



## **Présentation des Entretiens d'Inxausetà du 26 août 2022**

### **Habitat, logement : ne perdons pas de temps !**

Les Entretiens du 27 août 2021 portaient sur l'importance de placer « l'habitat au cœur du projet politique » dans la perspective de l'élection présidentielle. Les questions d'habitat ont été trop peu prises en compte pendant la campagne comme cela a été souligné par les médias et les acteurs du logement. Pourtant le pouvoir d'achat s'est imposé comme la première préoccupation de nos concitoyens. Le logement est plus que jamais le premier poste de dépenses pour une part croissante des ménages et plus que jamais un déterminant fondamental de leur qualité de vie.

#### **Il est urgent d'agir.**

La stratégie du choc de l'offre n'a pas fonctionné. La production HLM a baissé de 30 % depuis 2017. La flambée des prix s'exerce partout sur les loyers, l'immobilier, le foncier et les matériaux de construction, et plus encore là où la demande de logement est la plus forte. Les chiffres du mal-logement demeurent catastrophiques : plus de quatre millions de mal-logés et quatorze millions de personnes fragilisées par la crise du logement (rapport 2022 de la Fondation Abbé Pierre).

Insuffisance de logements et inadéquation de l'offre à la demande caractérisent la situation nationale qualifiée de « crise » depuis des décennies sans que la production ne soit jamais à la hauteur du besoin, en volume et en qualité (typologie, localisation...).

L'urgence est renforcée par le changement climatique. Les impératifs écologiques, zéro artificialisation nette et bas carbone, contribuent aujourd'hui à entraver la capacité de production du logement.

Les acteurs disent que tout s'aggrave : baisse inquiétante de la construction en 2022 en particulier du logement social, inflation générale qui s'installe et accélération de l'augmentation du coût des matériaux, paralysie de nombreux maires face à des habitants plus que jamais opposés à la construction de logements, réglementation (RE2020, ZAN, ZEP) qui risquent de provoquer une pénurie de foncier, une perte d'offre locative, une forte spéculation, et une explosion des inégalités de patrimoine.

#### **Un nouveau quinquennat s'ouvre : ne perdons pas de temps !**

Quelles sont les urgences ? Elles sont multiples. Faudra-t-il déterminer des priorités ou pourrons-nous tout traiter en même temps ? Mal logement, production, sécurisation de l'accès et du maintien, mobilité, écologie, équilibres territoriaux...

Comment traiter toutes ces questions sans perdre en qualité, dans un contexte fortement et rapidement évolutif : recomposition du monde du travail, besoins et envies de qualité du cadre de vie, démographie (vieillesse, recompositions familiales), volatilité et accélération des évolutions des modes de vie, des besoins de services, des modes de transport, inflation durable et fort ralentissement des échanges mondiaux (démondialisation ?)...

#### **Les Entretiens d'Inxausetà du 26 août 2022 se proposent d'aborder les questions suivantes :**

- L'envolée des prix du logement a atteint un seuil critique dans de très nombreux territoires. Il s'agit d'un phénomène mondial, qui se caractérise par une forte dissociation entre hausse des prix du logement, et hausse des revenus et des prix à la consommation (OCDE : immobilier +154% depuis 2000, revenus +18%). En France, de 2000 à 2018 la hausse du prix des logements est de 125% pour les appartements, plus de 3 fois la hausse de l'inflation. Sur la côte basque, le prix moyen à

Biarritz a atteint 7000 € à fin 2021, en augmentation de 40% uniquement sur les 5 dernières années. Le risque d'explosion sociale est réel.

