous ferons le bilan de ce qui en est ressorti. C'est ici qu'a été validé le premier protocole de mise en place de l'ANRU entre les partenaires sociaux et l'Etat, il y a près de vingt ans, ce qui a enclenché une dynamique d'investissement de 52 milliards d'euros pour la rénovation urbaine. D'autres débats tenus ici ont eu pour issue la création d'autres dispositifs : au-delà du plaisir de nous retrouver, notre travail a une réelle utilité.

Pour mémoire, l'association Suspastera a presque cinquante ans, et a organisé ici un certain nombre de concerts, expositions et débats. Mais depuis vingt ans, nous nous consacrons presque exclusivement à la question du logement. Pour vous recevoir dans les conditions que vous constatez, 97 bénévoles ont travaillé en amont, à la fois des spécialistes et des habitants de Bunus et de la vallée. Il faut tous les remercier pour la qualité de l'accueil proposé.

Ce fonctionnement est soutenu par des partenaires fidèles, solides et discrets. Ils ne demandent pas de communication exceptionnelle. Il leur suffit de pouvoir inviter leurs personnels ou leurs clients, et d'être présentés en tant que partenaires sur les actes de ces rencontres. Quant aux journalistes qui animeront les tables-rondes, ils sont eux aussi bénévoles. Pour autant, certains coûts doivent être absorbés au-delà de ces partenariats, et c'est pourquoi une « kutxa », une tirelire, circulera parmi vous. Mais il est temps de laisser la place aux débats.

Évolution des attentes des habitants et qualité de l'habitat en France

› **François LECLERCQ,** *Architecte urbaniste*

› **Catherine SABBAH,** *Déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)*

Après un an de pandémie, les attentes des habitants des villes ont évolué, exacerbées par les confinements et par le télétravail. Elles questionnent la qualité de l'habitat mais aussi la densité, les formes urbaines et les services accessibles.

A partir de la présentation de l'étude conduite par IDHEAL et des premières conclusions du rapport Girometti/Leclercq sur la qualité de la production : quelles sont ces nouvelles attentes ? Sont-elles compatibles avec l'impérieuse nécessité d'agir pour le climat et l'environnement ? Peut-on « produire local » en matière d'habitat ?

› *Animation :* ***Cyrille POY,*** *Chargé de cours à l'Université du Havre, ancien journaliste*

› *Rapporteure :* ***Audrey CHARLUET,*** *Architecte urbaniste*

Cyrille POY, journaliste

Durant cet échange, nous évoquerons d'abord l'étude du jeune think tank IDHEAL, « Le logement, des lieux à ménager », qui ausculte deux décennies de construction en Île-de-France. Quant à François Leclercq, il a été chargé, avec Laurent Girometti, par la Ministre Emmanuelle Wargon, de la rédaction d'un rapport sur un nouveau référentiel du logement, qui sera très bientôt remis.

> Cyrille Poy : **Catherine Sabbah, qu'a révélé l'étude « Aux confins du logement », menée par IDHEAL durant le confinement ?**

Catherine SABBAH, Déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)

Le slogan de notre récent think tank est « Remettre le logement à sa place », c'est-à-dire à une place essentielle. En ouverture, j'aimerais vous donner lecture du passage d'un livre :
« *Décider que la Nation consacrera chaque année à la construction une part plus élevée de son revenu national est un choix politique au sens le plus noble du terme. De la même façon, réserver les logements construits à ceux qui en ont le plus besoin – et non pas à ceux qui peuvent les payer le plus rapidement – est aussi un choix politique, celui du primat des besoins sur l'argent. Enfin, utiliser les sols en fonction des besoins de construction, en refusant aux propriétaires fonciers le droit de spéculer sur la crise pour en tirer le meilleur prix, est encore un choix politique.* »
Cet extrait est tiré d'un petit livre intitulé « Peut-on loger les Français ? » écrit par Gilbert Matthieu, alors rédacteur en chef des pages Société du journal Le Monde, en 1965. Toute sa lecture montre que la situation a peu évolué depuis. **Le logement doit être une priorité nationale constante : IDHEAL a été créé, pour fédérer les chercheurs, les acteurs du logement et les responsables politiques afin de réfléchir à ces questions.**
Le 16 mars 2020, chacun a été renvoyé chez soi avec l'ouverture du confinement. Nous avons alors décidé de déployer un questionnaire qui a reçu quelque 10 000 réponses et dans lequel nous interrogions des participants sur la façon par laquelle ils habitaient leurs logements. Il est ressorti de cette étude trois points principaux : il manquait de la surface, un accès aux espaces extérieurs et de la lumière. Nous nous sommes demandé si ces trois manques déclarés ne relevaient pas en creux ce qui manque dans la production récente de logements, et nous avons mené une nouvelle étude sur les vingt dernières années de construction en Île-de-France pour en connaître les résultats.

> Cyrille Poy : **François Leclercq, comment avez-vous vécu ce confinement ? Comment avez-vous perçu la qualité des logements à cette occasion ?**

François LECLERCQ, Architecte-urbaniste

Ce confinement a été un révélateur important pour le vécu dans le logement, souvent considéré jusqu'ici comme un lieu de passage entre le travail, le week-end, etc., la ville étant en parallèle supposée comme idéale. Or, nous avons été confrontés à l'intime. Nous avons passé une tribune dans le journal Le Monde pour rapporter un terrible constat autour de la notion de « vivre seul » face à la facile notion du « vivre ensemble ». Je me suis mis dans la peau d'un jeune de seize ans qui habite chez ses parents qu'il n'aime pas et qui se retrouve dans une chambre de neuf mètres carrés, confronté à lui-même dans un espace extrêmement réduit : c'est une situation très difficile. Durant le confinement, on a aussi assisté à des réunions Zoom qui se passaient dans des cuisines, etc. **Finalement, le confinement a été un événement qui a révélé le rapport au logement.** Dans ce contexte, nous avons eu la chance d'être appelés par le ministère du Logement pour mettre en place un nouveau référentiel du logement. Nous nous sommes appuyés sur

Catherine Sabbah

François Leclercq

nombre d'études en cours (dont le travail d'IDHEAL), mais aussi sur l'histoire, et en particulier sur le nouveau livre « Habiter » de Jacques Lucan, qui porte sur l'histoire du logement depuis le début du XXe siècle. Ce livre montre que le logement a fait l'objet d'un combat et d'un progrès permanent pour des raisons sanitaires durant cette période, mais aussi que ce progrès a connu un palier dans les années 1970 : à cette époque, les trois-pièces mesuraient rarement moins de 63 m². À ce moment, la notion de progrès a été transférée sur des notions techniques principalement énergétiques, et depuis le début du XXIe siècle, on constate une nette régression des surfaces : dans les trois-pièces, certaines pièces telles que la cuisine et l'entrée sont supprimées et ces appartements baissent désormais jusqu'à 56 m², ce qui est très réduit.

Notre rapport se fonde donc sur l'histoire du logement et de ses normes. Nous avons aussi conduit une comparaison avec les pays voisins, qui sont en général bien plus généreux. Les normes y sont prises au niveau de l'Etat, des Régions et des Villes, mais nous y trouvons des surfaces et des hauteurs sous plafond bien supérieures qu'en France.

> Cyrille Poy : **Catherine Sabbah, IDHEAL a produit des données sur les caractéristiques des logements, parce qu'elles étaient jusqu'alors difficiles à trouver. Qu'est-ce qu'IDHEAL est allé chercher ?**

Catherine SABBAH

Effectivement, nous sommes allés chercher des données, parce que si nous avons tous l'intuition que la taille et l'aménagement des logements reculent, il fallait s'en assurer pour montrer que la qualité n'était pas du ressort d'un ressenti subjectif. **Nous avons donc étudié cinquante immeubles produits entre 2000 et 2020 en IDF, en les choisissant de façon rigoureuse et représentative.** Nous en avons scruté les plans de niveaux et de logements, et la tendance qui en ressort est nette. L'année 2000 est celle de la mise en place de la loi SRU et de l'anticipation d'une nouvelle RT, avant l'impact de la crise de 2008, ceci dans le cadre d'une augmentation continue des prix sans augmentation parallèle du confort.

Nous nous sommes en effet intéressé au nombre de fenêtres, à la taille des pièces et à leur disposition, aux conflits de portes, à la taille des entrées, à la circulation, à la taille de la cuisine (qui a tendance à disparaître, remplacée par un mur du salon), à la possibilité de meubler, à la taille des chambres : autant de paramètres qui peuvent sembler être des détails, mais qui rendent la vie impossible dans un grand nombre de cas.

La qualité est une question de respect de la part de ceux qui construisent les logements, et qui oublient que des personnes vont y vivre pendant de longues années. Notre référentiel comprend 200 entrées, ce qui permet de caractériser la qualité des logements et pourquoi pas de la faire entrer dans des processus de production. Il faudrait en effet ajouter des incitations à mieux faire sur la base de critères tout à fait calculables.

Il faut distinguer deux périodes : 2000-2011 et 2012-2020, l'aggravation étant sensible durant la seconde. Durant ces vingt années, les immeubles se sont épaissis : ils sont pour la plupart desservis par un couloir central qui permet d'entrer dans des logements qui sont pour l'essentiel mono-orientés : ils ne sont éclairés que d'un côté et sont privés de ventilation naturelle. Les immeubles ont aussi grossi, sauf dans certaines ZAC et dans les communes qui possèdent des chartes de promoteurs qui comportent des prescriptions architecturales.

Sur la période 2000-2010, les T5 ont perdu 15 m², les T4 près de 10 m², les T3 2,5 m², les T2 deux m² et les studios un m². C'est d'autant plus vrai que la distance au centre de l'agglomération augmente, alors que les revenus et les prix du foncier sont plus faibles qu'à Paris. Il est possible que les promoteurs produisent d'importants efforts dans les ZAC parisiennes et qu'ils se relâchent en deuxième couronne.

Autre constat : 47 % de l'échantillon est mono-orienté, et un tiers des T3 le sont. Seulement 20 % des logements sont traversants. Les entrées réduisent de taille ou disparaissent. Le séjour a perdu en moyenne 3 m², passant de 21 m² à 18 m² entre 2000 et 2010 ; depuis, il est encore plus difficile de le mesurer, puisque la cuisine est de plus en plus devenue un mur du salon. Alors que la cuisine

ouverte a un temps été présentée comme un progrès pour les femmes, elle devient désormais un mur sans fenêtre, donc impossible à recloisonner : 71 % des cuisines de l'échantillon sont ainsi ouvertes et dans sept cas seulement, un espace est spécifiquement prévu pour la prise des repas.
En général, une grande chambre est accessible aux PMR, ce qui se traduit par une petite taille de la deuxième chambre. Les salles de bain se sont agrandies pour permettre l'accès aux PMR, mais aux dépens des autres pièces. La taille des placards a beaucoup diminué et ils sont inexistants dans 20 % des cas. En revanche, 80 % des logements comprennent un espace extérieur, qui ont cependant tendance à rétrécir. **Aujourd'hui, des promoteurs affirment qu'ils ne produiront plus de logements sans espace extérieur, mais ce n'est pas flagrant dans la production récente.** Enfin, les espaces indéfinis disparaissent complètement.

> Cyrille Poy : **François Leclercq, votre rapport fait le même type de constats. On assiste à une certaine fuite des métropoles. Il semble qu'il faille aussi réfléchir où il fait bon vivre.**

François LECLERCQ

Nous de disposons pas encore de données très précises sur ce phénomène, mais nous constatons partout autour de nous que des familles imaginent déménager : 80 % des cadres d'IDF imaginent ainsi partir un jour. Les métropoles ont été pensées depuis vingt ans comme hégémoniques dans la pensée urbaine dominante, mais elles sont plus fragiles que prévu pour des raisons de prix, de mobilité, d'éloignement de la verdure et de développement des îlots de chaleur urbains, notamment.
Dans les grandes villes, un certain effort a été produit pour la qualité des immeubles et des espaces publics, mais la question du logement se pose désormais, alors qu'elle est la principale. Pourtant, elle a été absente des projets récents de réinvention d'un certain nombre de métropoles. **Le confinement et le télétravail ont rebattu les cartes, et le modèle du pavillon individuel pourrait revenir très fortement.** Cela pourrait redonner de la vigueur aux périphéries urbaines, que l'on pensait complètement oubliées.
Dans ce contexte, tout ce qui sera fait pour créer des logements agréables et confortables en ville sera une façon de préserver le foncier et la nature. Par ailleurs, les logements ont été pensés et étudiés pour la lutte contre le froid, et très peu pour se prémunir contre la chaleur. Les logements mono-orientés ne sont pas rafraîchissables la nuit, et il faut désormais concevoir des aérauliques subtiles pour permettre le rafraîchissement des appartements, ce qui suppose une plus grande hauteur sous plafond et une mise en place de la traversabilité.

> Cyrille Poy : **Est-ce que ce sont les architectes qui sont responsables de la conception des logements ?**

François LECLERCQ

Le plus souvent, hélas, les architectes font ce qu'on leur demande. En général, l'épaisseur de l'immeuble, de l'ordre de 15 mètres actuellement, est un donné qui n'est pas à discuter. Dans les années 1970, cette épaisseur était de 12 mètres, et la transformation apportée est très importante depuis pour la qualité du confort, y compris thermique.

Catherine SABBAH

Dans notre étude, nous expliquons la dégradation constatée par trois faits : le marché, les acteurs et certaines politiques publiques. Les prix augmentent ainsi que les exigences des normes, et l'on produit donc des logements plus petits : de fait, les prix du foncier ont crû, mais l'on pourrait réfléchir à des méthodes pour qu'ils augmentent moins.
Par ailleurs, la défiscalisation incite à l'achat de logements locatifs par des investisseurs privés afin de réduire leurs impôts. C'est un outil très puissant pour soutenir l'investissement et aucun gouvernement ne l'a vraiment remis en question. Mais cela produit de petits logements, puisque l'investissement défiscalisable est limité à 300 000 euros. Il faut aussi compter avec la politique du chiffre des gouvernements, qui ont longtemps souhaité construire 500 000 logements par an en France, et par exemple 70 000 logements en IDF : or, il est plus facile d'aboutir à ce chiffre en produisant de petits logements. En outre, les promoteurs font en sorte d'optimiser le foncier pour y caser le plus grand nombre possible de logements, ce qui concourt à la même tendance.

François LECLERCQ

Le rapport que nous remettrons la semaine prochaine comprend un chapitre financier solide, puisque l'on prétend que construire plus un peu grand est plus coûteux. Pourtant, les promoteurs rappellent que la construction repose sur trois prix : le prix de sortie, le prix de construction et le prix foncier. Il semble que le prix de sortie

soit une constante, puisque les banques accordent leurs prêts en s'appuyant sur les revenus des ménages. Le prix de construction est lui aussi proche d'être une constante. **Les promoteurs affirment que pour un même cahier des charges concernant les caractéristiques des logements, la variable d'ajustement est le prix du foncier et non la taille du logement.** Il faut donc que les pouvoirs publics apportent des indications très précises.

> Cyrille Poy : **Que proposez-vous l'un et l'autre ?**

François LECLERCQ

Je souhaite attirer l'attention sur trois thèmes. Celui de la dimension des logements : ainsi, le couple séjour-cuisine ne peut pas mesurer moins de 28 m² en Belgique. Il faut aussi être attentifs à la hauteur sous plafond pour des raisons de confort thermique. Celui du rapport à l'espace extérieur : taille des fenêtres et prolongation vers l'extérieur (terrasse, loggia, etc.), ce qui participe à l'amélioration de l'aéraulique. Celui de la transformabilité, parce que ce que l'on construit actuellement est très figé dans le béton. Le fait qu'il y ait une cloison ou non entre le séjour et la cuisine devrait ainsi relever du choix des habitants. Mais qui actionne les leviers pour jouer sur ces trois variables ? L'État peut jouer un rôle, notamment en conditionnant ses aides (dispositif Pinel, PTZ, etc.), puisqu'il est plus difficile d'agir sur le code de la construction et sur le code de l'urbanisme. Il est aussi possible d'introduire des notions de qualité dans les PLU, notamment à travers des chartes des promoteurs. Le label Qualitel peut aussi jouer un rôle, d'autant plus que les investisseurs institutionnels se tournent de plus en plus vers le logement.

Catherine SABBAH

Mon point de vue est très proche. Il est possible d'agir dès lors que tous les acteurs s'engagent dans le même sens : État, promoteurs, bailleurs sociaux, etc. La qualité se mesure et se constate. Nous proposons aussi la création des chartes de promoteurs opposables, bien que cela soit difficile. **Il faut aussi conditionner les aides publiques à des critères de qualité incluant la taille des logements, l'éclairement naturel, l'orientation, etc.** Nous proposons aussi de pondérer le prix du m² selon la qualité des espaces, comme cela se pratique pour la fixation des loyers. Nous constatons que faire mieux sans faire plus cher est tout à fait possible. Même s'ils déclarent majoritairement le contraire, les Français sont souvent insatisfaits de leurs logements. Si des règles étaient fixées pour tous et imposées de façon plus sérieuse, les prix des terrains s'adapteraient. Pour plus de détails, chacun peut retrouver notre étude complète sur le site Internet d'IDHEAL.

François LECLERCQ

Je précise que les coûts de construction ne sont pas proportionnels à la surface des logements. Pour les agrandir, il suffit de couler un peu plus de béton : les éléments coûteux de la construction sont les parties souterraines, les façades et les objets techniques (électricité, baignoires, etc.), et ils ne varient pas selon la taille des logements.

Échanges avec la salle

Denis CANIAUX, Directeur de l'agence d'urbanisme Atlantique-Pyrénées : « L'augmentation de l'épaisseur des immeubles s'explique en grande partie par le stationnement en sous-sol. Le rôle des politiques de mobilité est donc très important à ce titre. »

François LECLERCQ : « La convergence actuelle sur l'épaisseur de 15 mètres des immeubles ne dépend pas que de la taille des parkings. Pour autant, diminuer le nombre de places de stationnement influe sur le prix des logements à la baisse. »

Catherine SABBAH : « La structure des parkings est importante, parce qu'elle détermine aussi celle des logements. Il existe cependant des moyens pour construire des parkings autrement : à l'extérieur, en silos ou en rez-de-chaussée, notamment. »

Alexis ROUQUE, Délégué général de la Fédération des promoteurs : « Je voudrais souligner le fait que nous parvenons à vendre nos logements, dont la qualité a été décrite ci-dessus comme désastreuse. Ils rencontrent donc la demande telle qu'elle existe. En 2019, nous en avons vendu 60 000 à des accédants, 60 000 à des investisseurs, 40 000 à des organismes Hlm. Ces derniers imposent leurs cahiers des charges en termes de qualité. Par ailleurs, une part importante de la production prend place dans le secteur diffus, qui est fortement concurrentiel. Bien souvent, les aménagements publics dotés de cahiers des charges y manquent. Il faut aussi compter avec la fiscalité du foncier et avec les choix retenus par les PLU, qui régulent par exemple la hauteur des immeubles, donc indirectement les hauteurs sous plafonds. La première action à prendre consiste à tirer parti des possibilités des codes de la construction et de l'urbanisme. La responsabilité ne repose pas uniquement sur les maîtres d'ouvrage, mais d'un système complexe.

Enfin, la nécessité d'émettre moins de carbone questionne l'usage des sols et la nature des constructions. Comment faire si les Français réclament des logements plus grands et souhaitent aller vers la maison individuelle ? La baisse de la taille des logements dépend aussi de l'incitation à la densité et à la métropolisation. Pour révolutionner le système actuel, il faut construire des logements différents dans une ville différente : il n'est donc pas certain que les logements aient vocation à s'agrandir. »

Catherine SABBAH : « En fait, les ménages achètent ce qui se trouve sur le marché, puisqu'ils n'ont pas le choix. De plus, constater que les foyers achètent de plus en plus cher des biens dont la qualité régresse est un vrai problème du point de vue économique. Dans ce contexte, les promoteurs ont-ils forcément besoin d'un encadrement pour mieux faire ? Il me semble qu'ils pourraient unilatéralement s'engager sur ce point. Par ailleurs, répondre au défi de la transition énergétique dans le secteur du logement pourrait inciter les promoteurs à se tourner davantage vers la rénovation, qui est plus économe en foncier et en ressources. »

François LECLERCQ : « Dans le cadre du dispositif Pinel, par exemple, les investisseurs achètent sur plan et ne sont pas véritablement conscients de la qualité des logements. C'est l'ensemble du système qui conduit à la situation actuelle. Si les chartes de promoteurs sont exigeantes, c'est le prix du foncier qui s'adapte, ce qui est valable aussi dans le secteur diffus. Enfin, je rappelle que rendre la ville plus habitable est le meilleur moyen de préserver la nature. Le plus important gisement d'économies d'émissions de carbone consiste à peu construire en neuf et de rénover le plus possible le patrimoine extraordinaire qui existe, à commencer par les immeubles de bureaux. »

L'habitat, outil de réduction des inégalités territoriales et sociétales

› **Jean-Claude DRIANT,** *Professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris*

› **Pierre MADEC,** *Economiste, OFCE*

Le désengagement de l'Etat en matière de politique de l'habitat creuse le déficit de construction, affecte le pouvoir d'achat, accentue les inégalités pour l'accès et le maintien dans le logement et aggrave la fragmentation territoriale.

Quel est l'état des lieux ? Comment la politique de l'habitat peut-elle contribuer à lutter contre les inégalités et la fragmentation de la société ?

