



Un territoire d'échanges et de débats

Entretiens d'Inxausetà du 30 août 2024

Logement : territoires en danger

Présentation

L'année a été marquée par l'effondrement de toute la chaîne du logement, aggravant encore les difficultés d'un nombre croissant de nos concitoyens : effondrement de la production, effondrement de l'accession à la propriété, effondrement du locatif social et abordable, effondrement de la mobilité résidentielle...

Cette situation résulte de choix politiques, conjugués à un contexte d'inflation et d'augmentation des taux d'intérêt : investissement mobilier favorisé au détriment de l'investissement immobilier, abandon du soutien à l'investissement locatif, désengagement du soutien à l'accession à la propriété. Et plus encore, affaiblissement des organismes du logement social par la mise en place de la Réduction des Loyers de Solidarité qui a fortement participé à assécher leur capacité d'investissement. 85 000 logements sociaux ont été autorisés en 2023 contre 116 000 en 2017 alors que la demande explose : on compte actuellement 2 600 000 demandeurs de logement social. Aujourd'hui, on renonce à un emploi, à ses études voire à un projet de famille faute de logement.

Parallèlement, la nécessité de produire du logement compatible avec une indispensable transition écologique semble menacée ; le premier signe en est l'ambition revue à la baisse des moyens de la rénovation énergétique par l'assouplissement du Diagnostic de Performance Energétique pour les petites surfaces et par le désengagement financier partiel de l'Etat.

Quant à l'engagement pour la production, il mise essentiellement sur le « choc de l'offre » axé sur les classes moyennes. Il est effectivement nécessaire d'apporter des réponses aux difficultés d'une majorité de la population qui outre l'appauvrissement lié à l'inflation ne peut plus accéder à la propriété sans un apport personnel significatif, peine à accéder au logement locatif ou voit ses charges liées au logement augmenter. Mais la simple stratégie du « choc de l'offre » a déjà maintes fois, tant à l'échelle nationale que locale, largement démontré ses limites. Par ailleurs, pourquoi persister à affaiblir la capacité de production du logement social et surtout du très social alors que la précarité et la pauvreté progressent et sont encore aggravées par la perte de pouvoir d'achat ?

Longtemps cantonné aux métropoles et aux sites touristiques les plus attractifs, le risque social lié au logement menace aujourd'hui la majorité des territoires. Quel est l'avenir d'un territoire où les jeunes renoncent à se former, où la ségrégation sociale se renforce, où les travailleurs essentiels du quotidien ne peuvent plus se loger, où l'implantation d'entreprises est compromise faute de logements pour les salariés ?

Quand les prix et la pénurie de logements atteignent des niveaux insupportables, c'est l'équilibre économique global des territoires qui est menacé.

Les politiques nationales sont confrontées depuis longtemps à la frilosité d'élus sous pression, voire à l'égoïsme local pratiqué et même revendiqué par certains. Le « choc de l'offre » va nécessairement se heurter au refus de construire de certains maires. Et comment ne pas imaginer que les annonces faites sur la loi SRU et les attributions ne renforce l'éviction des plus modestes de certains territoires ?

Cohésion sociale en danger, attractivité économique en danger, transition écologique en danger...Territoires en danger !

Le 30 août 2024, les Entretiens d'Inxausetà proposent d'échanger autour des sujets suivants :

DU CHOC DE L'OFFRE AU LOGEMENT POUR TOUS

La stratégie du choc de l'offre fixe d'ordinaire de grands objectifs nationaux (500 000 logements par an) ou locaux (50 000 logements à Bordeaux, 70 000 en Ile de France, ...). Dans la réalité, elle se heurte à une multitude de besoins et de moyens des ménages, et donc à une multitude de marchés, qui diffèrent également d'un territoire à l'autre. Et chaque marché fait l'objet de blocages spécifiques qui ne se résument pas aux normes environnementales. Ainsi, la production des petites surfaces a souffert de l'attractivité des produits T2/T3 en défiscalisation, de l'absence de constructions de T1 et T1 bis par le monde HLM, du désengagement des acteurs publics sur le logement étudiant, de la concurrence du rendement locatif et de la fiscalité des meublés touristiques.

Comment orienter l'effort de production pour répondre à tous les besoins ? Faut-il prioriser en direction des marchés les plus tendus : le logement des étudiants, le logement social, les petites surfaces, certains territoires ?

LOGGER LES FORCES VIVES D'UN TERRITOIRE

Aujourd'hui, une entreprise sur cinq a du mal à recruter faute de logement disponible à prix abordable¹, une proportion en forte hausse.

A l'image d'initiatives individuelles récentes, l'entreprise doit-elle redevenir un acteur du logement au-delà sa cotisation à Action Logement ? Comment prendre en compte les besoins des salaires les plus modestes, quand un SMIC ne permet pas de se loger dans le parc privé et que certains territoires sont encore bien loin des objectifs de la loi SRU ? Comment intégrer les besoins spécifiques des saisonniers, alors que certains commerces et services jettent l'éponge dans les zones touristiques ? Comment articuler à l'échelle d'un territoire le futur développement de l'emploi et la constitution d'une offre de logement adéquate : quels outils pour anticiper, maîtriser le foncier et associer les bailleurs et promoteurs ?

RENFORCER LES TERRITOIRES ET LUTTER CONTRE LES EGOISMES LOCAUX

Chacun s'accorde sur le fait que l'échelon local est le seul à même de concevoir une stratégie adaptée à ses propres marchés et à sa dynamique, et donc le plus efficace. Néanmoins, 25 ans après la loi SRU, seules 4 villes sur 10 atteignent les objectifs de logement social. De plus l'un des principaux écueil de la stratégie du choc de l'offre reste la crainte de l'adage « maire bâtisseur, maire battu » qui plus est dans le contexte actuel ou l'acte de construire suscite un rejet massif.

Quelle impulsion du niveau national pour soutenir l'effort des territoires ? Faut-il aller plus loin dans la décentralisation et si oui, comment lutter efficacement contre les égoïsmes territoriaux ? Comment permettre à tous les acteurs locaux d'intervenir en bonne complémentarité et trouver une articulation et un équilibre entre les niveaux de décision ? Comment garantir solidarité et équité en matière d'accueil des plus démunis ? Faut-il renforcer le rôle des Autorités Organisatrices de l'Habitat ?

¹ CPME, enquête décembre 2023