- Les impératifs écologiques, de la préservation des sols aux règles de construction en passant par les interdictions de louer, seront au cœur des enjeux en matière de production et de rénovation de logements. La réglementation qui cherche à y répondre peut apparaître contraire aux objectifs de production. Elle pourrait notamment favoriser la pénurie du foncier, l'augmentation des coûts de construction, la réévaluation des valeurs patrimoniales des biens à rénover. Il faudra parvenir à résoudre ces contradictions pour atteindre le niveau nécessaire de production en quantité et en qualité, au risque de ne pas pouvoir loger les plus modestes.
- Dans une tribune adressée à News tank cities du 19 avril, Emmanuel Macron annonce « un acte fort de décentralisation de la compétence logement aux intercommunalités et aux communes ». Les acteurs du logement réclament de longue date le renforcement du pouvoir de décision et d'action du « local », en prise avec la réalité des besoins. Mais au-delà de l'acte de décentralisation, la question des modes de gouvernance se pose. Elle devra intégrer la place de la démocratie participative, des coopérations interacteurs et de l'articulation entre les politiques publiques (logement, aménagement, transports, emploi-travail...) pour concevoir et construire un habitat désirable. Tout l'enjeu sera de permettre qu'une telle approche ne se transforme pas en simple report *sine die* de tout projet.

**La matinée** sera consacrée à la compréhension du phénomène d'envolée des prix du logement et de la dissociation entre hausse des revenus et hausse des prix en 3 temps :

- **Pays basque, envolée des prix et crise sociale** : la côte basque est attractive depuis plusieurs décennies mais les récentes hausses des prix, toujours plus déconnectées de l'évolution des revenus des ménages, concernent une part croissante du territoire. Plusieurs phénomènes pèsent sur les marchés immobiliers : forte pression touristique, nombre important de résidences secondaires, croissance du territoire, développement du télétravail position transfrontalière, spéculation ... Le logement est aujourd'hui le problème numéro 1 du territoire et engendre une crise sociale d'ampleur.  
Comment la hausse des prix se construit-elle ? Comment permettre aux habitants de co-habiter avec les touristes et les résidences secondaires ? Quelles solutions mettre en place pour se loger « au pays » ?
- **Inégalités générationnelles, étudiants, personnes âgées dépendantes, qui sont les grands perdants de l'envolée des prix ? Quelles politiques publiques pour quels publics ?**  
Aux deux extrémités de la pyramide des âges se trouvent deux populations en forte croissance. La pression exercée par cette croissance a largement contribué à la hausse de certains segments de marchés : locatif privé, petites surfaces, etc. Pourtant ces deux catégories n'ont pas fait l'objet d'une politique ciblée. A l'inverse, des produits de placement et des logiques spéculatives se sont emparés de ces marchés dynamiques.  
Quels sont les principales conséquences sociales et enjeux économiques de cette situation ? Quelles solutions sont aujourd'hui proposées, par quels opérateurs ?
- **Spéculation sur les terrains : le sol, un produit comme un autre ?**  
La forte hausse des prix à la vente a fait du foncier un produit convoité. La pression environnementale a poussé depuis plus de 20 ans à lutter contre l'étalement urbain. Elle s'accroît et pour préserver leurs terres agricoles et leurs espaces naturels de nombreux territoires choisissent le « zéro artificialisation nette », avec un risque accru de voir des opérateurs privés chercher à maîtriser très en amont la propriété des sols bâtis et non bâtis.  
Quelles conséquences sur la ville et le logement et les habitants d'une maîtrise foncière privée et potentiellement spéculative ? Comment éviter que la limitation de l'offre foncière ne se traduise dans les territoires les plus dynamiques par une envolée des prix ?

**L'après-midi** abordera avec les responsables politiques et les professionnels, les urgences à traiter et les actions à engager sans perdre de temps autour de 2 grands thèmes principaux :

- **Concilier impératifs écologiques et besoins de production de logements abordables dans un contexte d'instabilité géopolitique et d'inflation**  
RE 2020, ZAN, REP..., les réglementations sont-elles compatibles avec l'objectif de production ? Comment organiser une production de logements plus locale, plus écologique et plus économe en foncier? Quelles propositions pour produire des logements abordables malgré l'instabilité et l'inflation ?
- **Faire évoluer la gouvernance et les coopérations interacteurs pour produire un habitat désirable**  
Comment favoriser un « dialogue compétitif » entre les collectivités, les acteurs économiques et les citoyens ? Comment fluidifier les prises de décisions et les procédures ? Comment rendre la densité plus acceptable ? Quelles nouvelles méthodes de travail entre les acteurs ? Comment préserver la primauté de l'intérêt général ?

Le programme sera publié prochainement.

Inscrivez-vous en cliquant sur [ce lien](#)