› *Animation :* ***Eric TREGUIER,*** *Journaliste, Challenges*

› *Rapporteure :* ***Anne-Laure DAVID,*** *Administratrice territoriale*

Nous allons à présent évoquer les inégalités dans l'habitat en France. La situation à ce sujet s'est encore aggravée depuis l'arrivée de la pandémie du Covid 19. 50 % des ménages détiennent 90 % du patrimoine et deux tiers des inégalités s'expliquent par l'existence ou non d'un patrimoine immobilier. Les inégalités sont aussi fortes dans l'accès au marché de la location.

Eric Tréguier

> Eric Tréguier : **Dans ce contexte, quel est précisément l'état du marché concernant les inégalités qui le caractérisent ? Comment améliorer la situation ? Par quels instruments ?**

Pierre MADEC, Économiste, OFCE

Pierre Madec

Le plus souvent, on évoque les inégalités de revenus. La question reviendra sans doute lors de la prochaine campagne électorale : revenu universel, lutte contre la pauvreté, autant de sujets essentiels. Mais la question des inégalités de patrimoine est assez peu traitée, alors que le logement engendre de telles inégalités de façon très forte : 50 % des ménages français détiennent 90 % du patrimoine immobilier, et l'on observe une explosion des inégalités depuis les années 2000 en raison, pour les deux tiers, de l'évolution des prix du logement. La valeur du patrimoine des ménages a augmenté de 200 % en vingt ans, ce qui a profité à 60 % des ménages français, mais pour une partie d'entre eux, leur patrimoine n'a pas pris de valeur. De 2017 à 2019, un tiers des propriétaires immobiliers ont vu leur patrimoine augmenter de plus de 5 %, un tiers ont vu leur patrimoine stagner et un tiers ont vu leur patrimoine baisser. Les inégalités explosent. Le patrimoine global des ménages est d'environ 7 500 milliards d'euros. La moitié est valorisée en prix de la localisation et l'autre en prix du bâti. Il y a vingt ans, le foncier ne représentait que 25 % du patrimoine des ménages. Cette problématique devrait être au cœur de la campagne présidentielle, car ces inégalités se transmettent entre générations. La crise des inégalités d'accès à la propriété que nous connaissons aujourd'hui se caractérise par le fait que les 25 % des ménages les plus pauvres achètent deux fois moins qu'il y a vingt ans. Dans les années 1980, la répartition des non-propriétaires était assez conforme aux tranches de niveaux de vie, alors qu'aujourd'hui, les 25 % les plus pauvres représentent 40 % des non-propriétaires, et l'on assiste à une exclusion de l'accès à la propriété des ménages les plus modestes, ce qui est très inquiétant.

La pandémie a très probablement aggravé la situation, bien que les chiffres ne soient pas encore disponibles, puisque la dernière enquête nationale Logement date de 2013. Certains annoncent un bouleversement du marché de l'immobilier, mais je n'y crois pas beaucoup. Nous verrons cela l'année prochaine.

> Eric Tréguier : **Les causes de la hausse des inégalités sont multiples. Qu'en est-il à plus long terme ?**

Jean-Claude Driant

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

Les inégalités ont beaucoup évolué au cours des vingt dernières années. La question de la satisfaction des besoins en logement ne dépend pas de l'évolution de la conjoncture de la construction neuve, mais se joue sur la longue durée.

L'inflexion a été très forte au début des années 2000, ceci en raison de l'augmentation des prix. À partir de 1998, les taux d'intérêt ont baissé et les acquéreurs peuvent davantage s'endetter, mais pour autant, une part des ménages n'a plus pu accéder à la propriété, ce qui se traduit notamment par une baisse de la mobilité dans le logement social. Ces évolutions seront précisées par l'enquête nationale Logement 2020-2021, qui permettra aussi de disposer d'éléments sur les effets de la crise sanitaire. **La baisse des sorties du logement social est un révélateur de la montée des inégalités entre ceux qui peuvent devenir propriétaires et les autres.** Les logements sociaux sont moins nombreux à être libérés, les files d'attente s'accroissent, et le mal-logement, au mieux, stagne, ce qui est scandaleux.

La hausse des inégalités d'accès au patrimoine immobilier se décline en termes de mal-logement, mais aussi sur le plan générationnel : **aujourd'hui, nombre de jeunes ne peuvent pas acheter et les inégalités générationnelles vont s'accroître.** Pour un nombre croissant de personnes, il sera plus difficile de faire face à la baisse de revenus lors de l'entrée en retraite, et également aux frais induits par la dépendance. Ces effets se ressentiront sur une période de vingt à quarante ans, puisque les générations actuelles s'insèrent sur le marché du logement de façon tout à fait nouvelle par rapport aux générations précédentes. Les statistiques portant sur les inégalités sont variées. Qui paye aujourd'hui les logements le plus cher ? Ce sont les locataires de petits logements dans les grandes villes, donc les jeunes.

> Eric Tréguier : **Le taux d'effort des étudiants est d'environ 47 %.**

Jean-Claude DRIANT

C'est même souvent pire pour les jeunes actifs, qui sont moins aidés par leurs familles. Descendants d'un père enseignant dans le supérieur, mes enfants n'ont jamais eu de peine à trouver un logement locatif, mais tous les jeunes ne bénéficient pas de cette possibilité. Les inégalités se transmettent aussi par ce type de mécanismes.

Il faut y ajouter les phénomènes territoriaux. **Les inégalités ne se développent pas du tout de la même façon dans la métropole parisienne, à Bordeaux ou à Bunus.**

Pour autant, comme le disait le maire de Bunus en ouverture, ce n'est pas parce que l'on se trouve hors métropole que la question du logement est facile. Certains locataires sociaux souhaiteraient accéder à la propriété et les habitants des grandes métropoles sont frappés par la crise du logement, ce qui n'est pas le cas dans une ville comme Nevers, qui connaît d'autres problèmes : il est si simple de se loger en périphérie que son centre-ville s'effondre et que ses bailleurs sociaux sont obligés de faire de la publicité pour pouvoir louer.

C'est pourquoi il faut parler des crises du logement, comme nous l'avons fait dans un livre commun avec Pierre Madec. La situation est en effet complexe. 80 % des habitants sont satisfaits de leurs conditions de logement, la surface par personne est passée de 22 m² à 40 m² des années 1970 à aujourd'hui en moyenne nationale (mais pas dans le secteur neuf). Il y aurait de quoi douter de la réalité de la crise généralisée du logement, ce d'autant plus que le niveau de la construction est assez élevé en France malgré un relatif ralentissement actuellement constaté.

La crise du logement n'est plus celle d'une pénurie de logements, comme c'était le cas dans les années 1950. Cette crise, qui perdure, a changé de nature.

> Eric Tréguier : **Quels sont les outils envisageables pour lutter contre les inégalités ?.**

Pierre MADEC

En 2019, la France a consacré 1,6 % de son PIB en aides publiques au logement, ce qui est un point bas depuis 1985. **L'effort public est en recul et l'efficacité des aides restantes n'est pas au rendez-vous.** Entre 2018 et 2019, les aides publiques au logement ont reculé de 4 %, tout comme durant l'année précédente. Un léger recul est aussi attendu pour 2021.

En ce qui concerne la solvabilisation des ménages, le taux d'effort avant APL des 10 % les plus pauvres dépasse 60 % dans le parc privé locatif. Les APL permettent de diviser ce taux d'effort par un facteur deux, ce qui est satisfaisant, mais ce taux reste supérieur à 30 %, soit un taux supérieur à celui des ménages un tout petit peu plus riches. Dans le parc locatif privé, on dépense d'autant plus pour son logement que l'on est pauvre, ce qui n'est pas l'objectif des APL, qui visent à limiter les inégalités d'accès au logement : comme c'est le cas dans le parc social, il faudrait que les plus pauvres dépensent moins pour se loger. Dans un monde dans lequel l'encadrement des loyers tendrait à se généraliser, **il devrait être possible de réformer les APL pour retrouver leur vocation de lutte contre les inégalités, et non de les diminuer.**

En outre, les moyens des bailleurs sociaux ont récemment été fortement réduits ces dernières années alors que la demande qui leur est adressée est en hausse et que la mobilité de leurs locataires est en baisse. Il faudrait donc qu'ils puissent produire de nouveaux logements. Nous avons remis il y a quelques mois une étude portant sur les difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social, qui montre que son offre en logements très abordables est insuffisante. **Si l'on diminue les moyens alloués au logement social, il faut alors augmenter le soutien à l'accession à la propriété des plus modestes, ce qui est tout sauf le cas.** Il n'est alors pas possible de réduire la crise du logement sans que la puissance publique fasse des choix clairs.

Par ailleurs, la fiscalité du logement pèse aujourd'hui quelque 70 milliards d'euros par an, mais elle dysfonctionne très largement. Si l'on a supprimé la taxe d'habitation pour cause de décalage avec les réalités locales, la taxe foncière est maintenue alors qu'elle pose les mêmes problèmes, ses valeurs locatives de référence étant toutefois en cours de révision.

Aujourd'hui, cette taxe est inégalitaire. La taxation des plus-values ne touche pas la résidence principale, mais les dispositifs de taxe foncière sur les autres biens incitent à conserver les logements.

> Eric Tréguier : **La question est aussi électorale.**

Pierre MADEC

Il est certain qu'il est difficile d'être élu en proposant de réformer la taxe foncière dans un pays qui compte 65 % de propriétaires occupants. Pour autant, il faudrait mobiliser l'outil fiscal. Il ne s'agit pas forcément d'augmenter les prélèvements, mais il est aberrant qu'un tiers de la fiscalité immobilière pèse sur l'investissement et la mutation alors que l'on souhaite une plus forte mobilité résidentielle et que l'on souhaite construire plus de logements.

Il faudrait déplacer une partie de l'assiette fiscale vers la détention, donc vers les personnes qui se sont enrichies à travers la hausse des prix de l'immobilier.

Certes, ce programme est difficile à défendre du point de vue électoral. Pourtant, j'ai souvenir de gouvernements qui ont mis en place des mesures qui ne faisaient pas partie de leurs programmes, notamment en ce qui concerne le logement. Il faut être subtil du point de vue fiscal, et inventer des systèmes de taxe foncière qui dépendraient en partie des revenus et du statut d'occupation : il est tout à fait possible de mettre en place une fiscalité immobilière plus redistributive. Il faut donc réfléchir collectivement pour mettre en place un système fiscal plus juste, qui lutte à la fois contre les inégalités à court terme et contre les inégalités intergénérationnelles.

> Eric Tréguier : **Il serait aussi peut-être possible de rendre le dispositif Pinel plus utile.**

Pierre MADEC

Les évaluations dont nous disposons tendent à montrer que ce dispositif peut être un moyen important d'aide à la construction, mais qu'il ne parvient pas à faire en sorte de proposer suffisamment de logements intermédiaires dans les zones tendues. Il est possible de baisser la fiscalité qui pèse sur les investisseurs, en notant qu'elle est plus forte que celle qui pèse sur les bénéfices financiers. Il faudrait aussi sans doute réfléchir sur l'IFI si l'on souhaite vraiment baisser les impôts, ce qui n'est pas spécialement mon souhait.

> Eric Tréguier : **Quel peut être l'apport de l'urbaniste sur ces questions ?**

Jean-Claude DRIANT

Il concerne avant tout la question du foncier et plus précisément à produire dans la ville existante une offre foncière abordable. **Il s'agit de sortir d'une logique axée sur la quantité de logements à produire pour se demander à quoi servira la construction nouvelle dans le contexte de la lutte contre les inégalités actuelles.** Ce point n'est absolument pas traité par le dispositif Pinel, par exemple : il faudrait donc le penser autrement.

La production nouvelle pourrait être orientée prioritairement dans les secteurs d'aménagement, puisque la production dans le secteur diffus pose problème. Il faut aussi avoir conscience que le marché du logement n'est pas le marché du neuf. Plus de 2,5 millions de ménages emménagent chaque année dans leurs nouveaux logements, alors que le parc augmente d'environ 350 000 unités par an : l'apport du neuf est donc marginal. La ville de demain est déjà là, car le parc ne se renouvelle que de 1 % chaque année. **De plus, les rénovations et requalifications sont potentiellement porteuses d'un renforcement des inégalités patrimoniales.**

Rénover sérieusement un logement du point de vue énergétique coûte de 45 000 à 60 000 euros. Même si l'on met en place des dispositifs d'aides publiques permettant d'en financer la moitié, comment les propriétaires de 70 ans vont-ils financer les quelque 30 000 euros restants ? Comment faire face à la perte de valeur pour ceux qui ne parviendront pas à rénover, qui sont les plus âgés ou les plus modestes ? Le fait d'être propriétaire n'est donc en rien une garantie de conserver la valeur de son patrimoine, et la rénovation énergétique est porteuse d'inégalités.

La question n'est pas de distribuer 800 000 MaPrimeRénov par an, mais de savoir comment ce dispositif pourra éviter de renforcer les inégalités. Il faut aussi raisonner sur la longue durée, ce qui est une difficulté politique : modifier la capacité des foyers à se loger ne peut pas se faire pendant la durée d'un mandat électoral, qu'il soit local ou national.

> Eric Tréguier : **À cet égard, le rôle des collectivités locales est très important. Le projet du Grand Paris, par exemple, est-il porteur d'inégalités ?**

Pierre MADEC

Le rôle des politiques publiques est très important pour la variation des prix immobiliers. Si plusieurs métropoles se plaignent de l'arrivée des Parisiens, qui fait monter les prix, c'est parce que l'État a beaucoup investi dans les transports en commun. De la même façon, le futur réseau de transports du Grand Paris Express engendre déjà une forte dynamique des prix dans les communes concernées. Cela va enrichir un grand nombre de propriétaires tout en renforçant les inégalités d'accès au logement. Ceci interroge le rôle des pouvoirs publics dans l'évolution des prix : aux côtés de la facilitation du crédit et de la hausse du pouvoir d'achat des ménages, il faut aussi compter avec les conséquences de l'investissement public.

Dans ce contexte, comment faire pour protéger le foncier ? Des OFS et des baux réels solidaires ont été mis en place afin de protéger le foncier de mécanismes de spéculation, mais **comment faire pour que la collectivité récupère une partie de l'enrichissement lié aux investissements publics ? Cette question devra être posée dans le débat. Il faudrait peut-être s'interroger sur la possibilité d'encadrer les prix de l'immobilier, et en tout cas se demander si le foncier peut devenir un bien commun.**

Comment tirer parti collectivement de la hausse des prix, qui est aujourd'hui captée par une infime minorité. Il revient donc aux responsables politiques de s'assurer de la bonne redistribution de l'argent perçu par l'État aux collectivités et aux ménages qui en ont besoin.

Jean-Claude DRIANT

Sur les 70 milliards d'euros perçus chaque année par l'Etat au titre de la fiscalité immobilière, les trois principaux postes sont ceux de la TVA, des droits de mutation et de la taxe foncière. Aucune de ces sommes n'est versée à la politique du logement.

Si l'État a baissé sa contribution au secteur du logement, il n'a pas non plus transféré de nouvelles responsabilités au niveau local sur cette question, à tel point que les collectivités sont amenées à mettre en place des chartes de promoteurs qui n'ont aucune valeur juridique.

L'exemple du Grand Paris est le plus caricatural. La Métropole du Grand Paris compte plus de 300 communes, mais aussi 300 politiques locales de l'habitat, puisque la métropole n'a aucun rôle en matière de logement.

> Eric Tréguier : **Les maires ne sont pas prêts à renoncer à leur pouvoir en la matière.**

Jean-Claude DRIANT

C'est vrai dans la Métropole du Grand Paris, mais pas ailleurs : aujourd'hui, les politiques de l'habitat sont largement prises en charge par l'échelon intercommunal, notamment à travers les PLH, mais cette tendance n'est pas allée assez loin. Les outils pour gérer la production dans le secteur diffus manquent toujours, tout comme ceux qui permettraient d'échanger avec les opérateurs (bailleurs sociaux inclus). **Sur ce point, le retrait de l'État est donc ambigu : il dépense moins, mais il conserve l'essentiel des compétences et des responsabilités.**

> Eric Tréguier : **A sept mois de l'élection présidentielle, que proposer aux responsables politiques pour lutter contre les inégalités dans le logement ?**

Pierre MADEC

Certains sont partisans d'une recentralisation totale, en donnant notamment aux préfets la décision de construire, mais l'État a-t-il la capacité à connaître les enjeux locaux ? D'autres pensent qu'il faudrait décentraliser à la fois les compétences et les moyens, mais cela ne reviendrait-il pas à faire augmenter les inégalités territoriales ? Ce débat est essentiel.

La première priorité est que les candidats à l'élection présidentielle parlent du logement, qui est le premier poste de dépense des Français. Cette question reste trop absente du débat public.

On a découvert que de nombreuses personnes vivaient en situation de suroccupation au moment du confinement, mais aucune mesure n'a été annoncée pour lutter contre ce phénomène.

Il faut ensuite se fixer des objectifs. S'agit-il de solvabiliser les ménages, ce qui semble être une solution de court terme essentielle ? Quel avenir dessine-t-on pour le logement social ? Souhaite-t-on développer le parc locatif privé ou favoriser l'accès à la propriété ? **Répondre à ces questions est le premier pas indispensable avant de réfléchir aux moyens à mettre en œuvre, notamment en termes de politiques publiques et de fiscalité.**

> Eric Tréguier : **Le Covid 19 a-t-il fait naître une prise de conscience ?**

Jean-Claude DRIANT

Je n'en suis pas convaincu. Certes, les rapports Rebsamen et Leclercq-Girometti ont été publiés, mais ils portent tous deux sur la construction et évitent la question centrale « à quoi servent les logements ». Ils n'interrogent pas non plus l'arbitrage entre l'action sur le neuf et celle sur l'existant, en tenant compte des localisations, alors qu'il faut à présent changer d'optique. Le logement doit être une priorité, point qui nous réunit ce jour, mais il ne s'agit pas simplement de faire du chiffre et d'économiser l'argent public, ce qui semble être les seuls objectifs actuels.

À ce jour, les économies sont réalisées sur trois postes : la baisse des taux d'intérêt rend le PTZ moins coûteux, les APL ont été réduites et les aides au logement social ont été diminuées. **Les bailleurs sociaux ont été rassurés à court terme, mais la question du modèle du logement social sur le long terme reste posée.**

Pierre MADEC

Je partage entièrement l'avis de Jean-Claude Driant.

Échanges avec la salle

Beñat ETCHEBEST, association Etxhalde : « La largeur des bâtiments augmente, comme cela a été dit. Toutefois, ils devraient être conçus pour que les habitants puissent se rencontrer, ce qui n'est absolument pas le cas. Il est très important de créer du lien social. Par ailleurs, la propriété individuelle rencontre ses limites et il serait temps de passer à un système coopératif. Comment l'État pourrait-il encourager la population à opter pour ce type de systèmes ? »

Jean-Claude DRIANT : « Je pense que la France possède aujourd'hui un fort potentiel d'expérimentation, en particulier en termes d'habitat participatif et coopératif, de bail réel solidaire, d'OFS, de logement intermédiaire, etc. Ces dispositifs aujourd'hui très minoritaires présentent de nombreuses vertus, mais je ne suis pas certain que nous modifierons à court terme le rapport à la propriété des ménages dans leur ensemble. Les discours de remise en cause de la propriété reviennent périodiquement, à chaque fois qu'une crise se présente, mais dès que le système se détend, comme à la fin des années 1990, le recours à la propriété reprend de plus belle.»

Intelligence artificielle : réussir la mutation technologique

› **David GRUSON,** *Directeur du Programme Santé du Groupe JOUVE, Fondateur d'Ethik-IA*

› **Claire GUIDI,** *Chargée de mission auprès du Président de la F FB*

L'intelligence artificielle se diffuse de plus en plus dans le domaine du logement. Des cas d'usage diversifiés émergent et se retrouvent désormais dans un très grand nombre de pratiques du quotidien. Un rapport de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) sur ce sujet met en exergue la nécessité de se préparer à la « BatTech ».

Dans le secteur de la santé, les avancées de l'IA ont été rapides et la question des modalités de régulation font l'objet d'une réflexion autour de la « garantie humaine ». A la lumière des enseignements du secteur de la santé, comment s'ouvrir aux innovations permises par l'IA tout en garantissant une régulation des enjeux éthiques associés ? Comment accompagner et maîtriser cette révolution technologique ?

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

› *Rapporteur :* ***François ROCHON,*** *Urbaniste*

Pierre Sabathié, journaliste

Notre débat portera à présent sur l'intelligence artificielle dans l'habitat. Je vous avoue que j'ai été au départ très surpris par cette thématique, mais aujourd'hui des algorithmes peuvent intervenir pour le choix des locataires dans le logement social. L'intelligence artificielle dans le secteur de l'habitat est donc très concrète et nos deux intervenants s'y intéressent de près.

David GRUSON, Directeur du programme Santé du groupe Jouve, fondateur d'Ethik-IA

Je m'occupe du programme Santé du groupe Jouve, qui produit des solutions numériques et algorithmiques dans le domaine de l'intelligence artificielle (IA) appliquée aux brevets, à la santé et en matière d'assurance et de finances. Quant à Ethik-IA, il s'agit d'une structure qui propose des solutions éthiques pour l'application de l'IA dans toute une série de domaines dont le logement.

