



LES ENTRETIENS
D'INXAUSETA

Un territoire d'échanges et de débats

AVANT-PROGRAMME

LOGEMENT

/// BUNUS
30 AOÛT 2024

TERRITOIRES

EN DANGER

www.entretiensinxauseteta.fr

L'inscription est indispensable pour assister en présentiel
aux Entretiens d'Inxauseteta. [S'inscrire](#)
Ils seront diffusés en direct sur YouTube

Association Supastera
200 Chemin d'intxauzeta
64120 Bunus
Tél. 06 82 70 49 76
inxauseteta@gmail.com

PROGRAMME • BUNUS, 30 AOÛT 2024

9H00 - Ouverture

Jean-Luc BERHO, président du comité d'organisation,
Éric ITHURRALDE, maire de Bunus,
Jean-René ETCHEGARAY, président de l'agglomération Pays Basque
Iñaki ECHANIZ, député des Pyrénées Atlantiques

Introduction générale : Territoires en danger

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

10H00 • DU CHOC DE L'OFFRE AU LOGEMENT POUR TOUS

› Introduction : Pierre MADEC, économiste OFCE-Sciences Po

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 Île-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 jeunes, le logement social, les petites surfaces, certains territoires ?

Avec :

- › Marianne AUFFRET, directrice générale de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes
- › Loïc CANTIN, président de la FNAIM.
- › Christophe ROBERT, délégué général de la Fondation Abbé Pierre.
- › Marcel ROGEMONT, président de la Fédération des OPH
- › Olivier SALLERON, président de la FFB

Conclusion de la matinée : Lionel CAUSSE, député des Landes, président du CNH

12h00 • déjeuner

13H30 • LOGER LES FORCES VIVES D'UN TERRITOIRE

› Introduction : Catherine SABBAH, déléguée générale de l'institut des hautes études pour l'action dans le logement - Letizia DELORME, directrice du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque & du Seignanx.

Présentation d'un sondage réalisé par l'ESPI sur le logement des étudiants.

Aujourd'hui, une entreprise sur cinq a du mal à recruter faute de logement disponible à prix abordable. A l'image d'initiatives individuelles récentes, l'entreprise doit-elle redevenir un acteur du logement au-delà de 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 ?

Avec :

- › Valérie FOURNIER, présidente de la Fédération des ESH.
- › Xavier LEPINE, président de Neoproprio, président de Paris Ile de France Capitale économique.
- › Marie-Christine OGHLY, présidente des Femmes Chefs d'Entreprises Mondiales, présidente du CRAL d'Île-de-France,
- › Laurence ROUEDE, vice-présidente du Conseil régional Nouvelle Aquitaine, en charge du développement et de l'équité des territoires.

15H00 • RENFORCER LES TERRITOIRES ET LUTTER CONTRE LES EGOÏSMES LOCAUX

› Introduction : Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'urbanisme de Paris - Cédric PEINTURIER, directeur de l'habitat à Brest Métropole

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 écueils 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 ?

Avec :

- › Maider AROSTEGUY, maire de Biarritz, membre du comité directeur de l'AMF.
- › Viviane ARTIGALAS, sénatrice, présidente de l'association des maires des Hautes Pyrénées.
- › Jean-Jacques LASSERRE, président du Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques.
- › Audrey LINKENHELD, sénatrice, co-présidente de Lille en commun.

Conclusion : en attente de la désignation du gouvernement

Animation des débats : Benoît BARBEDETTE, directeur de la rédaction, News Tank Cities, Catherine BOCQUET, journaliste indépendante, Henry BUZY CAZAUX, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, Pierre CHEVILLARD, journaliste indépendant, Cyrille POY, président de Les City-Zens, journaliste, Pierre SABATHIE, rédacteur en chef Sud Ouest.



LOGEMENT : TERRITOIRES EN DANGER

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 Énergétique pour les petites surfaces et par le désengagement financier partiel de l'État.

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 friolité 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 renforcent l'éviction des plus modestes de certains territoires ?

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



Un territoire d'échanges et de débats

PROGRAMME • BUNUS, 30 AOÛT 2024