On peut parler d'IA dès lors que l'on applique un traitement algorithmique. **Les algorithmes sont des matrices décisionnelles qui interviennent pour aider les humains à décider ou pour décider dans de nombreux domaines.** Pour la santé, les applications sont multiples. Il peut s'agir d'algorithmes d'appariement : on met alors en relation une offre et une demande, comme le fait la célèbre application Doctolib en matière de santé, mais ce type d'applications est déjà très courant dans le domaine du logement.

Les applications peuvent être plus techniques. Pour la santé, l'apprentissage machine par reconnaissance d'images est utilisé : à partir de séries d'images de scanners ou d'IRM, la machine est entraînée à reconnaître le signe ou l'absence de signe de telle ou telle pathologie. Ainsi, à partir d'un cliché de fond de l'œil, il est possible de procéder au diagnostic de la rétinopathie du diabète ou celui de la dégénérescence maculaire liée à l'âge. Il est aussi possible de diagnostiquer le mélanome à partir d'une photographie prise par un smartphone. **La transposabilité de l'IA vers le monde du logement a été abordée dans le cadre d'une réflexion éthique. Comment ne pas subir cette révolution technologique ?**

D'une part, le risque est de s'ouvrir trop largement à l'innovation sans la réguler : sont notamment en cause les algorithmes de machine learning, qui se perfectionnent au fil du traitement des données, ce qui implique des risques de discrimination et de dérives éthiques. **D'autre part, le risque est de se bloquer et de refuser cette vague d'innovation, ce qui serait une grave erreur.** Ainsi, si l'Europe ne développait pas ces techniques dans le domaine de la santé, les patients se tourneraient vers des solutions conçues ailleurs, aux États-Unis ou en Chine. Le risque est alors celui d'une dépossession de la souveraineté numérique.

Il faut donc trouver un juste milieu entre ces deux risques, ce qui n'est pas simple. Avec Ethik'IA, nous défendons l'idée d'une régulation positive, dans le dialogue avec les professionnels. Dans le domaine de l'habitat, cela concerne une série de cas très techniques.

David Gruson

Claire Guidi

> Pierre SABATHIÉ : **Claire Guidi, comment l'IA peut-elle intervenir dans votre secteur d'activité ?**

Claire GUIDI, Chargée de mission auprès du Président de la Fédération française du bâtiment (FFB)

On pourrait croire que l'IA ne concerne pas le bâtiment, qui regroupe des métiers de la main. Or, on se rend compte qu'il y a de nombreux cas où l'on pourrait utiliser l'IA pour gagner en productivité, en qualité ou en délais. Le secteur du bâtiment est caractérisé par de faibles marges, et tout est bon pour aider les chefs d'entreprises à accompagner les compagnons sur les chantiers.

La FFB s'est donc saisie de ce sujet, puisqu'en 2018, Cédric Villani a publié un rapport sur l'IA, sans que le bâtiment n'y fasse partie d'une véritable attention. Pourtant, on innove chaque jour sur les chantiers, et notre Président de l'époque a considéré qu'il fallait se saisir de la question de l'IA, ce qui a donné lieu au lancement d'un groupe de travail. Une trentaine d'auditions ont permis la production d'un rapport. Nous avons considéré qu'il fallait rapprocher le monde du bâtiment du monde universitaire, et nous avons noué un partenariat avec l'Université de la Côte d'Azur pour préciser les cas d'application de l'IA dans le secteur du bâtiment. Pour le moment, ces cas ne sont pas très concrets, les projets étant en cours de maturation notamment parce qu'il faut recueillir des données alors que le secteur du bâtiment est très atomisé.

À ce jour, plusieurs start-ups sont convaincues du potentiel de notre secteur, mais elles ont besoin des entrepreneurs pour avancer. Quelques exemples de pistes actuelles. Jusqu'ici, il fallait monter un échafaudage pour inspecter la qualité des pierres des bâtiments historiques. **Aujourd'hui, certains opérateurs utilisent des drones pour produire des images qui sont ensuite traitées par un algorithme qui émet le cas échéant des alertes sur la qualité des pierres.** Cette technique est moins coûteuse, moins dangereuse, et permet aux compagnons de dresser leurs diagnostics.

La reconnaissance audio est aussi utilisée. Ainsi, dans le secteur aéronautique, les chaudronniers utilisent l'IA pour diagnostiquer la qualité des pièces selon la nature du son qu'elles émettent. Par ailleurs, les professionnels du bâtiment doivent trier leurs déchets en sept flux, mais **des erreurs de tri peuvent avoir lieu lors du remplissage des bennes : l'IA permet alors de vérifier la nature des déchets qui y sont présents à partir d'images, ce qui permet de corriger les erreurs.** Les outils de reconnaissance vocale permettent aussi de rédiger des comptes-rendus en direct ou de passer des consignes à un compagnon dont les mains sont chargées.

> Pierre SABATHIÉ : **Les compagnons n'ont pas le nez rivé sur leurs ordinateurs. Comment les rassurer à partir de l'expérience des chirurgiens et des radiologues ?**

David GRUSON

Les radiologues sont confrontés à une irruption de l'IA dans leur pratique depuis cinq ans environ. Cela peut devenir un gros danger si la profession reste à l'écart de cette transformation. La clé consiste à créer des écosystèmes professionnels de régulation positive, comme l'ont fait les radiologues à travers DRIM France IA. Cette structure regroupe tous les radiologues du pays, avec leurs sociétés savantes et leur fédération, pour créer un écosystème de développement de l'IA. Il s'agit de soutenir les bonnes pratiques, de repérer les cas d'usage et de mettre en place une démarche éthique accompagnée par Ethik afin de déployer une garantie humaine qui supervise les algorithmes dans leurs phases de conception et d'application.

Depuis 2017, cette démarche a été développée, ce qui est une bonne nouvelle, puisque les GAFAM et les BATX se saisissent à présent des applications pratiques sur le marché européen. **Il faut donc que les écosystèmes professionnels s'emparent du sujet, et c'est aujourd'hui le bon moment pour le domaine du logement.** L'expérience acquise dans les domaines de la santé, de la banque, des assurances ou de l'énergie montre que le recours aux traitements algorithmiques est déjà courant, et qu'il faut s'en saisir. Les cadres de régulation qui arrivent vont en ce sens et il est tout à fait possible d'imaginer développer des cadres de régulation de l'IA dans le secteur du logement.

Claire GUIDI

Dans notre secteur, l'IA ne remplacera pas le maçon, parce qu'elle n'est qu'un outil. L'IA porte très mal son nom, parce qu'elle n'est pas intelligente : elle n'a aucune conscience de la tâche qui lui est assignée. Sa grande force, en revanche, est sa capacité d'apprentissage : un algorithme d'IA peut ainsi analyser un million de radiographies ou d'images de parements en béton. Elle peut reconnaître une girafe, mais elle ne sait pas qu'elle est différente d'un chien, car elle ne pense pas. De nombreux chercheurs en IA demandent actuellement que l'on cesse de comparer l'IA à l'humain, qui est lui doté d'un corps et d'une conscience. L'un d'eux, Luc Julia, a même écrit un livre intitulé « L'intelligence artificielle n'existe pas ».

Le rôle de l'humain et des métiers reste extrêmement important : pour que l'IA puisse répondre à une question, il faut l'entraîner à partir des savoir-faire professionnels, donc des réponses des métiers. L'IA peut légitimement faire peur, car sil elle est entraînée avec de mauvaises données, elle reproduira leurs biais, comme cela a été constaté dans le domaine des ressources humaines en termes de classification des CV : l'algorithme avait été fondé sur les profils des personnes déjà recrutées et priorisait les mêmes types de profils. C'est pourquoi l'Union européenne est vigilante ; mais pour autant, il ne faut pas laisser le train passer : si l'Europe ne se saisit pas du sujet, d'autres visions du monde s'imposeront et des acteurs extérieurs au monde du bâtiment s'en empareront et capteront la valeur à la place de nos entreprises.

> Pierre SABATHIÉ : **Une visite que vous avez faite à Las Vegas montre que les GAFAM se sont emparés de la question du bâtiment. Pouvez-vous nous en parler ?**

Claire GUIDI

Amazon et Google consacrent des milliards d'euros à leur R&D et j'ai eu l'occasion de participer deux fois au salon des innovations qui a lieu chaque année à Las Vegas. En 2019, le stand d'Amazon était assez grand mais présenté de façon assez disparate. En 2020, Amazon avait structuré son stand de sorte que l'on parcoure une maison en le visitant : les objets connectés qui y étaient exposés laissaient entendre qu'ils captent un certain nombre de données.

Amazon serait en quelque sorte de plus en plus capable de comprendre comment fonctionnent les logements, ceci dans une logique de service, alors que le monde du bâtiment en reste pour le moment à une logique du faire.

Or, actuellement, on ne vend plus uniquement la chaudière mais également son contrat de maintenance, qui peut être effectuée à distance. Aujourd'hui, les ascensoristes n'envoient plus toujours leurs techniciens sur site en cas de panne, et peuvent en gérer un certain nombre à distance à partir de photographies. Il faudra de plus en plus se tourner vers la notion de service et d'après-vente. Aujourd'hui, Facebook investit dans le logement en Californie et ce type d'acteurs est actuellement en train de capter un certain nombre de pratiques.

> Pierre SABATHIÉ : **Quels sont les avantages des algorithmes ?**

David GRUSON

L'algorithme fait ce qu'on lui demande. Un bailleur social peut ainsi mettre en place un algorithme d'attribution de ses logements à partir de critères économiques, sociaux et territoriaux, ce qui peut assurer une plus grande transparence et traçabilité. **Mais le risque est de laisser tourner l'algorithme tout seul, surtout s'il possède une capacité d'apprentissage machine.** Si les données de base ne sont pas satisfaisantes ou si l'algorithme n'est pas corrigé au cours de son apprentissage, il peut dériver vers des attributions inefficaces, voire vers des problèmes éthiques telles que la discrimination. Comme l'expérience dans le secteur des assurances l'a montré, **il est indispensable de mettre en place une régulation au fil de l'eau afin d'éviter ces dérives éthiques. C'est aussi vrai dans le cas de la recherche de logements.** Le risque de dépossession des outils de l'IA par l'Europe est réel. Il ne s'agit pas de faire tourner des technologies 100 % françaises ou européennes, mais il est sans doute encore temps de les faire fonctionner selon des principes que nous choisissons.

Certaines solutions d'IA sont très généralistes et les GAFAM et BATX ont désormais acquis une longueur d'avance qui ne sera sans doute pas rattrapable. Ceci étant, la France et l'Europe ont su se positionner sur des algorithmes à plus forte valeur ajoutée, par exemple dans le domaine du traitement d'images de mammographie. Ces traitements pourront intervenir après l'application de briques plus généralistes qui devront fonctionner selon les règles françaises et européennes : le RGPD, bien sûr, mais aussi le nouveau cadre de régulation qui s'annonce sur l'IA.

Se saisir de ces technologies requiert des engagements professionnels, citoyens et des pouvoirs publics. C'est ce qui s'est passé à travers la mise en place de la plateforme nationale des données de santé et à travers le déploiement de certains crédits publics dans le cadre du plan de relance, ce qui devra concerner le logement.

Cela vaut aussi pour la robotique ou pour les imprimantes 3D, qui sont déjà très développées dans d'autres secteurs et dont il est prévu qu'elles soient régulées par l'Union européenne.

> Pierre SABATHIÉ : **Existe-t-il des moyens de maîtriser les GAFAM ?**

David GRUSON

À travers le RGPD, l'Europe est l'endroit au monde qui protège de la façon la plus forte les données personnelles. **Il faut à présent réguler les enjeux éthiques sans pour autant ajouter une surrèglementation qui bloquerait l'innovation.** Nous avons travaillé dans le cadre de la révision de la loi de bioéthique, qui comprend une petite partie sur la régulation du numérique et de l'IA. Deux principes proposés en 2017 par Ethik'la ont été endossés par le Comité national d'éthique : le premier porte sur l'information du patient quant à l'utilisation de l'IA dans sa prise en charge, le second sur la supervision humaine lors de la conception et de l'utilisation de l'IA.

Ces initiatives sont reprises dans le projet de règlement européen sur l'IA présenté par la Commission européenne fin avril 2021. Ce projet concerne tous les secteurs d'application de l'IA, dont le logement, et entrera en vigueur en 2022 ou 2023 : la question sera mise à l'agenda de la présidence française de l'Union européenne au premier semestre 2022. Son article 14 duplique la disposition de la loi française de bioéthique et comprend à la fois l'information de l'utilisateur final sur le recours à l'IA dans le processus qui le concerne et la garantie humaine. En ce qui concerne ce deuxième point, il s'agit d'intervenir humainement lors d'un certain nombre de points critiques définis selon chaque algorithme.

Ainsi, le premier cas pilote de collège de garantie humaine a été mis en place sous l'égide de l'Union française pour la santé buccodentaire. En l'occurrence, l'algorithme traite des vidéos prises par smartphone dans la bouche des patients pour les redresser sous forme de panoramiques dentaires qui permettent la détection des risques de caries et d'inflammations. À partir de cette étape, l'IA déclenche ou non l'intervention d'un chirurgien-dentiste.

La garantie humaine mise en place concerne la pertinence de cette alarme : tous les trois mois, trente dossiers déjà traités par l'IA sont revus par un collège formé de chirurgiens-dentistes réviseurs mandatés par leur union, qui revoient les cas sous le regard de représentants des patients qui donnent aussi leur avis sur la pertinence des traitements mis en place. Des actions correctives en ont été déduites sur les pratiques professionnelles lorsque la machine avait été meilleure que le diagnostic humain, et l'on s'est aperçu que celle-ci prenait assez mal en compte le critère d'âge : l'algorithme a donc été revu en ce sens. Ce collège se réunira trois fois par an, et ce type de procédures pourrait très bien être transposé dans le cas de l'attribution de logements sociaux.

> Pierre SABATHIÉ : **Quelle est l'approche du secteur du bâtiment en termes de régulation ? Les initiatives européennes sont-elles vues d'un bon œil ?**

Claire GUIDI

L'Union européenne trace une troisième voie entre la Chine et les États-Unis. Elle propose une perspective rassurante en s'opposant par exemple à la reconnaissance faciale dans les lieux publics. **L'IA oblige à s'interroger sur un certain nombre de valeurs, notamment en termes de transparence et d'éthique.** Pour le moment, le texte du projet de règlement est assez général, puisqu'il énonce de simples principes. La bonne nouvelle est que le sujet est bien accueilli en Europe depuis 2020.

Dans ce contexte, la FFB est partagée entre inquiétude et nécessité de faire. L'inquiétude porte sur le respect d'un certain nombre de règles, voire sur le fait que des acteurs américains ou chinois pourraient accaparer une partie de notre valeur ajoutée. Des acteurs proches commencent à se saisir de la question. Ainsi, EDF a mis en place le projet Industr.IA, qui porte sur une bibliothèque de 60 cas d'usage dont un certain nombre concernent le bâtiment : analyse des non-conformités de soudage ou surveillance de l'état des pare-ments des barrages en béton, notamment.

Il faut aussi déployer une vigilance en ce qui concerne le partage des données dites d'intérêt général, sur lequel il reste des ambiguïtés à lever, tout comme en ce qui concerne l'interopérabilité des systèmes. La FFB reste ainsi très vigilante et juge qu'il serait pertinent de former des professionnels à la fois dans les champs du bâtiment et de l'informatique, ceci afin de pouvoir éclairer les décisions des algorithmes. **Il faut aussi être vigilants en ce qui concerne le travail des start-ups, afin que les entreprises du bâtiment ne voient pas apparaître de nouveaux concurrents ou des entreprises dont elles deviendraient dépendantes.** Nous souhaitons également mettre en place une recherche-action pour entrer dans les cas d'usage concrets, pour montrer que l'on peut respecter les cahiers des charges sur les données et qu'il est possible de répondre aux enjeux de la mutualisation des données, ce qui n'est pas simple. L'objectif est de gagner en productivité, en qualité et en délais. Le monde

bouge, et nous ne pouvons pas laisser passer le train en raison des enjeux sur la répartition de la valeur, qui pourrait être captée par d'autres acteurs que les entrepreneurs du bâtiment. Celles-ci ignorent encore que leurs données ont de la valeur

> Pierre SABATHIÉ : **Dans le cadre de la campagne présidentielle qui démarre, trouvez-vous que les candidats s'approprient les enjeux de l'IA ?**

David GRUSON

À mon sens, l'IA n'est pas un programme en soi. Elle n'a de sens que si elle est mise au service d'objectifs de politiques publiques. Il faut réfléchir à l'application de l'IA dans le logement, dans la santé, et dans tous les secteurs qui font notre vie collective. **Il s'agit de dégager des principes de diffusion, de stimulation et d'investissement dans la technologie, mais aussi de régulation éthique afin de garder l'humain au centre du dispositif.**

Claire GUIDI

Je partage ce qui vient d'être dit. L'IA est un outil et ne peut être une politique. Nous n'avons pas besoin de l'IA pour vivre, mais elle est devenue une question stratégique. Dès lors, il faut s'en saisir et se donner les moyens de mettre en place une R&D un peu plus forte qu'actuellement en France. Il faut aider les entrepreneurs du bâtiment à investir plus et à s'acculturer à l'IA.

Échanges avec la salle

Jean-Pierre SCHAEFER, SOLIHA Yvelines : « L'importance du parc existant a été soulevée ci-dessus. Cette semaine, un important incendie s'est déclaré à partir d'une plaque électrique dans un immeuble à ossature en bois de 1930 à Hossegor. Ne risque-t-il pas d'apparaître un clivage entre un parc récent qui pourrait bénéficier des techniques que vous évoquez et la masse immense des immeubles anciens ? Pourra-t-on équiper ces 30 millions de logements de techniques pour détecter et prévenir les risques ? »

Claire GUIDI : « L'IA pourrait être utile pour le parc existant. Des scans 3D et des photographies peuvent déjà et pourraient détecter des malfaçons, des fissures dangereuses, etc., grâce à des algorithmes entraînés à repérer les éléments défaillants. Par ailleurs, le développement des capteurs peut aussi être un moyen utile pour le parc existant. »

David GRUSON : « De nombreux algorithmes permettent de gérer les risques et sont déjà très utilisés dans le domaine des assurances. Cette catégorie d'IA sera sans doute la plus utile dans le parc existant afin de repérer les immeubles qui devront bénéficier de programme d'anticipation de risques. Les assureurs des immeubles sont déjà passés à cette catégorie, qui peut aussi être utilisée par les opérateurs pour en déduire des programmes de maintenance préventive et d'anticipation. »

Intervention de Philippe Laurent

Secrétaire général de l'Association des maires de France (AMF)

Je souhaite m'exprimer en tant que Secrétaire général de l'AMF et en tant que maire d'une commune qui se situe dans une zone tendue, la ville de Sceaux. **La préoccupation du logement est extrêmement présente au sein de l'AMF.** Depuis très longtemps, nous nous interrogeons et nous inquiétons de sa situation, mais nous voyons s'avancer une crise importante, ce dont François Baroin parle souvent.

Cela ne signifie pas que tous les maires y répondent de la même manière. Cependant, les maires reçoivent un grand nombre de citoyens qui sont porteurs de questions liées au logement et à l'urbanisme. Dans le même temps, la question du logement est au cœur de multiples contradictions en ce qui concerne les aspirations de la société. La question du logement est ainsi du ressort de la société tout entière et appelle à un débat de société, puisqu'elle touche de très nombreux domaines.

Si on laisse la tendance actuelle prospérer, la métropolisation s'accroîtra. **En l'absence d'action publique forte de rééquilibrage et de solidarité, nous aboutirons à de fortes inégalités territoriales.** Par ailleurs, les citoyens demandent à avoir accès à toute une série d'aménités à proximité, mais ne veulent plus vivre en centre-ville. Face à cela, il faut du logement de qualité en ville, ce qui n'est souvent pas suffisamment pris en compte.

Les familles souhaitent aussi accéder à des espaces extérieurs, ce qui a été accentué par le confinement, mais ceci nécessite des surfaces et une organisation différentes et est très difficile dans l'ancien. On constate aussi un refus de la hauteur, mais on ne veut pourtant pas d'étalement urbain.

Nous nous trouvons donc face à une série de contradictions que la société doit résoudre. La préservation du patrimoine vient parfois percuter la nécessité de rénovation énergétique, comme l'expérimente la ville de Sceaux : nombre de nos maisons possèdent une forte personnalité architecturale, mais l'isolation thermique par l'extérieur menace de bouleverser le paysage urbain. Leurs propriétaires sont en contentieux avec la mairie et avec l'architecte des Bâtiments de France, qui promeut d'autres solutions généralement plus coûteuses. Qu'est-ce que la ville ? Est-elle une addition de bâtiments ou l'ensemble de l'espace public ? La qualité de ce dernier est de mieux en mieux prise en compte en tant que condition d'une densification qualitative.

Philippe Laurent

Dans ce contexte, **l'AMF demande la tenue d'un débat de société associant les acteurs privés, les bailleurs sociaux, les parlementaires et le gouvernement.** À ce jour, ce débat n'a pas lieu. Cette après-midi aura lieu un échange entre représentants de candidats déclarés ou supposés à l'élection présidentielle, mais le débat sur le logement a peu de chance d'avoir lieu à cette occasion.

Je voudrais terminer en évoquant trois sujets plus concrets et plus immédiats. Tout d'abord, la fiscalité. Aujourd'hui, les maires qui veulent répondre aux demandes de services publics de leurs populations se retrouvent dans une situation dans laquelle construire du logement social ne rapporte plus rien. La taxe d'habitation a disparu et la taxe sur le foncier bâti continue d'être exonérée avec une compensation à hauteur de 11 % par l'État. Cette compensation a peu à peu fondu ; tant que la dotation globale de fonctionnement augmentait, cette baisse était absorbable, mais depuis que la dotation globale de fonctionnement est stable, voire recule, la situation devient catastrophique.

Dans ces conditions, comment faire pour financer l'extension des écoles, des crèches, etc. ? Sur cette question, l'AMF a fait des propositions. Certes, **l'aide aux maires bâtisseurs a été mise en place, mais cette aide est ponctuelle et assez faible alors que les dépenses d'accueil de la population se renouvellent dans le temps.**
La deuxième question est celle du foncier. Nous suivons avec intérêt **la dissociation de la propriété entre celle du foncier et celle des bâtiments**, bien qu'elle heurte la culture française de la propriété à vie. Ceci étant, cette dissociation **commence à donner lieu à des expériences assez importantes, que l'AMF soutient.** Mais pour que ces démarches fonctionnent, il faut que les citoyens fassent évoluer leurs références culturelles et qu'ils s'engagent.
En effet, lorsqu'une opération d'habitat participatif se met en place, les futurs habitants sont déjà là et les éventuels recours contre le permis de construire sont bien plus difficiles. C'est pourquoi ces démarches sont très intéressantes à condition que les futurs habitants s'engagent dans ces projets. **Plus généralement, la question du foncier est celle d'une maîtrise politique qui doit être comprise par la société.** De plus, l'augmentation des prix du foncier est provoquée par les promoteurs, qui surenchérissent les uns sur les autres. Après cette étape, ils surchargent les immeubles et livrent des projets souvent peu qualitatifs qui débouchent sur des refus de permis de construire et sur les plaintes auprès du maire des propriétaires fonciers vendeurs. Certes, un certain nombre d'acteurs font autrement et aboutissent à des démarches plus constructives dans la concertation, mais cette tendance est réelle.
Le troisième sujet est celui des permis de construire, qui ne seraient pas suffisamment accordés par les maires. Certains défendent aussi une simplification des procédures. L'AMF s'oppose à cette vision et considère que l'action des architectes des Bâtiments de France est généralement positive. Notre association considère aussi que **le temps de traitement des demandes de permis de construire n'est pas un temps administratif, mais qu'il correspond à une attention à la qualité architecturale, au rapport à l'environnement**, ceci en lien avec des acteurs tels que les CAUE.
Ce système français est de qualité et ne doit pas être remis en cause. Parfois, le traitement des demandes prend du temps parce que les pompiers, par exemple, n'ont pas donné leur accord, mais ce n'est que rarement le cas en raison des services des mairies eux-mêmes. Merci à toutes et tous.

Présidentielle 2022 : plaçons l'habitat au cœur du projet politique

Ouverture des débats

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

Bonjour Madame la Ministre, bonjour à toutes et à tous. Je ne sais pas si la campagne présidentielle mettra le logement au cœur de ses enjeux, mais en tant qu'élu local, je sais qu'il est au cœur des préoccupations de nos concitoyens. Tous les maires sont confrontés à cette question au quotidien. **Si la politique est bien le traitement des affaires de la cité, alors, les candidats à l'élection présidentielle auront à se positionner sur la question du logement.**

Notre territoire est marqué par trois faits incontournables qui traduisent la difficulté d'accès au logement, comme cela se présente ailleurs. Tout d'abord, les prix immobiliers s'envolent. On peut penser que les efforts déployés depuis une cinquantaine d'années pour construire une France de propriétaires ne sont pas étrangers à cette logique de spéculation, qui procure des effets d'aubaine. Malgré une production soutenue de logements, l'inflation de l'immobilier est constante. **Au Pays basque, entre 2015 et 2019, le prix médian du mètre carré des appartements est ainsi passé de 2 955 euros à 3 650 euros.**

Notre agence d'urbanisme départementale a mis en place un observatoire local des loyers en 2014 et nous sommes depuis peu agréés par l'État à ce titre. Aujourd'hui, le littoral et le rétrolittoral sont sous pression, avec respectivement une augmentation de 9 % et de 6 % entre 2014 et 2020, le Pays basque intérieur ayant connu une hausse de 7 % entre 2019 et 2020. Ces chiffres sont effrayants, bien que l'écart des loyers entre le parc public et le parc privé soit très important, comme le savent nos bailleurs sociaux : la différence est de l'ordre de 120 %. Ceci nous a amenés à être candidats à l'encadrement des loyers, comme le propose la loi ELAN à titre expérimental pour un certain nombre de communes en zones tendues. La réponse administrative faite par l'État a été négative, ce qui traduit le mal français, qui ne tient pas compte de la spécificité des territoires.

Cet encadrement des loyers, que nous appelons de nos vœux au Pays basque, et qui pourrait éviter qu'un certain nombre d'investisseurs viennent acheter des biens pour les proposer à la location à des prix élevés, nous ne pouvons pas y accéder pour deux raisons invoquées par l'État. D'une part, la production locale de logements serait trop importante : mais pour qui propose-t-on des logements ?

Jean-René Etchegaray

Lorsque l'on propose des logements jusqu'à 6 000 € par mètre carré, on sait bien que l'on ne s'adresse pas à tout le monde. D'autre part, l'État affirme que nos ambitions en matière de PLH sont trop élevées. Autrement dit, il faudrait que notre PLH ne soit pas ambitieux pour que l'on puisse bénéficier de l'encadrement des loyers. J'en appelle donc à la Ministre ici présente pour débloquer cette situation. Dans certains domaines, la situation pourrait certes avancer grâce à une réforme législative, mais cette perspective n'est pas seule en cause.

La demande de logements sociaux augmente malgré des efforts considérables de production au Pays basque. En cinq ans, la demande de logements locatifs y a augmenté de 22 %. Preuve de cette tension, 21 mois sont nécessaires pour satisfaire une demande de logement social contre 14 mois au plan national. Pourtant, le parc locatif social a crû de 24 % en cinq ans.

Nous subissons une pression touristique qui perturbe le marché immobilier. Notre Communauté d'agglomération compte aujourd'hui 21 % de résidences secondaires, et ce taux monte à 40 %, voire plus, dans la plupart des communes du littoral. **La totalité des résidences secondaires représente 43 000 unités, soit l'équivalent de la ville d'Anglet, ce qui a de forts impacts sur les conditions d'accès au logement pour la population locale.**

Un autre élément est le phénomène des locations à courte durée de meublés de tourisme. L'augmentation locale de leur nombre a été considérable : de 2016 à 2020, leur nombre a augmenté de 186 %. Les maires de la côte et du rétrolittoral reçoivent donc de nombreuses récriminations des riverains de ces locations occupées quelques jours ou quelques semaines par des personnes qui se soucient peu de la tranquillité des voisins.

Face à ces constats, je propose quatre pistes d'action. En premier lieu, **nous attendons une justice fiscale en faveur du logement permanent, au détriment du logement touristique.** Aujourd'hui, on gagne plus à louer à des touristes, et l'on bénéficie de plus de déductions fiscales. Nombre de propriétaires préfèrent donc laisser

leurs biens inoccupés pendant six mois. Deuxièmement, **il ne faut pas agir que sur la production neuve, et il faudrait sans doute concentrer des efforts sur le secteur locatif ancien.** Notre visite de ce jour à Bayonne a montré que la réhabilitation de vieux immeubles permet de proposer un certain nombre d'appartements : il faut y penser, notamment dans les lieux ruraux au moment où la sobriété foncière s'impose.

Il faut aussi élargir la solidarité territoriale. La loi SRU est largement revisitée par la récente loi 4D, mais elle a pourtant inscrit dans le marbre le développement de logements sociaux dans toutes les communes, ce qui est une bonne chose. Nous pensons cependant que le seuil de 3 500 habitants, fixé par la loi SRU pour l'application de ses exigences, n'est peut-être pas pertinent dans un certain nombre de territoires : dans notre rétrolittoral basque, un certain nombre de communes comptent par exemple 2 500 habitants et arriveront très bientôt à 3 000 habitants ou plus : revoir le seuil de la loi SRU à la baisse leur permettrait de se préparer.

Enfin, le choc de production attendu par des années de politique du logement est une réponse nécessaire, mais non suffisante. **Nous avons construit beaucoup, mais à qui se sont adressés ces logements ? Nous avons trop souvent confondu les aspects quantitatifs et qualitatifs.**

C'est pourquoi il nous apparaît indispensable, pour mettre en œuvre le droit au logement, de mieux moduler les politiques. Il faudra sans doute limiter les effets pervers du libéralisme : la main invisible d'Adam Smith, c'est-à-dire les mécanismes du marché associant selon lui les intérêts individuels pour atteindre l'intérêt général, ne fonctionne pas en réalité. **Si l'État n'est pas actif, le droit au logement ne se réalisera pas. Nous en appelons donc à une action régulatrice forte des pouvoirs publics.**

Les collectivités seront au rendez-vous, mais il faut aussi mettre en œuvre des moyens législatifs, que nous n'avons pas, des moyens opérationnels dont nous disposons en partie, et des moyens financiers auxquels nous pouvons contribuer à notre niveau, mais qui peuvent encore être abondées par les aides de l'État. Celui-ci a été présent à Bayonne dans le cadre d'opérations majeures pour la ville. Merci à toutes et tous.

Alain Rousset

Alain ROUSSET,
Président de la région Nouvelle-Aquitaine

Bonjour à toutes et à tous. Je suis très heureux de revenir à Inxauseta, et je commencerai par une anecdote.

Pendant la primaire des présidentielles à droite, je discutais avec Alain Juppé, alors Président de la Communauté d'agglomération de Bordeaux. Je lui disais qu'il pourrait développer une idée sur la question du logement, désormais devenu le principal obstacle à l'ascenseur social et à l'égalité des chances. Il n'en avait pas tenu compte à l'époque, mais les sociologues ont depuis établi ce fait. C'est pourquoi la Région Nouvelle-Aquitaine s'est saisie du problème du logement des jeunes. Par ailleurs, nous nous trouvons dans un système très paradoxal. Bien que notre pays ait connu de nombreuses alternances, **la France est le pays qui consacre le plus d'argent – 42 milliards d'euros environ – au secteur du logement. Pourtant, selon la Fondation Abbé Pierre, quatre millions de Français sont mal logés.**

Ce qu'a évoqué Jean-René Etchegaray ci-dessus, je l'ai vécu en tant que maire. Et je pense que **le mal vient de la défiscalisation, qui permet aux citoyens les plus riches d'intervenir pour semer la pagaille dans les plans urbanistiques à travers la promotion immobilière dans les villes.** Les projets financés ainsi sont vilains, défectueux, et la défiscalisation massive débouche sur des logements inoccupés, aux niveaux de loyers très élevés.

Pour les collectivités locales, qui doivent prendre plus d'importance, **cette politique de défiscalisation occasionne un surcoût foncier supplémentaire de 30 % pour les Hlm.** Lorsque j'étais Président de la Communauté urbaine de Bordeaux, j'ai reçu les offices Hlm, qui m'ont alors demandé de multiplier par douze l'aide au mètre carré au logement social en raison d'une inflation foncière causée par la cupidité, l'avantage fiscal étant par ailleurs récupéré par la promotion immobilière.

La question ne porte donc pas sur le volume des aides nationales ou des collectivités locales, mais sur leur ciblage. On croit aider le logement à travers la défiscalisation, mais comment le croire alors que l'on empêche les jeunes d'y accéder, ceux-ci entrant dans la propriété de plus en plus tard et de plus en plus difficilement ?

J'ai reçu une délégation de Gilets jaunes du Blayais. Un des hommes qui en faisait partie m'a expliqué être représentant de commerce et vivant dans un logement dont le propriétaire est hors-la-loi, puisqu'il n'effectue pas les travaux de protection thermique. Il dépensait 1 600 euros de trop en dépenses de chauffage. Cet exemple illustre que la question est de savoir où se positionnent l'État et les collectivités locales, et pour quel projet.

Cette situation ne peut plus durer. **L'État doit à présent se repositionner sur des axes très précis, en dépensant moins tout en défendant les organismes Hlm.** De l'argent leur a récemment été retiré alors qu'on leur demande d'être les premiers en termes de réhabilitation, par exemple. 70 % de la population française est éligible au logement social et ce sont les organismes Hlm qui portent le plus grand nombre d'expérimentations sur les nouveaux matériaux tels que le bois. Beaucoup développent la rénovation thermique et certains mettent en place des rénovations sobres qui permettent aux locataires de disposer de plus d'espace sans que leurs loyers explosent.

Dans ce contexte, que fait notre Région Nouvelle-Aquitaine ? Tout d'abord, elle s'est emparée de la compétence du logement des jeunes, compétence que l'Etat devrait permettre de titulariser. Le premier obstacle à l'avancée dans les études, à la mobilité, et même à la présence médicale en milieu rural est en effet la difficulté d'accès au logement des jeunes. **Une thèse vient en effet de démontrer que la meilleure façon de faire venir de jeunes médecins en milieu rural est de leur offrir un logement pendant leur stage.** Nous veillons donc à la présence de logements lorsque nous mettons en place des maisons de santé.

La Région finance la réfection des logements lycéens, des logements d'apprentis et des stagiaires, mais aussi le logement étudiant. Nous allons essayer de créer 1 000 logements par an pour les jeunes étudiants avec le CROUS, mais j'aimerais pouvoir exercer cette compétence directement.

Deuxièmement, nous avons mis en place l'opération « Un deux toit ». **Nous garantissons l'avance du premier loyer et le paiement de la caution pour les étudiants, ce qui rencontre un vif succès.** Cela permet de débloquer des locaux pour les jeunes plutôt que de les consacrer à airbnb.

En outre, dans le cadre de la réhabilitation des centres-bourgs, nous soutenons la remise en état des locaux de commerce, mais également des logements qui se trouvent au-dessus. À travers l'EPF ou d'autres dispositifs, nous proposons une ingénierie spécifique, ce qui n'est pas simple, mais c'est pourtant un point essentiel. Les CAUE et les agences d'urbanisme proposent déjà ce type de services, mais il faut aller plus avant en ce sens.

Nous avons aussi élaboré un schéma régional d'aménagement et de développement du territoire par lequel nous divisons par deux l'étalement urbain. Cela n'a pas été facile, mais la mesure est passée. Enfin, nous avons avec le lycée Cantau du Pays basque à Anglet, créé une plateforme technologique d'innovation portant sur les nouveaux matériaux et la nouvelle façon de construire.

Séance d'ouverture des débats

Intervention de EMMANUELLE WARGON
Ministre déléguée chargée du Logement

Messieurs les Présidents de l'Agglomération Pays basque et de la Région Nouvelle-Aquitaine, Madame la Présidente de l'USH, Mesdames et Messieurs,

Je souhaite tout d'abord faire part du plaisir d'être parmi vous, parce que je garde un vif souvenir de notre rencontre de l'an passé. Ma prise de poste était alors très récente et l'on m'avait dit d'aller absolument à Inxauseta. J'ai un souvenir de rencontres et d'attentes, et d'une sorte de point de départ.

Nous avons depuis vécu nombre de choses. Tout d'abord, la suite de la crise sanitaire : l'an passé, je ne crois pas que nous aurions anticipé le fait qu'aujourd'hui encore nous en serions à compter les vagues de cette crise et que nous porterions encore des masques. Cette crise sanitaire a été un moment important pour protéger les personnes les plus vulnérables, mais elle a aussi été un moment de réinterrogation de notre modèle.

Le thème des entretiens d'Inxauseta 2020 était celui d'un habitat plus juste et plus écoresponsable, et celui de cette année est l'habitat comme objet politique. Et en effet, la crise a montré à quel point l'habitat, avec la santé et l'emploi, est l'un des trois éléments de la vie des Français sur lesquelles les attentes se concentrent. Ces attentes ne sont plus les mêmes après la crise, qui a été un révélateur de leur évolution.

C'est pourquoi j'essaye de travailler sur des pas de temps différents. Celui de l'urgence, de l'urgence pour les personnes les plus fragiles, pour celles qui n'ont pas de logement. L'urgence aussi de la relance de la construction, mais aussi la volonté de construire à moyen terme une vision. Nous disposons d'outils politiques pour le logement, nous avons par ailleurs des enjeux d'aménagement du territoire, des enjeux écologiques, et également la question de la qualité de vie : comment voulons-nous vivre ?

Il est temps, je crois, de se demander comment souhaitons-nous habiter la France d'aujourd'hui et la France de demain. C'est le sens de mon initiative démarrée il y a quelques mois et dont je démarre l'accélération ici, avec vous, pour les six semaines qui viennent. Il s'agit d'essayer de créer le débat et de l'organiser, de le rendre visible et positif, public, et de pouvoir en tirer quelques grandes orientations qui irrigueront l'action de ce gouvernement jusqu'aux échéances électorales. Une action politique sur laquelle chacun pourra se positionner.

Le premier débat que nous lançons la semaine prochaine concerne l'exode des citadins vers les régions rurales et littorales, ce qui se traduit par des résidences secondaires ou partiellement occupées. Est-ce une bonne ou une mauvaise nouvelle pour ces citadins ? Que cela signifie-t-il pour les régions, les villes et les territoires dans lesquels ces personnes arrivent ? Comment trouver un équilibre de vie à toutes les échelles du territoire ? Je crois que c'est très important. Mais la politique du logement, c'est aussi s'intéresser aux personnes les plus en difficulté, les plus démunis, les plus faibles, les personnes qui n'ont pas de toit du tout. Cela fait partie du portefeuille de la politique du logement, et nous y avons beaucoup travaillé pendant la crise sanitaire et le confinement. Cela fait aussi partie de nos motifs de fierté, puisque nous avons ouvert plus de places d'hébergement que jamais. Nous avons en effet ouvert 40 000 places d'hébergement pendant cette période de crise et nous en sommes maintenant à 200 000 places ouvertes. Surtout, nous passons à l'offensive sur la transformation de ces places vers des structures d'hébergement de meilleure qualité et sur cette politique qui s'appelle « Le logement d'abord ».

Je crois fondamentalement à cette politique lancée en 2017 et qui concerne tous les acteurs du logement, parce que nous ne pouvons pas cloisonner entre l'accueil et la mise à l'abri des personnes les plus en difficulté et l'accès au logement de tous. L'un des risques auxquels nous faisons face est d'opposer les Français les uns aux autres. Opposer ceux qui sont le plus en difficulté, qui n'ont pas de toit, avec ceux qui ont un toit mais qui ont des difficultés à se loger. Opposer les locataires entre eux. Opposer les locataires et les propriétaires, opposer les gens des villes et ceux des territoires ruraux. La politique du logement, la politique de l'aménagement du territoire, la politique de l'habitat, la politique de l'urbanisme : sa grande difficulté, son honneur, c'est d'essayer de trouver une solution pour tous à travers un panel d'outils. « Le logement d'abord », cela revient à dire que les personnes le plus en difficulté, qui n'ont pas de toit, doivent se voir proposer une solution qui va au-delà de la mise à l'abri, pour l'accès à un véritable logement.

Ce logement d'abord, c'est à la fois une volonté pour les personnes les plus à la marge de notre société, mais c'est aussi le sens général d'une politique du logement : le logement d'abord pour tous, pour les personnes en difficulté comme pour les classes moyennes.

Dans ce contexte, le logement social est l'un des piliers essentiels de notre politique du logement. Nous avons besoin du logement social, qui est une bonne réponse. Le logement social est aussi un logement de qualité. C'est souvent un logement pionnier dans sa capacité à innover, à trouver des solutions intéressantes pour loger les uns et les autres.

Nous savons que le modèle économique du logement social reste à revoir, à parachever, à finaliser, à reconstruire pour les années qui dépassent 2022.

Nous avons donc besoin de plus de logement social. Depuis un an, je m'attache à nouer un dialogue de proximité avec le monde du logement social, avec l'USH et sa Présidente, et avec toutes ses fédérations. Il faut retrouver une équation et un modèle économique qui permettent à ce logement social de se développer. Et nous avons des enjeux devant nous, puisque nous savons que le modèle économique du logement social reste à revoir, à parachever, à finaliser, à reconstruire pour les années qui dépassent 2022.

Mais en attendant, nous avons ensemble accepté le défi de 250 000 agréments de logements sociaux sur deux ans. Vous en prenez votre part, Monsieur le Président Jean-René Etchegaray, puisque vous avez prévu 1200 nouveaux logements sociaux par an dans votre PLH. Dans la France entière, nous avons apporté l'an dernier 87 000 nouveaux logements sociaux : atteindre 250 000 unités en deux ans signifie donc passer une marche importante. C'est possible si nous sommes tous mobilisés, et nous le sommes.

Je tiens à saluer Action Logement, tout comme les grands partenaires du logement social, tous les acteurs, toutes les fédérations, la Caisse des Dépôts. Nous suivons les agréments comme le lait sur le feu. Il est encore tôt pour dresser un bilan, puisque les agréments sont des produits saisonniers, et que malgré tous nos efforts d'ouverture anticipée, nous en sommes pour l'instant à un tout petit nombre d'agréments : un peu au-dessus de l'année 2020 et de l'année 2019. Cependant, nous avons tout le chemin à faire entre les plus de 90 000 logements sociaux agréés pour cette année jusqu'à maintenant et les 120 000, qui sont notre objectif.

Nous le faisons pour nos concitoyens. Pour ceux qui en ont besoin, pour ceux qui se trouvent sur listes d'attente, pour nos concitoyens qui aspirent à avoir un toit pour tous. Le logement social doit être défendu. C'est d'ailleurs aussi la raison pour laquelle j'ai très fortement défendu le fait de revenir au plan législatif sur la loi SRU afin de la prolonger, de la rendre pérenne et de l'adapter.

Le dialogue que j'ai eu avec les maires du Pays basque est de ce point de vue extrêmement éclairant. Je discutais avec eux au début de cette semaine, et aucun d'entre eux n'a remis en cause la loi SRU. Finalement, l'expérience de mes échanges avec les maires montre que la quasi-totalité d'entre eux soutient la loi SRU. Beaucoup nous disent que ses objectifs sont inatteignables : toute la difficulté est de conserver une ambition, donc l'objectif de 25 % de logements sociaux dans les zones tendues, tout en la répartissant entre toutes les communes, ce qui permet que chacun prenne sa part de l'effort et concoure à la mixité sociale.

Il faut aussi trouver dans cette trajectoire les adaptations, les souplesses, la contractualisation locale qui permettent de faire en sorte que ce soit possible et que nous ne soyons plus dans un système dans lequel des maires de bonne foi m'affirment qu'il est kafkaïen.

C'est, je crois, l'équilibre que nous avons trouvé dans le projet de loi 4D tel qu'il a été soumis au Sénat. Les discussions au Sénat ont été longues et approfondies, et je retiens que le Sénat a prolongé la loi SRU, l'a rendue permanente, a posé cette obligation durable pour 25 % de logements sociaux. Nous n'avons pas été d'accord sur tout au Sénat et la discussion parlementaire se poursuivra à l'Assemblée Nationale d'ici à la fin de l'année. J'espère que nous parviendrons à un texte équilibré qui prévoie la période de rattrapage, une meilleure contractualisation, et qui trouve le point d'équilibre entre la responsabilité du maire et le rôle de l'intercommunalité dans sa capacité à mutualiser, à porter et à devenir un partenaire.

Derrière le logement social, il y a la question du reste du parc de logements et de comment garder un logement abordable. Vous avez beaucoup parlé des risques que fait peser l'augmentation inéluctable des prix du logement et du foncier. Et il est vrai qu'il y a un paradoxe entre l'argent que l'on investit dans la politique du logement et le fait qu'il ne permette pas de réussir à disposer d'un stock quantitatif et qualitatif suffisamment important de logements pour tous.

Je crois que nous n'échapperons pas à moyen terme à une réflexion fiscale d'ampleur. Ce n'était pas le moment dans la période récente, et j'assume totalement d'avoir obtenu la prolongation des dispositifs fiscaux actuels. Je pense par exemple au dispositif Pinel, dont nous avions absolument besoin pour soutenir le secteur et pour lui donner de la visibilité et de la prévisibilité. Mais à partir de 2023 et 2024, ces avantages vont baisser, ce qui a été voté dans la loi de Finances, sauf pour les logements pour lesquels un référentiel et des critères de qualité seront mis en place.

Nous n'échapperons pas à moyen terme à une réflexion fiscale d'ampleur.

Je reviendrai sur ce sujet de la qualité, car je crois qu'il est central dans notre capacité à faire accepter aussi des modes de logement qui répondent aux enjeux sociaux et écologiques. Mais en parallèle de l'aide à la construction neuve dont nous avons besoin, à la fois pour le secteur du logement social, pour le secteur du logement privé et pour le secteur du logement libre, nous avons aussi besoin de mieux mobiliser le parc existant.

Nous disposons de dispositifs intéressants qui s'appellent « Louer abordable » qui permettent à un propriétaire déjà propriétaire d'un logement de conventionner en ayant un avantage s'il met ce logement en location pour des familles dont les revenus sont plafonnés et à des loyers plafonnés. Ces dispositifs nous aident pour le logement d'abord, notamment en cas d'intermédiation locative avec des associations qui font la jonction entre le propriétaire et des ménages modestes ou en difficulté.

Je crois que nous pourrions aller beaucoup plus loin dans l'unification d'un soutien financier d'un côté (que ce soit du neuf ou de l'existant), quel que soit le statut du propriétaire, avec une contrepartie très forte en termes de niveau de loyers et de revenus. On serait alors capables de mieux cibler les moyens financiers vers des logements pour lesquels nous sommes sûrs que nous ne contribuons pas à l'inflation.

Nous pourrions aller beaucoup plus loin dans l'unification d'un soutien financier [...] avec une contrepartie très forte en termes de niveau de loyers

Le BRS et les OFS sont aussi des outils importants. Le Pays basque est très en avance sur ces points et je suis allée visiter une opération à Espelette avec le Directeur du COL. Nous en étions à quelques centaines de logements il y a peu de temps, et nous en sommes à présent à quelques milliers. Nous devrions compter 20 000 logements en BRS d'ici à trois ans et je crois que c'est un outil très important.

Mais l'on ne peut pas se désintéresser de l'effort pour la construction. Malgré tout, on apprend en économie qu'il faut probablement que l'offre augmente lorsque la demande lui est supérieure. Pour autant, le quantitatif est important, mais pas n'importe lequel.

En termes quantitatifs, nous avons connu un trou important l'année dernière. C'est pourquoi nous allons essayer de relancer la construction le plus vite possible. Grâce à la reprise économique, grâce aux efforts des entreprises, nous en sommes à un moment où la tendance repart globalement du point de vue macroéconomique. Selon les derniers chiffres dont je dispose, 430 000 permis de construire ont été accordés de juillet 2020 à juillet 2021.

Alors que l'objectif est de 500 000 logements neufs chaque année – et il faut savoir quels logements et où les placer –, nous avons à présent dépassé le point bas où nous étions arrivés il y a quelques mois, ce qui est la preuve que l'effort de construction redémarre. Nous avons aussi connu des alternances politiques lors des élections municipales, et les exécutifs municipaux ont mis du temps pour se réinstaller, mais la tendance est relativement rassurante si l'on regarde la totalité des chiffres.

En revanche, nous continuons à avoir un problème – et j'en ai souvent parlé avec les maires des grandes villes – parce que nous sommes en retard sur la construction d'immeubles collectifs en zones tendues. Dans ces zones où le déséquilibre entre la demande et l'offre est trop fort, où les temps d'attente dans les logements sociaux sont trop importants, et où l'on envoie toujours plus loin en périphérie les ménages qui n'arrivent pas à se loger, le logement collectif de bonne qualité, de demain, est une bonne réponse à la fois aux besoins de logement et aux enjeux écologiques, dans la mesure où les logements individuels toujours plus loin des centres-villes ne peuvent pas être la seule réponse à la politique du logement. C'est la raison pour laquelle le Premier Ministre a choisi de confier à François Rebsamen une réflexion, avec une commission qu'il anime, sur la reprise de la construction notamment en zones tendues, en essayant de trouver les outils – en particulier vis-à-vis des élus locaux – pour que l'équation économique rende ces constructions possibles et pour réhabiliter l'acte de construire, pour redonner envie d'habiter en collectif en ville. Mais quel habitat ? Il faut sortir de la caricature qui porte sur l'alternative entre la maison individuelle située dans un lotissement, qui va nécessiter de disposer de deux voitures, et l'immeuble de centre-ville mal construit, dont les surfaces sont trop petites et qui est difficile à vivre. Je veux sortir de cette contradiction, car la réponse n'est ni l'un, ni l'autre. La réponse se situe dans toutes les formes de logements, dans une gradation entre les deux.

Le logement collectif de bonne qualité, de demain, est une bonne réponse à la fois aux besoins de logement et aux enjeux écologiques.

Sur le collectif – et c'est pourquoi j'ai confié à François Leclercq et à Laurent Girometti un travail sur la qualité d'usage des logements –, on a beaucoup parlé des enjeux écologiques, de l'écoconstruction, de la réglementation RE 2020 qui arrive et qui va nous faire passer un cap extrêmement important pour la qualité écologique de la construction, mais il nous faut parler de la qualité d'usage.

Est-il bien raisonnable que les trois-pièces, qui jusqu'il y a peu mesuraient 75 m², puis 65 m², puis 60 m2, finissent à 45 m² ? Peut-on réellement avoir un trois-pièces de 50 m2 ? Est-ce qu'un logement traversant est un bonus, ou est-ce indispensable, ne serait-ce que pour répondre à la chaleur d'été ? La qualité d'usage, c'est aussi la modularité. Lorsque l'on compte deux chambres ou plus, est-il raisonnable de ne pouvoir jamais cloisonner la cuisine ? La modularité d'usage questionne aussi la possibilité du télétravail, qui se posera de plus en plus.

Je crois qu'il faut que nous nous réappropriions cette question de la qualité du logement. Ce référentiel a pour le moment vocation à être indicatif, mais il sera aussi la base du maintien du dispositif Pinel à taux plein à partir de 2023 et 2024. Ensuite, il deviendra ce que nous en ferons collectivement : comment la maîtrise d'ouvrage publique s'en emparera, comment les collectivités s'en empareront, comment les promoteurs s'en empareront. En tout cas, si nous voulons convaincre à nouveau nos concitoyens que nous pouvons habiter dans d'autres formes que le lotissement et la maison individuelle – qui peuvent être une réponse mais qui ne peuvent pas être la seule réponse –, alors la qualité d'usage est indispensable. C'est pour cela que la question d'où et comment habiter, d'où et comment travailler, de comment envisager le télétravail, se pose. Je pense que le télétravail devra de plus en plus être en bas de chez soi et non chez soi. Cela signifie être en capacité d'aller en proximité vers des lieux faits pour travailler en télétravail, et donc ne pas forcément avoir à connaître un temps de trajet très long, mais se retrouver dans d'autres collectifs de travail de proximité, ce qui nécessite d'autres services propres aux tiers-lieux qui se multiplient.

L'État doit fixer un cadre, les moyens nationaux alloués, et trouver les marges de manœuvre pour que les collectivités s'engagent.

Peut-être un autre mot pour finir sur l'aspect écologique, puisque la politique du logement a l'immense avantage d'être à la frontière entre les enjeux économiques – le secteur du bâtiment représente 12 % de l'emploi en France – les enjeux sociaux et les enjeux écologiques majeurs : le bâtiment représente un quart des émissions de gaz à effet de serre et est l'une des causes de l'artificialisation des terres, donc de la perte de biodiversité. Sur ce point, nous avons beaucoup avancé avec MaPrimeRénov, dont je suis fière : nous avons à travers cet outil trouvé les moyens d'inciter les Français à réaliser des travaux et à améliorer leur qualité de vie. Durant la crise du Covid, les Français se sont retrouvés davantage chez eux et ont eux plus envie d'améliorer leur cadre de vie. Nous l'avons fait en partenariat étroit avec les collectivités, les Régions, grâce à un cadre contractuel décliné région par région. Cela a été un peu laborieux au départ, mais nous y arrivons. Ce partenariat a été noué avec les Régions, qui financent les lycées, et avec les intercommunalités qui portent les guichets d'accueil et d'information sur MaPrimeRénov.

La loi Climat nous permettra d'aller un cran plus loin dans l'accompagnement et dans les obligations, puisque nous avons décidé d'interdire à la location les passoires thermiques – dès 2025 pour les pires et à partir de 2028 pour les autres. Cette rénovation énergétique est donc un vecteur puissant pour l'amélioration de l'habitat. Quant à la lutte contre l'artificialisation des sols, il ne faut pas la prendre comme une contrainte, mais comme un aiguillon pour inventer.

Le logement n'est donc pas une politique à part. C'est le cœur de la politique de la vie quotidienne, de l'amélioration de la vie des Français. Il est soumis à de très nombreuses contraintes : économiques, sociales, écologiques. À nous de dépasser ces contraintes, de les transcender. À nous de faire de ces contraintes l'invention d'un nouveau modèle. Ce « nous » est collectif, et je finirai sur ce point. Sur cette politique, nous, pouvoirs publics, nous avons un rôle extrêmement important à jouer. Comme mon voisin, je ne crois pas à la main invisible du marché pour que par miracle, son équilibre naturel se produise pour la totalité de nos concitoyens. Il existe des Français qui n'ont pas besoin de politiques publiques pour se loger, mais ce n'est pas le cas de la totalité de nos concitoyens. Je prononce donc un plaidoyer pour que le politique s'occupe du logement.

Quelle politique ? Je pense que c'est une compétence partagée, ce que je sais ne pas être le point de vue d'Alain Rousset. Pourtant, la fiscalité est du ressort de l'Etat, le soutien au logement social est partagé par l'Etat et par les collectivités territoriales, et les opérations foncières ne peuvent pas se passer des partenariats locaux. Je crois dans le partenariat entre État et collectivités, et de nombreux exemples sont très positifs en la matière, à commencer par les aménagements du centre-ville de Bayonne, comme un certain nombre d'autres aménagements.

La politique du logement suppose une volonté claire. L'État doit fixer un cadre, tout comme les moyens nationaux alloués, et trouver les marges de manœuvre pour que les collectivités s'engagent. À partir de ce point, dérouler l'action pour que chacun puisse bien vivre en France. Dans la France d'aujourd'hui et dans la France de demain. Je vous remercie.

Présidentielle 2022 : plaçons l'habitat au cœur du projet politique. Le débat.

Xavier BERTRAND, ancien Ministre, Président du Conseil Régional des Hauts de France, Marc-Philippe DAUBRESSE, Sénateur des Républicains du Nord, ancien Ministre du Logement, Pierre HURMIC, Maire de Bordeaux, Europe Ecologie Les Verts, Jean LASSALLE, Député des Pyrénées Atlantiques, Président de Résistons, Eric PLIEZ, Maire du 20ème arrondissement de Paris, représentant Anne Hidalgo, Maire de Paris, répondent aux questions des journalistes et du public des Entretiens, sur les thèmes issus des réflexions de la matinée et des propositions des responsables professionnels des divers secteurs de l'habitat : Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, Frédéric CARRE, Membre du Comité exécutif de la Fédération Française du Bâtiment, en charge du Développement, Jacques CHANUT, Président de la SMA BTP, Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, François RIEUSSEC, Président de l'Union Nationale des Aménageurs, Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre.

› *Animation :* ***Benoît BARBEDETTE,*** *Rédacteur en chef, News Tank Cities*
Pierre CHEVILLARD, *Rédacteur en chef, De particulier à particulier*
Catherine BOCQUET, *rédactrice en chef, Immoweek*

Benoît Barbedette, Rédacteur en chef
News Tank Cities

Nous allons poursuivre cette séquence politique en nous plaçant dans la perspective de l'élection présidentielle de 2022, qui s'approche à grands pas. À ce jour, certains candidats sont connus, et nous mettons côte à côte des professionnels et des acteurs politiques dont certains sont candidats et d'autres représentent des candidates et des candidats.

Benoît Barbedette, Rédacteur en chef News Tank Cities

Pour ce premier temps de notre débat, trois représentants d'organisations professionnelles poseront leurs questions : **Frédéric Carré, Pascal Boulanger et François Rieussec.** Nous allons commencer par parler d'écologie et d'artificialisation des terres et de la RE 2020, puisque la loi Climat a été promulguée il y a deux jours.

Frédéric CARRÉ, membre du comité exécutif de la Fédération française du bâtiment

La FFB est favorable à la baisse de la consommation des sols et à la préservation de la biodiversité. Pour autant, le concept de Zéro Artificialisation Nette reste flou. Concrètement, ne pas artificialiser, c'est ne pas imperméabiliser, ce qui est valable à la campagne comme à la ville. De plus, ce concept risque de freiner la construction de logements, puisqu'il faut densifier. Mais les administrés ne veulent pas densifier les villes, et l'équation se révèle complexe à résoudre. On évoque aussi la lutte contre la vacance, mais les logements vacants ne suffiraient pas à répondre à la demande actuelle en France. **Comment conjuguer ces contradictions et continuer à construire pour répondre à l'urgence évoquée par la Ministre ?**

Marc-Philippe Daubresse, Eric Pliez, François Rieussec, Pascal Boulanger, Frédéric Carré

Marc-Philippe DAUBRESSE, Sénateur du Nord, Les Républicains

Depuis des années, j'entends ici la difficulté extrême rencontrée pour loger la population qui vit et travaille au Pays basque. Lorsque j'étais Ministre du Logement, il y a seize ans, nous parlions de fiscalité, de financement et de foncier. Deux paramètres nouveaux sont intervenus : le temps et la lutte contre le dérèglement climatique. Or, le modèle français met énormément de temps pour élaborer des procédures et ajoute de nouveaux étages de contraintes à ceux qui existent déjà. J'ai longtemps été Vice-président de la Communauté urbaine de Lille aux côtés de Pierre Mauroy, et j'ai eu en charge ce type de problèmes. En France, on élabore des schémas : SCOT, PLU, PLH, etc., et on y ajoute à présent la notion de Zéro artificialisation nette pour lutter contre l'étalement urbain et densifier autour des grandes villes. Cela pose problème, parce que les maires qui ont été élus notamment dans les villes de banlieue l'ont été en se disant « maire bâtisseur, maire battu ». On cesse donc de bâtir. Apparaît alors la difficulté de lutter contre le changement climatique, ce que je ne conteste pas, tout en faisant face à la nécessité d'augmenter l'offre de construction. Déjà l'an passé, j'ai indiqué à la Ministre Emmanuelle Wargon qu'elle aurait le plus grand mal à construire les 250 000 logements sociaux qu'elle vise en deux ans : le nombre d'agréments de ce type de logement n'atteint pas 90 000 cette année.

Lorsque l'on veut appliquer un plan massif de construction de logements sociaux – nous en avons triplé le nombre avec Jean-Louis Borloo –, il faut déployer des moyens massifs et réduire les contraintes. Le problème est causé par les procédures à la française, qui sont centralisatrices, qui ne font pas suffisamment confiance aux élus locaux, et qui sont de plus en plus lourdes.

Je pense que dans la période post-Covid et post-présidentielle, il faudra appliquer pendant deux ou trois ans un moratoire qui respecte les mesures climatiques et le Zéro artificialisation nette, mais qui s'adapte à la réalité de chaque territoire, en faisant confiance aux pouvoirs locaux : un peu de la même façon que les Anglais l'ont fait dans les années 2010-2011. Gordon Clark était alors Ministre outre-Manche : il a alors remplacé un bréviaire législatif de plus de mille pages en quelque cinquante pages de prescriptions, comme on le fait en sorte à travers les SCOT et les SRADDET. Comme nous l'avons fait valoir au Sénat, il faut aller plus vite et laisser les élus locaux décider des typologies d'habitat selon les secteurs de leurs territoires, en mettant en œuvre la mixité des fonctions et en donnant une priorité au logement locatif intermédiaire, ce qui ne se fait pas sans le secteur privé.

Il faudra appliquer pendant deux ou trois ans un moratoire qui respecte les mesures climatiques et le zéro artificialisation nette, mais qui s'adapte à la réalité de chaque territoire, en faisant confiance aux pouvoirs locaux.

Pierre HURMIC, Maire de Bordeaux, Europe Ecologie-Les Verts

En ces domaines, il faut partir d'un constat, qui, je crois, est partagé par la Ministre actuelle. Il s'agit du fléau qu'est l'artificialisation des sols dans notre pays. L'étalement urbain a occasionné une artificialisation à outrance, et en est la première cause en France. Pour donner un ordre de grandeur, l'équivalent de sept terrains de football est urbanisé toutes les heures dans notre pays, et l'artificialisation des sols augmente trois fois plus vite que la population : elle représente 30 000 hectares par an, soit trois fois la surface de Paris. La réponse, c'est la fin de l'artificialisation des sols. J'ai ainsi été élu sur un programme qui l'annonçait.

Je vais même au-delà des prescriptions gouvernementales, puisque je ne mets pas en œuvre la compensation, qui fonctionne très mal. Cela veut dire que nous avons décidé de construire la ville

sur la ville, ce qui est parfaitement possible. Je suis persuadé que dans la compétition que se livreront les grandes métropoles demain, celles qui auront su conserver leurs espaces de nature seront beaucoup mieux armées.

Bordeaux est une ville très minérale et très bétonnée, avec une aggravation ces dernières années. Dans notre pays, nous avons trop souvent confondu densifier et bétonner. Or, on peut densifier sans bétonner, ce qui est le défi que nous souhaitons relever à Bordeaux. Comme l'a affirmé la Ministre, l'objectif est de proposer du logement collectif en zones tendues.

On nous a dit que nous ne parviendrions pas à arriver à Zéro artificialisation, mais pour le moment, nous y arrivons tout en conservant le rythme de production de logements qui avait été annoncé par nos prédécesseurs. Il faut pour cela offrir des alternatives à la bétonnisation à nos citoyens : il faut densifier pour permettre aux Bordelais de se loger correctement en ville, ce qui n'a pas été possible jusqu'à présent à cause de la loi Pinel, entre autres : ce qui a été construit récemment correspond surtout aux attentes des cadres supérieurs.

Il faut bien entendu construire des logements sociaux, mais nous avons voulu être une terre d'innovation en matière de construction non bétonnée. Nous avons mis en place des initiatives locales et des labels qui vont bien au-delà des réglementations techniques nationales. Notre label s'appelle le Bâtiment frugal bordelais. Nous essayons de l'imposer par la discussion aux promoteurs.

Et pour faire accepter la densification, il faut concerter en amont de la construction. Si nous voulons que le logement social et collectif soit davantage accepté, c'est indispensable. Nous organisons dès que le projet est sorti des réunions entre le promoteur et les riverains pour voir comment faire évoluer le projet ensemble. Il est même arrivé que les riverains acceptent que l'immeuble augmente d'un étage à condition de pouvoir récupérer du foncier collectivement au rez-de-chaussée. Il faut que les opérations soient dans une logique gagnant-gagnant. Le résultat est déjà là, puisque le nombre de recours contre les permis de construire est en train de chuter à Bordeaux.

Pour faire accepter la densification, il faut concerter en amont de la construction. Si nous voulons que le logement social et collectif soit davantage accepté, c'est indispensable.

Éric PLIEZ, Maire du 20ème arrondissement de Paris, Parti socialiste

En tant que maire, mon quotidien est marqué par des demandes de logements permanentes : Paris compte 240 000 demandeurs et seulement 11 000 offres de logements par an. Il faut donc construire dans une ville dont le foncier est de plus en plus réduit : il faut ainsi travailler avec les voisins de la métropole pour construire une métropole pour tous. Aujourd'hui, chacun est convaincu qu'il faut consommer le foncier avec parcimonie. Notre PLU prévoit aussi de rénover plutôt que de démolir pour reconstruire, en travaillant sur les écomatériaux. Au quotidien, nous voyons des projets de qualité sortir : ils sont à la fois plus confortables et plus respectueux de l'environnement. Ils sont aussi plus économes en termes de charges énergétiques pour les ménages. Bien entendu, il faut concerter, mais il faut aussi décider en mettant en avant les atouts des programmes, car c'est notre devoir que de loger nos compatriotes.

Bien entendu, il faut concerter, mais il faut aussi décider en mettant en avant les atouts des programmes, car c'est notre devoir que de loger nos compatriotes.

Frédéric CARRÉ

Les entrepreneurs du bâtiment sont favorables à la réduction des émissions de carbone. Nous avions travaillé pendant quatre ans sur ces méthodes avec la Ministre Emmanuelle Cosse, mais l'an dernier, brusquement, cette méthode a été remise en cause alors que la construction bois, notamment, est une véritable révolution. En ce qui concerne la RE 2020, nous avons pu négocier la mise en place de paliers d'application, ce qui était important, ainsi qu'une clause de revoyure. En effet, il faut vérifier sur le terrain que nous serons capables d'appliquer le déploiement de la réglementation. Nous travaillons sur le développement du bois, sur des bétons à bas carbone, mais il faut que la technologie soit prête. Il faut aussi

évoquer le coût de ces nouvelles technologies, en hausse d'ores et déjà de 3 % à 7 %. Un impact durable est à prévoir à ce sujet. Comment accompagner les maîtres d'ouvrage dans ce contexte ? Par ailleurs, 90 % des entreprises du bâtiment comptent moins de dix salariés, et elles sont présentes dans tous les territoires. **Comment accompagner les maçons dans les changements technologiques actuels, qui supposent du temps et de la formation ?**

Pierre HURMIC

Le cœur de la réponse est la formation aux métiers de demain. J'ai participé très récemment aux journées du MEDEF, et les chefs d'entreprises se plaignent souvent de la difficulté à trouver des salariés dont la formation est adaptée aux métiers de demain. Il revient aux pouvoirs publics, et particulièrement aux régions, d'accompagner le tissu économique, mais il faut agir très rapidement, puisqu'il faut régler la question du changement climatique dans les dix ans à venir. Le Président du MEDEF lui-même considère qu'il faut à présent une révolution profonde de nos modes de production. Les responsables politiques doivent l'accompagner. Le bois n'est pas seul en cause, puisqu'il faut aussi compter avec les matériaux biosourcés, dont les débouchés sont appelés à augmenter rapidement. À travers notre label Bâtiment frugal bordelais, nous avons pris l'engagement de nous approvisionner dans un rayon de 200 km maximum. Ce type de prescriptions permet d'accompagner la mutation du monde de la construction.

À travers notre label Bâtiment frugal bordelais, nous avons pris l'engagement de nous approvisionner dans un rayon de 200 km maximum. Ce type de prescriptions permet d'accompagner la mutation du monde de la construction.

Marc-Philippe DAUBRESSE

Nous allons connaître dans les deux ans à venir la plus grave crise de la construction depuis trente ans en France. Il faut donc un choc de l'offre majeur. Par ailleurs, en effet, il ne faut pas confondre densification et bétonnisation. Pour mémoire, Jean-Louis Borloo a lancé un débat important. Au cours des années 1970, nous avons construit énormément d'ouvrages en béton, mais ceux-ci sont en train de mourir. Ils se dégraderont très fortement d'ici à quinze ans. Il faudra donc un plan de relance de la construction, notamment en faisant appel au bois. Nicolas Sarkozy avait en particulier lancé en Alsace le développement d'une nouvelle filière bois en France : formation, nouveaux besoins, innovation. C'est nécessaire, car 10 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent dans le monde de la production des cimentiers. Il faut donc lancer très rapidement un grand plan sur le développement du bois et des matériaux biosourcés, en prescrivant aux régions d'aller vers ce type de filières en termes de formation.

Éric PLIEZ

Comment revaloriser les métiers du bâtiment ? Comment mieux former les professionnels et futurs professionnels aux nouvelles technologies ? Comment revaloriser l'alternance ? Ces questions sont ouvertes et indispensables. Il faut à présent lancer une vaste concertation pour les traiter.

Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des promoteurs immobiliers

En préambule, je suis obligé de m'opposer aux propos du Président Alain Rousset, qui considère que les promoteurs sont cupides et qu'ils concourent à l'inflation, puisque nos marges restent inchangées dans le temps. Lors de ma campagne pour la présidence de la Fédération des promoteurs immobiliers, j'ai visité 17 régions, et tous les promoteurs que j'ai rencontré m'ont affirmé que les maires ne veulent plus construire. L'élection s'est concentrée sur cette question. Il ne faut pas stigmatiser les maires, mais il faut les aider pour qu'ils considèrent que l'acte de construire est nécessaire, utile et noble. Le problème semble venir des citoyens, qui ne veulent pas que l'on construise de nouveaux immeubles à côté de chez eux, ce qui est une véritable question de société. **Comment peut-on aider les maires et la population à réhabiliter l'acte de construire ?**

Éric PLIEZ

J'ai été élu en affirmant que je serai un maire bâtisseur. Pour y parvenir, il faut échanger avec tous. Comme d'autres villes denses, Paris est soumise à une pression énorme, et la question du foncier y est centrale. Avec notre OFS, nous sommes en train de dissocier les terrains du bâti. C'est une bonne formule, parce que nous devons à tout prix proposer aux citoyens des parcours résidentiels. Aujourd'hui, les Parisiens qui ont de nouveaux enfants doivent partir en banlieue,

et il faut pouvoir proposer des alternatives aux ménages des classes moyennes. Hier encore, j'ai visité un nouveau programme de Paris Habitat. Sur la même parcelle, une partie était gérée par un promoteur privé et l'autre par cet office Hlm. Cela fonctionne et peut renforcer la mixité sociale. Il nous revient donc d'aider la population à accepter l'acte de construction.

Avec notre OFS, nous sommes en train de dissocier les terrains du bâti. Aujourd'hui, les Parisiens qui ont de nouveaux enfants doivent partir en banlieue, et il faut pouvoir proposer des alternatives aux ménages des classes moyennes.

Pierre HURMIC

À Bordeaux, 60 % de la population est éligible au logement social. Construire du logement social répond donc à de réels besoins, et nous avons le devoir de le faire. Bordeaux comprend aujourd'hui 18,5 % de logements sociaux, et nous devons passer à la vitesse supérieure. Nous sommes très attachés au logement social situé dans le secteur diffus, c'est-à-dire dans le centre-ville.

Notre ville comprend de nombreuses ZAC et une OIN. Dans le cadre de ces grandes opérations d'urbanisme, nous avons décidé de passer à 40 % la part de logements sociaux, et nous voulons aussi de 10 % à 20 % d'accession sociale à la propriété. Les opérations de rénovation sont nombreuses en centre-ville, et nous exigeons la mise en place de logements sociaux dès la surface de 1000 m² et la proposition d'accession sociale dès 500 m². Ces seuils seront impératifs dès qu'ils seront intégrés à notre PLU.

Par ailleurs, les logements vacants sont nombreux dans le centre-ville de Bordeaux. Certains le sont pour une courte durée, mais les vacances de longue durée sont un pur produit de la spéculation. Nous prenons donc contact avec les propriétaires, et il ne faut pas avoir peur dans un certain nombre de cas d'aller jusqu'à la réquisition, ce qui lance un signal fort. Par ailleurs, Bordeaux a demandé l'encadrement expérimental des loyers à l'État. Nous disposons donc de plusieurs outils pour nous mobiliser.

Les vacances de longue durée sont un pur produit de la spéculation [...] il ne faut pas avoir peur dans certains cas d'aller jusqu'à la réquisition [...]

Marc-Philippe DAUBRESSE

J'ai été maire d'une ville de 30 000 habitants pendant trente ans, et la psychologie des habitants a beaucoup évolué durant cette période. Il existe donc un besoin de pédagogie sur l'acte de construire face à une tendance à l'égoïsme alors que cet acte, comme cela a été dit, est noble, utile et nécessaire. Il faut aussi des outils incitatifs et coercitifs. À cet égard, les propositions du Sénat sur l'évolution de la loi SRU vont dans le bon sens : au lieu de pénaliser certaines communes sur la gestion de leurs stocks.

Il faudrait aider les communes qui veulent construire du logement social, et passer du domaine coercitif à l'approche incitative.

Lorsque j'étais Ministre de la Ville, en 2005, nous avions réformé la dotation de solidarité urbaine pour les villes en difficulté sociale. Nous avions pris de l'argent aux grandes agglomérations pour le répartir sur les villes les plus en difficulté, notamment les villes de banlieue. Si l'on souhaite construire plus dans la concertation et en partenariat entre l'État et les collectivités locales, il faut aider les maires volontaires. Par ailleurs, nombre de maires veulent construire, mais ils font face à une série de contraintes et de procédures qui forment une véritable course d'obstacles. Il faut donc les alléger, comme l'ont fait les Anglais dans les années 2010-2011. Lorsque j'ai pris le ministère du Logement, Jean-Louis Borloo m'a expliqué qu'il fallait négocier en profondeur avec les partenaires sociaux et avec les maires : il fallait que les instances locales soient pleinement parties prenantes de la démarche. Nous avons alors signé nombre de contrats partout en France, et nous avons alors réussi à arriver à 50 % de construction en plus. Il est donc impératif de donner plus de souplesse aux élus locaux.

Il est donc impératif de donner plus de souplesse aux élus locaux.

> Benoît BARBEDETTE : **Xavier Bertrand, la France connaît-elle un problème de logement, de construction, de réglementation ? Le foncier, l'artificialisation des terres et le logement sont-ils des questions qui doivent faire partie d'un programme présidentiel ?**

Xavier BERTRAND, Président de la région Hauts-de-France

Je suis très heureux de participer à distance à ces entretiens, auxquels j'ai participé il y a sept ans et dont je garde un excellent souvenir. Marc-Philippe Daubresse et Pascal Boulanger, qui sont présents parmi vous, m'inspirent pleinement en matière de logement, et je partage les propos qui viennent d'être exprimés ci-dessus. Plus généralement, j'ai l'intention de porter un nouveau projet de société, qui se nomme la République des territoires. Il s'agit d'une révolution institutionnelle qui ne se borne pas à la décentralisation, mais qui instituera un transfert de compétences de l'État vers les collectivités et des administrations centrales vers l'État, mais l'État dans les territoires. Ce projet répond aussi au fait que les Français puissent bien vivre là où ils ont décidé de vivre.

Je ne me place absolument pas dans une rivalité Paris-Province, ce qui serait une folie. Il ne s'agit pas non plus d'opposer les métropoles, les villes moyennes et la ruralité, mais il nous faut complètement inverser notre fonctionnement, parce que le centralisme est devenu un cadavre qui nous encombre. Pour un maximum d'efficacité, il faut que les décisions soient prises dans la proximité. Il est temps de changer la façon de diriger le pays. L'État doit fixer les grandes orientations et la stratégie.

J'ai l'intention de porter un nouveau projet de société, qui se nomme la République des territoires.

Les responsables politiques vivent parfois des problèmes en ce qui concerne le logement, parce que ce dossier se traite sur le temps long alors que la plupart d'entre eux se soucient de la prochaine échéance électorale. Le quinquennat n'a rien arrangé en la matière. Le logement doit répondre à l'impératif du bien vivre, mais cette question se traite sur le long terme, même s'il faut raccourcir les procédures actuelles.

Par ailleurs, je reviendrai sur la non-artificialisation des sols et sur la loi Climat si les Français me font confiance. Nous sommes en train de mettre notre pays sous cloche, qu'il s'agisse d'économie ou de logement. Il faut trouver des solutions. La réhabilitation des friches industrielles, par exemple, n'en est pas une, parce qu'elle est très coûteuse et très longue.

De plus, les normes imposées par les architectes des Bâtiments de France ne peuvent plus tenir, les fouilles archéologiques forment aussi un véritable goulet d'étranglement, et il faut aussi adapter la loi SRU, comme je l'ai détaillé dans la presse. Il faut que les représentants de l'État dans les territoires puissent adapter les règles en vigueur afin de répondre aux besoins de la population en tenant compte de la réalité.

Globalement, il faut changer d'état d'esprit, mais je ne souhaite pas retirer aux élus locaux leurs pouvoirs en ce qui concerne le permis de construire. L'urbanisme est une compétence pleine et entière, et la façon de définir comment habiter les territoires est une prérogative des élus. En revanche, ils n'ont plus depuis la suppression de la taxe d'habitation d'intérêt financier à bâtir. Il faudra donc attribuer des dotations en fonction des constructions. En outre, les aides distribuées par l'État sont actuellement concentrées dans les grandes agglomérations. À Saint-Quentin, où je suis élu, les promoteurs n'ont aucun intérêt à venir réaliser des projets en l'absence d'aides, puisqu'ils ne parviendront pas à les commercialiser. Il faudra donc réformer ces aides à la construction.

Voici donc un certain nombre de sujets que je souhaitais aborder avec vous. Car le logement est aujourd'hui un obstacle à l'ascenseur social et est devenu un des principaux problèmes qui affectent le niveau de vie des Français.

Même si c'est une action qui s'inscrit sur le temps long, il faudra donc construire plus vite et plus dans l'ensemble du territoire, ce qui devient une exigence sociétale. À défaut, nous subirons des chocs, car nombre de concitoyens n'accepteront plus le manque de logements, car ils aspirent à vivre comme ils le souhaitent. C'est notamment pourquoi il faudra un ministère du Logement plein, entier et autonome.

Il faudra un ministère du Logement plein, entier et autonome.

> Benoît BARBEDETTE : **François Rieussec, comment articuler les territoires et l'échelon national ?**

François RIEUSSEC
Président de l'Union nationale des aménageurs

En ce qui concerne l'écoresponsabilité et le Zéro artificialisation nette, nous sommes en pleine contradiction. Nos concitoyens veulent préserver les fonctions du sol, mais ils réclament des logements alors que la crise du Covid a posé la question des modes d'habiter, de travailler et de se déplacer. On note en particulier un besoin de rapprochement entre le logement et la nature. Il est difficile de sortir de cette contradiction.

De la même façon, il faut loger 100 % de nos concitoyens. Nombre de ménages avec enfants souhaitent des logements individuels et les jeunes ménages ont besoin de T2 et de T3 dans le collectif. Il n'existe donc pas de conflit entre les typologies de logements. Nous avons aussi l'obligation d'intégrer les fonctions naturelles du sol dans nos opérations, qu'il s'agisse d'écomobilité, de voitures électriques, d'équipements photovoltaïques, voire d'agriculture urbaine ou de stockage de carbone.

Nos dispositifs d'aménagement apportent donc des solutions à un moment où certaines contraintes menacent de nos empêcher de produire. Comment sortir de ces contradictions à travers une politique apportant une vision ?

Marc-Philippe Daubresse, Eric Pliez, Xavier Bertrand (en visio), Frédéric Carré, Pascal Boulanger et François Rieussec

Pierre Chevillard,Rédacteur en chef
De particulier à particulier

Nous avons déjà évoqué la difficulté des jeunes à se loger. Le terrain est cher, tout comme la rénovation, et cette situation pose problème à la fois aux citoyens et aux entreprises. Pour parler de cette articulation entre le logement et les entreprises, nous entendrons les questions de Nadia Bouyer et de Jacques Chanut.

Pierre CHEVILLARD,
Rédacteur en chef, De particulier à particulier

Nadia Bouyer, quelle est la première question que vous poseriez aux responsables politiques ?

Nadia BOUYER
Directrice générale d'Action Logement

Depuis 70 ans, le métier d'Action Logement est de financer, de construire et d'attribuer des logements aux salariés, ce qui permet de répondre aux besoins des entreprises. En France, la politique du logement est très partagée. Elle concerne l'Etat et ses différents ministères – Logement, Ville, Emploi, Outre-mer, Écologie, Cohésion des territoires, etc. – ainsi que les différents niveaux de collectivités, certains établissements publics. La politique du logement est marquée par un éclatement des responsabilités. L'État est garant du logement des personnes les plus fragiles et dispose des leviers fiscaux et budgétaires, alors que les communes déterminent l'usage des sols. Or, l'échelon communal est complexe. L'accueil des nouveaux habitants représente un coût pour celles-ci, et quant aux entreprises, elles s'efforcent de trouver des solutions pour loger leurs salariés et nous en apportons un certain nombre. **Nous nous retrouvons face à cette complexité de gouvernance: comment agir pour clarifier cette situation ?**

Nadia Bouyer et Jacques Chanut

Éric PLIEZ

Dans mon arrondissement de 200 000 habitants, nous pouvons attribuer directement 150 logements par an, le reste étant distribué par la Ville de Paris et par les différents opérateurs. La priorité n'est sans doute pas de réduire le nombre d'intervenants, mais de faire en sorte qu'ils puissent se réunir autour de la table. Par ailleurs, il faut simplifier l'accès des jeunes au logement, et en particulier au logement social, grâce à ce rassemblement.

Marc-Philippe DAUBRESSE

Mon ami Jean-Louis Borloo évoque la gestion multipartenariale de la complexité. Il y a deux solutions. D'une part, nous pourrions mettre en place une grande réforme institutionnelle, en donnant plus de pouvoir aux préfets, ce qui serait très important. Il faut laisser le couple préfet-élu local travailler de façon beaucoup plus proche pour élaborer les politiques. Il faut en particulier confier la compétence du logement étudiant aux instances locales. L'État doit intervenir sous forme contractuelle.

Il faut laisser le couple préfet-élu local travailler de façon beaucoup plus proche pour élaborer les politiques. [...] confier la compétence du logement étudiant aux instances locales : l'État doit intervenir sous forme contractuelle.

D'autre part, quand Emmanuelle Wargon était directrice de cabinet du Ministre des Solidarités actives, ce ministère a élaboré un laboratoire pour expérimenter dans toute la France le mixage des politiques, en particulier en termes d'emploi et de logement. Cela permettait de prioriser telle ou telle catégorie de logements et d'obtenir des résultats très rapides et efficaces. Il faut mettre en place des expérimentations par typologies de territoires.
Lorsque j'ai hérité de ce dispositif, j'ai regroupé quelque 150 éprouvettes en une dizaine de laboratoires, et j'ai obtenu le soutien financier de la part du Président Nicolas Sarkozy. Cette politique a été remise par la suite en cause, ce qui est grand dommage. Voici les deux pistes que je propose.

Jean LASSALLE, Député des Pyrénées-Atlantiques, Président de Résistons

Madame la Ministre, Monsieur le Président du Conseil régional, Monsieur le Président de l'agglomération Pays basque, Monsieur le Préfet, Mesdames et Messieurs les maires, Mesdames et Messieurs, il y aurait tant de choses à revoir en France que l'on ne pourrait simplement les dire. Il faut tout simplement d'abord trouver du travail, le remettre à la mode, et partout. Pour le logement, il faut un seul pilote à bord, et comme il s'agit d'une affaire nationale, c'est du retour de l'échelon national dont nous avons besoin. Il faut ensuite impliquer les préfets, les Présidents des Conseils départementaux et les maires. C'est indispensable, parce qu'il n'y a plus moyen d'obtenir un permis de construire : Monsieur le Préfet le sait très bien et il en souffre. Une fois que l'on aura mis de l'ordre, il faudra trouver de la thune.

Pour le logement, je prélèverai trois milliards d'euros à la contribution que la France verse aux technocrates de la Communauté européenne.

Je prélèverai trois milliards d'euros à la contribution que la France verse aux technocrates de la Communauté européenne au prétexte qu'ils s'occupent de la PAC, bien que cela fasse trente ans qu'ils ne s'en occupent plus. Nous versons vingt milliards d'euros pour une PAC qui n'existe pas, et j'en prélèverai trois milliards pour le logement. Cela concerne aussi bien les cités les plus mal loties que des lieux comme Bunus, où il y aurait beaucoup de place à condition que l'on reprenne le bon sens et que l'on puisse construire là où c'est devenu strictement interdit. Un peu de boulot, un patron, et de la thune.

Pierre HURMIC

Comment rapprocher les salariés des lieux d'activité ? Pour cela, il faut davantage travailler en transversalité, car les questions de l'emploi et du logement sont très intimement liées. Mon adjoint au Logement est donc aussi chargé de l'Emploi. Dans la métropole bordelaise, on a concentré les logements sur la rive droite et les emplois sur la rive gauche. On a cru régler le problème en mettant en place des ponts et des tramways et des routes. Résultat : les ponts sont encombrés, le tramway est surchargé et les routes sont congestionnées. Au contraire, il faut que les zones de logement soient le plus proches possible des zones d'emploi. Deux exemples à ce sujet. Le premier concerne un partenariat entre le CHU de Bordeaux et CDC Habitat pour proposer des logements intermédiaires aux soignants sur place. Et auprès de notre centre de formation, nous avons décrété qu'il faudrait réaliser un projet de construction pour apprentis. Il s'agit de solutions pratiques, qui concernent aussi le logement étudiant.

Les questions de l'emploi et du logement sont très intimement liées. Il faut que les zones de logement soient le plus proches possible des zones d'emploi.

Jacques CHANUT, Président de la SMA BTP

Au centre du rapport entre mobilité et emploi se trouve l'acteur clé qu'est Action Logement. Quels que soient les gouvernements, Action Logement sert en somme de compensation en termes de dotations budgétaires, et j'ai dû en tant que Président de cette structure signer trois plans quinquennaux en cinq ans. En pratique, c'est souvent le Budget qui commande, ce qui fait que les engagements sur la quantité et la qualité sont souvent balayés chaque année. Dans ce contexte, le moment de l'élection présidentielle est celui des questions de fond. Il me semble que les partenaires

sociaux garants d'Action logement devraient pleinement gérer la contribution des entreprises, et que l'État devrait se retirer du jeu. **Que faire avec la contribution des entreprises ? Que faire avec Action Logement ? Quelle est aujourd'hui la vision en la matière ?**

Marc-Philippe DAUBRESSE

Aujourd'hui, un consensus se dégage pour la territorialisation des politiques. L'État doit rester partie prenante en tant que garant de grands principes, mais il faut mettre en avant les élus locaux et les partenaires sociaux. Le grand intérêt d'Action Logement est d'être leur bras armé pour essayer de créer la coordination entre les politiques de l'emploi et du logement. Action Logement fait beaucoup pour loger les salariés, à commencer par les plus démunis d'entre eux, et participe aux grandes opérations de l'État telles que celles de l'ANRU. La dernière fois que j'étais au gouvernement, en 2011, j'ai reçu un appel de Laurence Parisot, alors Présidente du MEDEF, qui se demandait s'il fallait budgéter la contribution des entreprises à ce qui était alors le 1 % Logement. Nous avons passé trois heures à échanger lors d'une réunion, et je me suis opposé à la budgétisation du 1 % Logement. Je me suis opposé à ce que Bercy broie la politique d'Action Logement en diminuant peu à peu les autorisations de paiement. Il faut faire en sorte que l'action publique soit régulée en fonction des priorités démocratiques et non de la gestion de l'argent. Action Logement doit continuer, le cas échéant dans le cadre de programmes conjoints avec l'État, de loger les salariés dans leur diversité.

L'État doit rester partie prenante en tant que garant de grands principes, mais il faut mettre en avant les élus locaux et les partenaires sociaux.

Éric PLIEZ

Action Logement est et a vocation à être un partenaire crucial autour de la table de concertation. Je pense notamment aux jeunes actifs, dont les parcours actuels sont remplis de ruptures dans le cadre de l'ubérisation de l'économie. Dans ce contexte, Action Logement et ses partenaires doivent apporter des idées qui nous permettent d'avancer ensemble. Il me semble notamment que VISALE est aujourd'hui insuffisant, et il faut à présent aller plus loin, y compris avec les propositions d'Action Logement.

Jean LASSALLE

La situation est à ce point difficile à percevoir par nos compatriotes qu'il faut désormais à nouveau donner le la. Voulons-nous oui ou non loger nos concitoyens ? Si la réponse est positive, il faut faire ce que nous avons fait lorsqu'il a fallu construire les chemins de fer et les routes, ou encore d'électrifier le pays et de déployer l'eau potable et l'assainissement.

En l'occurrence, il existe une coagulation de très hauts fonctionnaires qui ne font rien sur le terrain, alors que j'ai connu des ingénieurs qui se retroussaient les manches pour faire progresser le pays ici et ailleurs. Il convient donc que l'État définisse l'action en relation avec ses Régions et ses Départements. Une fois la ligne d'horizon tracée, et le plan décidé et financé, la situation avancera rapidement. Pour mémoire, ce n'est pas l'État qui a mis en place l'adduction de l'eau potable ou l'électrification, mais bien les communes. Pour construire des logements, il nous faut un modèle et l'expression d'une volonté nationale.

Pour construire des logements, il nous faut un modèle et l'expression d'une volonté nationale.

Pierre HURMIC

Je suis assez d'accord avec les expressions précédentes en faveur d'un équilibre entre l'État et les collectivités locales. En période électorale, tout le monde prétend réformer les normes, mais certaines sont indispensables. Ainsi, il est très heureux que la loi SRU existe pour mettre en œuvre la solidarité nationale partout dans les territoires. Il faut défendre les bonnes normes nationales.

Jacques CHANUT

Nous avons jusqu'ici peu évoqué la question du coût du logement, qui a augmenté au cours des dernières années deux fois plus vite que le pouvoir d'achat. Par ailleurs, un rapport sénatorial de 2016 relevait qu'en dix ans, 64 lois, 22 ordonnances et 104 décrets avaient été pris pour la seule politique de l'urbanisme. À sept mois des élections présidentielles, il est possible d'espérer que les candidats fassent des propositions à ce sujet. Les professionnels sont prêts à y participer. **Pour obtenir un choc de l'offre, n'est-il pas temps de mettre en place une importante simplification ?**

> Pierre CHEVILLARD : **Donc, comment faire pour rendre le logement abordable ?**

Éric PLIEZ

Dans les zones denses, les OFS peuvent apporter de bonnes solutions en séparant la propriété du foncier de celle du bâti. Par ailleurs, il faut rénover l'existant, comme nous le faisons à Paris. Notre PLU vise à revaloriser du foncier ancien, du foncier vacant et des bureaux vacants pour produire une offre nouvelle. Il faut aussi que les candidats à l'élection présidentielle s'engagent sur la programmation du logement durant le prochain quinquennat.

Il faut aussi que les candidats à l'élection présidentielle s'engagent sur la programmation du logement durant le prochain quinquennat.

Marc-Philippe DAUBRESSE

Le logement, c'est de la fiscalité, du financement et du foncier. Si l'on souhaite maintenir les normes et que l'on veut du logement abordable, il faut que les politiques du logement fassent appel aux outils fiscaux, par exemple en mettant en place une TVA à 5,5 %.
La loi ELAN impacte la fiscalité du logement, alors que l'on produisait jusqu'ici dans les zones proches de celles traitées par l'ANRU des logements abordables grâce à des outils fiscaux dédiés. Nous voyons là la main de Bercy. Le Ministre de l'Économie et des Finances est Président d'une haute autorité qui a décidé il y a deux ans de relever le plafond d'accès au crédit, ce qui a contraint les jeunes ménages. Le logement ne peut pas être abordable si l'on renchérit le coût de la construction et si l'on restreint en parallèle les possibilités de crédit.
D'un autre côté, il faut en effet frapper un certain nombre de pratiques qui ne visent qu'à renchérir le prix du foncier au détriment de celui du logement. Par ailleurs, la loi Climat a été votée, bien que j'en critique un certain nombre de dispositions, mais l'Union européenne veut aller plus loin et plus vite encore. Or, les mesures qui touchent le logement et l'automobile touchent les ménages pauvres, modestes et des classes moyennes. Il faut donc mettre en place des compensations fiscales et/ou financières, comme peut le faire l'Etat.

Si l'on souhaite maintenir les normes et que l'on veut du logement abordable, il faut que les politiques du logement fassent appel aux outils fiscaux, par exemple une TVA à 5,5 %.

Jean LASSALLE

Dans le domaine du logement, tout a été surenchéri. Je crois que notre pays est marqué par l'absence de volonté de partage, parce que nous n'avons pas désigné clairement les priorités. Il nous faut un Président et un gouvernement portés par le suffrage universel et qui décrètent des mesures qui seront ensuite partagées.
Aujourd'hui, les différentes zones de notre beau pays ne sont pas traitées de la même manière. Ici, il n'est pas possible de construire pour protéger la nature, ailleurs pour d'autres raisons, et les Français, par manque de civisme, vendent fort cher le foncier qui reste disponible. La France est marquée par un profond sentiment de désespoir. On ne peut pas demander à un paysan auquel le fils ne succédera pas de faire un don à la collectivité, en laquelle il ne croit plus. Donc, il faut décréter des priorités et apporter des financements, comme l'a fait jadis le Fonds national d'assainissement. Imaginez que l'on s'y prenne de la même façon pour le logement : dans ce cas, de la thune, on va en trouver. Si une direction claire vient d'en haut, en donnant la priorité au logement, en choisissant en parallèle les acteurs de terrain en lien avec le préfet et le Président de l'agglomération, nous avancerons.
Jean-René Etchegaray, par exemple, est prêt. Il est pragmatique, son équipe de rugby se porte très bien et il est apprécié, puisqu'il a été réélu. Si on lui donne les moyens d'agir, il avancera en faveur du logement. De la même façon, le Président du Conseil départemental avancera. Il faut réussir à mettre dans la partie les professionnels et les décideurs d'envergure pour réussir.

Pierre HURMIC

Le dernier rapport du GIEC doit nous alarmer. Il nous explique que nous allons droit dans le mur puisque le réchauffement climatique est en train de s'aggraver. Les tempêtes vont s'intensifier, les canicules deviendront de plus en plus fréquentes en été, y compris dans nos régions. Le GIEC indique aussi que les principales activités émettrices de gaz à effet de serre sont le logement et la circulation des transports.

Ceci impose de prendre des décisions assez draconiennes, et Jean-René Etchegaray a raison de ne pas croire en la main invisible d'Adam Smith. On m'opposera que c'est coûteux. Mais la situation actuelle coûte cher également. Ainsi, la pollution de l'air due aux microparticules émises par le trafic routier cause 48 000 décès par an, et des milliers de pathologies cardiaques et respiratoires dont le coût est payé par le contribuable. Les canicules sont aussi très coûteuses pour la collectivité. Nous pourrions donc faire des économies et investir ainsi dans le logement, à condition de faire de la lutte contre le changement climatique une priorité, ce qui impliquerait que nos politiques de logement et de transport intègrent un certain nombre de contraintes. Il faut aussi taxer davantage les activités les plus polluantes, et un peu moins les activités les plus vertueuses. Je ne suis pas forcément un partisan de la réglementation, mais il faut à présent prendre des décisions.

[...] faire de la lutte contre le changement climatique une priorité impliquerait que nos politiques de logement [...] intègrent un certain nombre de contraintes.

Éric PLIEZ

Il faut transformer les bâtiments tout en continuant à produire des logements.

Jacques CHANUT

Ce ne sont pas les bâtiments nouveaux qui émettent le plus de gaz à effet de serre, mais les anciens logements. La réalité n'est pas binaire.

Pierre HURMIC

La production du ciment représente 17 % des émissions de gaz à effet de serre dans le monde.

Jacques CHANUT

En effet, mais il faut faire confiance aux évolutions industrielles, à condition de leur donner du temps. Il faut donc accélérer la recherche et pousser les industriels à le faire. Mais décréter une approche mono-matériaux me semble illusoire et suicidaire en termes de politique de production de logements.

Marc-Philippe DAUBRESSE

On ne peut pas gager des moyens financiers supplémentaires en faveur du logement sur le fait que l'on va régler le problème du changement climatique en partie en France. J'ai voté la loi Climat, mais les événements climatiques extrêmes vont continuer à se multiplier, parce que les États-Unis, la Chine et l'Inde ne prendront pas les mêmes politiques que la France. Pour prioriser la politique du logement, il faut utiliser certains des outils classiques que l'État a à sa disposition.

Pierre HURMIC

Plus que sur nos émissions, il faut travailler sur notre empreinte Carbone. Nous avons en effet externalisé nos productions et nos émissions de gaz à effet de serre notamment vers l'Asie, et il faut savoir ce que notre consommation recouvre en réalité.

Nadia BOUYER

Les professionnels s'engagent, et nous serons au rendez-vous de la transition climatique. Il faut pour cela travailler collectivement et adopter des cahiers des charges techniques. Nous allons anticiper la RE 2020, et le logement social est engagé dans la résorption des passoires thermiques. Action Logement aura tout engagé de ce point de vue en 2023. Il faut à présent transformer l'essai en France, pour que nous nous trouvions en avance de phase et pour mettre en place une filière qui devienne un leader mondial.

Par ailleurs, disposer de logements proches est un atout pour attirer des salariés. Nous rencontrons un réel problème en ce qui concerne la mobilité des jeunes, et comment régler ce problème ? En outre, les difficultés de mobilité sont en France l'une des raisons du chômage structurel que nous connaissons.

Action Logement a mis plusieurs dispositifs en place pour contribuer à régler ces questions, qu'il s'agisse de logements pour salariés saisonniers ou de nos 140 000 dispositifs VISALE dont ont bénéficié des jeunes. Nous avons aussi apporté des aides plus concrètes, dont une aide de 1000 euros pour l'installation des jeunes actifs, versée d'ores et déjà à 11 000 d'entre eux.

Pour Action Logement, favoriser la mobilité est un vrai levier pour accompagner le marché de l'emploi. Il faut rapprocher les travailleurs de leurs emplois, mais aussi prévoir des tiers-lieux, par exemple, en cas de télétravail. **Quelle est donc votre vision pour accompagner la mobilité ?**

Éric PLIEZ

En ce qui concerne les tiers-lieux, les expériences sont nombreuses, et j'en ai porté une à Paris. C'était un moyen d'héberger pendant trois ans de jeunes actifs et de les accompagner. Il faut savoir profiter des périodes intercalaires d'utilisation des bâtiments pour proposer des solutions.

Jean LASSALLE

Nous nous trouvons dans une des zones les plus enclavées de France. Il est difficile d'inciter des jeunes et des entrepreneurs à s'y installer. En matière de changement climatique, il faut agir dans le monde entier. Or, nous construisons actuellement au Qatar des stades sur la mer, et nous coulons donc largement du béton. Ces stades seront climatisés, ce qui posera de lourds problèmes. La future coupe du monde de football est pourtant la manifestation qui sera la plus regardée à travers la planète. Quel est le signal envoyé ainsi ?

Pierre HURMIC

Je suis entièrement d'accord avec Jean Lassalle sur ce point. Cette future coupe du monde est une ineptie climatique. De plus, Amnesty International a révélé que la construction des stades au Qatar a déjà causé la mort de 5 000 travailleurs qui étaient des esclaves modernes. Jusqu'ici, les entreprises qui s'intéressaient à un territoire y recherchaient une zone d'activité et des primes d'installation. La situation a complètement changé : aujourd'hui, leurs premiers critères sont la qualité des transports, les cadres exprimant une préférence pour les mobilités douces, et la disponibilité de logements pour les salariés. Ce sont ces deux points sur lesquels nous devons agir.

Les cadres exprimant une préférence pour les mobilités douces, la qualité des transports [...] et la disponibilité de logements pour les salariés : ce sont ces deux points sur lesquels nous devons agir.

Catherine Bocquet, Rédactrice en chef Immoweek

Le troisième volet de cette après-midi de débats concernera le logement social et le logement d'abord. Pour interroger nos élus, nous donnerons la parole à Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat et Christophe Robert, Délégué de la Fondation Abbé Pierre.

Catherine BOCQUET, Rédactrice en chef, Immoweek

Le logement social représente 5,2 millions de logements en France. Un Français sur deux vit ou a vécu en Hlm, et on compte à ce jour 2,2 millions de personnes qui ont fait une demande de logement social, avec une hausse de 20 % en huit ans. En 2020, 87 501 agréments de logements sociaux ont été accordés, soit une baisse de 17 % par rapport à l'année précédente et un recul de 30 % par rapport à 2016. Il faut remonter à 2005 pour retrouver des totaux aussi mauvais. Le plus inquiétant est peut-être que les logements recevant le moins d'agréments sont ceux qui sont à destination des plus pauvres (financements PLAI). Les élus semblent moins favorables à ce type de logements.

Emmanuelle Cosse et Christophe Robert

Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

La situation du logement est très mauvaise. Aujourd'hui, la question du confort dans le logement est la première préoccupation des Français, dont la moitié dépense au moins 40 % de leurs revenus pour se loger parfois mal. Dans ce contexte, nous attendons des réponses des candidats à l'élection présidentielle, en particulier en termes de logement social. D'autant plus que les cinq dernières années ont été très difficiles pour ce secteur, qui a fait l'objet d'une attaque en règle des pouvoirs publics. La remise en cause de ce que nous apportons est très forte. J'ai ainsi répondu au Premier président de la Cour des comptes, dont un rapport a notamment affirmé que nous logions des personnes trop riches. Cette baisse des moyens, cette absence d'ambition affichée au plus haut niveau, cette absence de soutien aux élus locaux ont eu des impacts. En 2016, on a compté 126 000 agréments de logements sociaux, et seulement 87 000 en 2020.
Les Français dont les revenus sont faibles sont très nombreux et se retrouvent aujourd'hui dans une impasse qui crée des drames démocratiques et des crises sociales. **Je demande donc aux candidats quelles sont leurs mesures pour loger la France telle qu'elle est ?**

Christophe ROBERT, Délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Je partage cette alerte. Il me semble qu'il est impératif que les responsables politiques se saisissent de la question du logement à sept mois de l'élection présidentielle. On ne peut pas à la fois annoncer qu'il s'agit d'un enjeu majeur de société et faire comme si la situation allait pouvoir s'ajuster à la marge. La fiscalité, en particulier, est un outil majeur pour pouvoir orienter la ville que nous voulons pour demain. Les entretiens de Bunus sont un point de départ important,

mais il faut faire vite, et les équipes de campagne doivent se mettre à l'écoute des citoyens, car la question du logement touche à celles de la santé, de la famille, de la citoyenneté, de la vie au quotidien. Il me semble donc qu'il faut collectivement rehausser les ambitions. Nous manquons cruellement de logements à loyers abordables, et l'accession sociale à la propriété est aussi devenue trop difficile. Ceci étant, le logement social est l'un des leviers de la solidarité sociale dans notre pays, avec les APL. Or, ce gouvernement a décidé de faire de la politique du logement un des outils de la baisse budgétaire. Nous avons perdu 10 milliards d'euros sur les APL et le logement social depuis le début du quinquennat actuel, ce qui a de forts effets.
Il ne s'agit pas de défendre le statu quo, mais nous aurions pu réfléchir ensemble à la façon de mieux utiliser ces 10 milliards d'euros, alors que nous disons tous qu'il faut construire plus et mieux.
Êtes-vous donc prêts à repositionner la question du logement social au sein des politiques du logement, notamment en revenant sur la question de son modèle économique ? Faut-il revenir sur la RLS dès l'année prochaine ? Faut-il revoir les APL ?

Marc-Philippe DAUBRESSE

Voici quatre ans que je monte à la tribune du Sénat pour dire que la situation du logement est catastrophique et que nous allons vers la plus grave crise du logement depuis trente ans. La broyeuse budgétaire actuelle a des effets terribles. Emmanuelle Wargon porte une volonté véritable et peut annoncer la construction de 250 000 logements sociaux en deux ans, mais le nombre d'agréments montre qu'il ne sera pas possible d'y arriver. Grâce à Action Logement, nous dépasserons sans doute les 90 000 agréments l'année prochaine, mais cela ne comblera pas le retard pris. Le gouvernement a détruit la politique du logement social en cassant la capacité d'autofinancement des offices et des SA HLM, et l'on ne peut plus construire suffisamment alors que nous avons besoin d'un choc de l'offre et d'une solvabilisation de la demande. Cela suppose de ne pas poursuivre les politiques de restriction d'accès au crédit et de prioriser la définition de la fiscalité sur les enjeux les plus fondamentaux. Il faut donc mettre en place un nouveau plan de cohésion sociale, comme nous l'avons fait dans les années 2004-2005, mais sa gouvernance et sa territorialisation doivent à présent être totalement différentes d'alors, parce que les inégalités sociales se sont considérablement aggravées en France.

Il faut mettre en place un nouveau plan de cohésion sociale [...] parce que les inégalités se sont considérablement aggravées

Jean LASSALLE

Il faut dégager des moyens sans faire appel aux prélèvements obligatoires, en mettant en place un plan de financement exceptionnel comme on l'a fait pour le développement de l'assainissement ou des routes. Par ailleurs, en 2016, Emmanuelle Cosse a conduit un combat pour que l'on puisse construire en milieu rural, mais cela n'a pas été suivi d'effets. Pour le reste, il faut décréter que le logement est une véritable priorité pour le pays et dégager les moyens nécessaires.

Il faut dégager des moyens sans faire appel aux prélèvements obligatoires [...] un plan de financement exceptionnel comme pour le développement de l'assainissement ou des routes.

Éric PLIEZ

À Paris, nous avons construit 100 000 logements en vingt ans et nous allons continuer. Nous allons vers une part de 25 % de logements sociaux, et la loi SRU doit être conservée. Nous avons besoin de produire des logements, mais aussi d'en rénover beaucoup, ce qui permet d'agir pour le climat et de réaliser des gains sur les factures de charges. Il faut aussi mobiliser les logements vacants et lutter contre les meublés touristiques.
Enfin, il faut programmer une loi ambitieuse qui nous permette de traiter des situations qui sont devenues insupportables. Au quotidien, en tant que maires, nous recevons des dizaines de demandes de logement toutes plus désespérées les unes que les autres. Nous nous devons d'y répondre.

[...] une loi ambitieuse qui nous permette de traiter des situations qui sont devenues insupportables.

Pierre HURMIC

L'État s'est largement désengagé de la politique du logement au cours des dernières années, en faisant baisser ses dépenses sur ce poste de 10 milliards d'euros. Dans ce domaine comme dans d'autres, les responsabilités ont été transférées aux collectivités locales, et notamment aux maires, mais nous ne disposons pas des mêmes moyens financiers que l'État pour soutenir le logement social, sachant qu'il faut conserver la loi SRU.

À Bordeaux, des immeubles se sont récemment effondrés et nous avons dû mettre d'urgence 500 000 euros sur la table pour nous substituer aux propriétaires privés pour agir sur le terrain afin que les effondrements ne se propagent pas. Or, cette dépense n'a pas été compensée. De plus, l'État se plaint que nous ne construisons pas assez, alors que nous poursuivons cet effort pour proposer des logements sociaux et des logements pour l'accession sociale à la propriété. Pourtant, en réalité, l'État a restreint les moyens alloués au logement social, et il faudra remédier à cette situation. L'État devra aussi réaffirmer son rôle en termes d'aménagement du territoire, car le souci d'équilibre entre territoires a disparu. Il faudra notamment soutenir le regain d'intérêt pour les villes moyennes.

L'État a restreint les moyens alloués au logement social [...] il devra réaffirmer son rôle en termes d'aménagement du territoire, car le souci d'équilibre a disparu.

Emmanuelle COSSE

Je vous remercie tous pour votre soutien au logement social, mais il faut aussi rappeler que nous faisons face à une hostilité croissante des habitants, des élus et de l'État. Nombre de communes, notamment dans les grandes métropoles, ont refusé un certain nombre d'agréments. Ce sont les territoires détendus et ruraux qui ont porté l'an passé une grande partie de la production de logements sociaux, ce qui rappelle que les besoins s'expriment partout. Il faudrait s'engager sur 150 000 nouveaux logements sociaux par an. **Qu'êtes-vous prêts à faire pour qu'on lève les refus de permis de construire pour le logement social ? Où se situe la priorité entre la relation aux habitants et la défense de l'intérêt général ?**

Christophe ROBERT

Nous disons tous qu'il faut agir et passer à la vitesse supérieure. Entre économiser 10 milliards et mettre en place un nouveau plan d'action en faveur du logement, en tenant compte des réalités territoriales, il faut choisir clairement. Il faut mettre les moyens sur la table. Il faut aussi lutter contre l'habitat indigne. À Marseille, rien n'a été fait en la matière pendant trente ans, ce qui a débouché sur la catastrophe de la rue d'Aubagne et sur le fait que l'on découvre que 10 000 logements sont concernés en centre-ville. La Ville de Paris, elle, s'est attaquée en 2001 au problème et a réussi à le régler en une dizaine d'années. Les responsables politiques que vous êtes doivent donc affirmer qu'il est possible d'agir, ce qui recrédibilisera l'action politique. Pour mémoire, les Gilets jaunes ont posé beaucoup de questions sur le logement. Il faut donc avancer rapidement.

Jean LASSALLE

Je me réjouis que les candidatures à la présidentielle se déclarent, ce qui va ouvrir les vannes du débat, notamment sur le logement qui est un problème immense. Par ailleurs, nos territoires ont beaucoup apporté au logement social. Dans ma propre commune de 150 habitants, j'ai construit 30 logements sociaux et 10 logements très sociaux. Le conseil municipal m'a suivi, mais il faut ensuite faire le pompier. En effet, accueillir en milieu très rural des populations urbaines en état de choc n'est pas facile. Pourtant, nous obtenons de bons résultats. Il faudrait aussi relancer les foyers de jeunes travailleurs. Nous en avons créé un il y a trente ans, et cela permet de mettre le pied à l'étrier à de jeunes artisans.

Pierre HURMIC

Il faut effectivement créer des logements adaptés à des apprentis et à des personnes qui n'ont pas accès au logement conventionnel. Nous nous efforçons à Bordeaux de promouvoir ce type d'habitats. Pour cela, nous discutons avec un certain nombre d'opérateurs. Par ailleurs, l'acceptabilité sociale de la construction pose problème dans les villes. Nombre de mes collègues de la métropole m'affirment qu'ils ne peuvent plus construire, notamment des logements sociaux et des habitats collectifs, parce que les permis de construire sont systématiquement attaqués. Notre expérience, c'est pourtant que la concertation fonctionne si le promoteur vient expliquer aux riverains ce qu'il a l'intention de construire et qu'il est prêt à créer un nouvel espace de respiration qui profitera à l'ensemble de la rue. On ne construit plus à la hussarde, et les premiers résultats que nous obtenons à Bordeaux dans la négociation sont positifs.

Emmanuelle COSSE

Certes. Mais est-ce aux personnes bien logées de dicter où implanter des logements sociaux ?

Pierre HURMIC

Sur cette question, les élus s'engagent, mais nous ne voulons pas de logement social au rabais. Un autre outil fort est celui des baux réels solidaires, qui permettent de faire baisser de façon très importante le prix d'acquisition foncière et de lutter contre la spéculation grâce aux OFS.

Christophe ROBERT

La loi SRU a permis de construire la moitié des logements sociaux en France, car elle édicte des obligations et a donc servi les maires face aux remontrances de leurs administrés. Pourtant, son objectif n'était pas de faire du chiffre, mais de mieux répartir les logements sociaux dans le territoire. La question est donc avant tout politique. Alors que l'on compte quatre millions de mal-logés en France, il faut à présent partir des besoins de la population et y répondre, ce qui impose la nécessité d'un débat politique. Dès lors, nous pourrons avancer.

Éric PLIEZ

Il a été rappelé que 70 % des Français sont éligibles au logement social. Il faut alors rappeler que le logement social n'est plus un logement de mauvaise qualité et qu'il ne s'agit plus de barres HLm. Il reste un travail de fond à faire sur son image, parce que le message ne passe pas. Par ailleurs, il faut mener des concertations, mais à moment donné, il revient aux élus de décider.

Il faut mener des concertations, mais à un moment donné, il revient aux élus de décider.

Marc-Philippe DAUBRESSE

Je ne pense pas que la question soit celle de la qualité des HLm et de leur insertion dans les sites, qui est très satisfaisante depuis vingt ans. La question est la politique de peuplement. Les riverains ne veulent plus personne à côté de chez eux, surtout si les nouveaux venus viennent d'Afghanistan ou d'autres pays. En outre, le premier facteur du réchauffement climatique est la démographie mondiale. L'Afrique va passer de deux milliards à quatre milliards d'habitants, et Jean-Louis Borloo a recueilli des fonds pour son électrification, mais ils sont partis dans les poches de la corruption. La tradition de la France est de pouvoir accueillir un certain nombre de réfugiés politiques, et il faut régler la question de l'hébergement et du logement en même temps que nous luttons contre les passoires thermiques. Il faut savoir où sont nos priorités. L'État a retiré 10 milliards au logement social, mais il a réussi à débloquer des milliards pour lutter contre les effets de la pandémie : les moyens sont là quand on les cherche. Lorsque j'étais Ministre du Logement, l'hébergement coûtait environ 365 millions d'euros par an, et nous en sommes aujourd'hui à deux milliards d'euros. À force de ne pas traiter le problème du logement indigne, on enkyste toute la chaîne du logement.

L'État a retiré 10 milliards au logement social, mais il a réussi à débloquer des milliards pour lutter contre la pandémie : les moyens sont là quand on les cherche.

Christophe ROBERT

Je partage ce point de vue. Dans la politique du logement, il faut compter avec celui des personnes défavorisées. La loi Besson de 1990, la loi contre l'exclusion de 1998 ont été des étapes, mais toute une part de la population française ne trouve toujours pas chaussure à son pied. Face à cela, le parc de l'hébergement a été doublé en dix ans, surtout en faveur de l'hébergement d'urgence. C'est coûteux pour la collectivité et n'est absolument pas satisfaisant pour les personnes qui y vivent, dont une grande part n'a rien à y faire. La mauvaise politique du logement débouche sur un grand nombre de personnes à la rue, ce qui est insupportable. Il faut donc développer une offre de logements abordables pour tous d'emblée et non multiplier les étapes dans les parcours de logement, l'hébergement devant répondre à ses besoins spécifiques. La politique du Logement d'abord du gouvernement insuffle des éléments positifs, mais le changement d'échelle qui permettrait d'inverser la tendance se fait encore attendre.

Emmanuelle COSSE

En ce qui concerne le logement des personnes qui n'ont pas de ressources ou qui perçoivent de très faibles ressources : êtes-vous favorables à une amplification du plan Logement d'abord, et notamment au développement du PLAI ? **Êtes-vous favorables à des procédures particulières pour accélérer ce type de projets ? Pensez-vous qu'il soit une priorité de répondre à la question du logement des très pauvres en France ?**

Éric PLIEZ

J'ai été Président du SAMU social pendant huit ans à Paris. Chaque nuit, nous hébergions 50 000 personnes à l'hôtel. C'est un réel problème, d'autant plus que c'est très coûteux. Parmi ces personnes, beaucoup ne sont ni expulsables, ni régularisables. Si nous les régularisions, une partie du problème serait réglé. Et oui, il faut accentuer la production de logements pour les plus démunis. Dans un certain nombre de cas, il faudra d'ailleurs mettre en place un accompagnement lourd. Le plan Logement d'abord remplit un rôle en proposant 40 000 places, mais il faut une issue pour les personnes concernées.

Marc-Philippe DAUBRESSE

Vous allez voir de quelle façon le débat sur l'immigration va prendre corps durant la campagne présidentielle, et vous allez voir comment ce débat sera pris. Il sera malheureusement très difficile d'y faire figurer la question du logement des plus démunis. Ce débat est et sera brutal et violent dans le cadre d'une société elle-même brutale, violente et hyper inégalitaire. Si nous régularisons massivement, il faut mettre en place en parallèle un moratoire sur l'immigration clandestine en France, comme le propose Michel Barnier, sachant que nous avons par ailleurs besoin d'une immigration légale. C'est ainsi que le débat se pose, mais il sera très difficile de le ramener pendant la campagne présidentielle à la vie quotidienne. Nous faisons face à trois problèmes. La démographie mondiale et française se traduit par un problème d'immigration, et pour les collectivités, par des problèmes de politique de peuplement. Il y a aussi un problème de gouvernance de la question, le pouvoir politique n'osant pas s'afficher en faveur des logements du type PLAI. Les agglomérations doivent aussi afficher cette priorité dans leurs PLH. Dès lors, les maires pourront défendre des principes de solidarité, le tout dans le cadre d'un plan de cohésion sociale national budgété sur plusieurs années.

Les agglomérations doivent aussi afficher cette priorité dans leurs PLH [...], le tout dans le cadre d'un plan de cohésion sociale national budgété sur plusieurs années.

Jean LASSALLE

Il existe une extrême urgence du logement pour ceux qui n'ont vraiment rien. Mais ceci suscite un débat, comme cela en a créé un avec ma femme, car nos dix logements très sociaux se trouvent juste devant notre maison. Elle m'a demandé si c'était une très bonne idée, et je lui ai dit que cela ferait des amis pour nos enfants. Nous avons accueilli jusqu'à dix nationalités différentes, mais cela s'est bien passé finalement. Les petites communes peuvent donc aussi donner l'exemple.

Pierre HURMIC

Le véritable défi est en effet de produire du logement social pour les plus démunis. Je note par ailleurs que nos villes sont très confrontées au problème du squat, où ces personnes se retrouvent trop souvent. Nous, collectivités, n'arriverons pas à régler ce problème seules. Il faut que l'État joue vraiment un rôle de moteur à cet égard et sur le logement très social en général. Enfin, il y a la question de l'hébergement d'urgence. Dès que la crise afghane s'est déclarée, j'ai été interpellé par les Bordelaises et les Bordelais qui m'ont affirmé connaître des Afghans et qu'ils avaient envie de les accueillir. Il y a de la générosité dans ce pays, malgré ce que l'on entend trop souvent. J'ai donc accepté immédiatement d'accueillir ces quelque 50 réfugiés, qui sont arrivés hier à Bordeaux. Il faudra par la suite les répartir entre les 27 communes de notre métropole, ce dont nous avons convenu avec son Président. Ce type d'action est donc tout à fait réalisable, bien qu'il ne faille pas se substituer à l'État. Pour mémoire, c'est bien l'État qui porte la compétence de l'hébergement d'urgence. ■

Clôture des Entretiens 2021

Je remercie tous les intervenants, les animateurs, et tous les bénévoles de Supastera qui ont oeuvré depuis plusieurs mois pour préparer et réaliser ces entretiens. Sachez que nous ferons notre possible pour que ce que nous avons dit ici soit porté politiquement pendant la campagne présidentielle. À l'année prochaine.

Jean-Luc Berho

Le «off» des Entretiens

Accueil, déjeuner, rencontres et interviews

Vendredi 27 août 2021 SUD OUEST — PAYS BASQUE 19

BUNUS

La présidentielle se saisira-t-elle de la question de l'habitat ?

À huit mois de l'élection présidentielle, les entretiens d'Inxauseta seront consacrés à la place du logement dans les politiques publiques, ce vendredi, à Bunus. La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, y participera

Pierre Sabathié

La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, revient à Bunus ce vendredi.

20 PAYS BASQUE

ENTRETIENS D'INXAUSETA

Les débats de Bunus autour du logement se précisent

Les Entretiens d'Inxauseta reviennent le 27 août. Ils réuniront des élus de tous bords et des professionnels du secteur, autour de la ministre du Logement Emmanuelle Wargon, à moins de neuf mois de la présidentielle

Thomas Villepreux

INTERVENANTS

Emmanuelle Wargon, secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire.

Jeudi 26 août 2021 SUD OUEST — PAYS BASQUE 16c

« Favoriser les propriétaires dans une démarche civique »

Emmanuelle Wargon, la ministre du Logement, a répondu à « Sud Ouest » avant sa venue aux Entretiens d'Inxauseta. Elle a évoqué la problématique de l'habitat dans les zones tendues, comme le Pays basque

La ministre délégue au logement, Emmanuelle Wargon, sera l'une des invitées des Entretiens d'Inxauseta, vendredi 27 août, à Bunus.

« Il faut améliorer les conditions des logements collectifs »

Philippe Laurent, maire de Sceaux et secrétaire général de l'Association des maires de France, suit de près la problématique du logement

Philippe Laurent souligne l'intérêt du bail réel solidaire.

Samedi 28 août 2021 SUD OUEST

BUNUS

Face au défi du logement

La prochaine campagne présidentielle a plané sur les hauteurs de Bunus, hier, lors des entretiens d'Inxauseta. Avec des vœux pour l'avenir du logement

Pierre Sabathié

Une table ronde avec Pierre Hurmic, Marc-Philippe Daubresse, Éric Piñez et Xavier Bertrand (en visio).

Espace abonné

news tank cities

Menu

Accueil > Présidentielle 2022: placer l'habitat au cœur du projet politique (JL Berho, Entretiens d'Inxauseta)

Demandez votre accès découverte !

Adresse email — Envoyer

Présidentielle 2022 : placer l'habitat au cœur du projet politique (JL Berho, Entretiens d'Inxauseta)

Jean-Luc Berho - © D.R.

Paris - Tribune n°220234 - Publié le 21/08/2021 à 09:30

Dans un contexte où le premier parti de France est l'abstention, les Entretiens d'Inxauseta ont pour objectif, à 8 mois de l'élection présidentielle, d'approfondir la réflexion sur la question de l'habitat. En invitant les responsables politiques à venir en débattre, ils affichent l'ambition que ce sujet, qui est au cœur de la qualité de vie de nos concitoyens, soit central dans les propositions politiques, écrivent Jean-Luc Berho et le comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta, dans une tribune adressée à News Tank le 20/08/2021.

À télécharger

l'actualité

1ère tentative de lancement à Bunus

Bunus, le 27 août 2021.

« Est-ce pour vous une priorité de loger les gens les plus démunis : ceux qui ne peuvent pas payer un loyer tout seul ? », « Que fait-on quand une commune SRU refuse d'accueillir une pension de famille ? », « Est-ce aux bien-logés de décider où construire du logement social ? », « Revient-on sur la RLS l'année prochaine ? ». Ces questions, posées en duo par Emmanuelle Cosse et le délégué général de la Fondation Abbé Pierre, Christophe Robert, ont révélé, en cette fin d'après-midi du 27 août, les entretiens 2021 d'Inxauseta, organisés cette année autour du thème prometteur *Présidentielles 2022 : plaçons l'habitat au cœur du projet politique*, en présence de la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon. C'est donc sous le soleil de Bunus, commune perchée dans les montagnes basques, que le débat a été lancé, à défaut d'être formalisé.

Il faut dire qu'un seul candidat déclaré s'est exprimé, et encore, en visio-conférence depuis Lille. Croyant au choc de l'offre « *sur le temps long* », Xavier Bertrand a promis, s'il était élu, de revenir sur plusieurs dispositifs : le ZAN de la loi Climat, les normes des ABF, le « *goulet d'étranglement* » que constituent les fouilles archéologiques. Il promet également de soutenir les maires bâtisseurs, d'adapter « *les règles et les normes SRU* » aux spécificités locales et d'installer un ministère du Logement « *totalement autonome* ». Alain Roussel, président de la Région Nouvelle-Aquitaine, a quant à lui insisté sur la nécessité de doter les régions d'une compétence directe sur le logement des jeunes (voir aussi page 12). Pierre Hurmic, maire de Bordeaux, a défendu le label "Bâtiment frugal bordelais" (voir page 6) et Eric Piñez, maire de Paris 20e, l'idée d'une loi de programmation ambitieuse sur le logement. ● V.L.

© Prefecture des Pyrénées-Atlantiques

14 _ Actualités Habitat / N°1151 / 15 septembre 2021

La presse en a parlé

Retrouvez les films des interviews :
www.entretiensinxauseta.fr

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

Comité d'organisation

Président
Jean-Luc BERHO

Conception des débats
Hervé CAPDEVIELLE
Audrey CHARLUET
Anne-Laure DAVID
Marie DEFAY
François ROCHON
Isabelle SERY

Animation des débats
Benoît BARBEDETTE
Catherine BOCQUET
Pierre CHEVILLARD
Cyrille POY
Pierre SABATHIE
Eric TREGUIER

Réalisation des actes
Fabienne ANDRE, Catherine ETCHEPARE
(maquette) Laurent HUTINET (rédaction)
Pauline LEBOURGEOIS (photos)

Interviews/Video/Retransmission
Aldudarrak bideo
Christophie AYEZ
Marie DEFAY
Markotx IRRIBARNE
Pantxika MAITIA

Sonorisation et éclairage
Pantxo CAMBOULIVE
Laurent ASCARAIN

Organisation générale
Thomas AONZO
Lina ARNAUD
Isabelle BERRIER
Florence BESSON
Nathalie BOREL
Vincent BOREL
Xavier CAPDEVIELLE
Robert CHINETTE
Patrice COLLEONI
Pascal DELAHAYE
Eric et Patricia DELQUE
Geneviève DELQUE
Sylvie DESIRE
Albert et Marie-Claude DOMENECH
Théo DUSSOURD
Romane FLORENT
David GELOS
Bernard GUILLET
Ginette IRIBARNE
Irène IRRISSARI
Ttotte IRRISSARI
Paul ITHURRALDE
Jean-Marc LARRAMENDI
Pierre-Paul, Sébastien et Jean-Louis LASCOR
Michel LASTIRI
Clara LE STUM
Jean LOPEPE
Jimmy LOSFELD
Fabienne et Patrick MALHERBE
Guillaume MOLIMOS
Margaux MONDOLO
Murielle et Christophe PAYSAN
Michaël PINAULT
Sylvie REGNIER
Anne-Marie SAGOUSPE
Richard et Anne-Marie UBERA
Aurélien VITTECOQ
Baptiste VITTECOQ

Partenariat

Les Entretiens d'Inxauseta 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
BANQUE DES TERRITOIRES NOUVELLE AQUITAINE
COBATY
CLAIRSIENNE
DOMOFRANCE
ESPACIL HABITAT
FAC – HABITAT
FEDRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS
FEDERATION FRANCAISE DU BÂTIMENT
FEDERATION NATIONALE DU CREDIT AGRICOLE
GRAND DELTA HABITAT
GROUPE BATIGERE
HABITAT SUD ATLANTIC
INLI SUD OUEST
NEOLIA
RESIDETAPES
SAS VILLES & TERRITOIRES
SMA BTP
SOLIHA PAYS BASQUE
SQUARE HABITAT
3F RÉSIDENCES
UNAM
UNION REGIONALE HLM EN NOUVELLE AQUITAINE

Medias
Euskal Irratiak
Kanaldude
Immoweek
My sweet immo
News Tank Cities
Particulier à particulier
Sud Ouest

les entretiens d'INXAUSETA

Un territoire d'échanges et de débats

Association Supastera
Inxauseta – 64120 Bunus
Tél. 05 59 37 81 49/06 82 70 49 76
inxauseta@gmail.com
www.entretiensinxauseta.fr

Maquette : 62avenue - Impression ESPACE COPIE / IdBN - 2021