



HABITAT

## Une boîte à outils pour relancer la politique du logement

**Encadrement du foncier, « bouclier logement », banque de la rénovation énergétique : les propositions issues du Conseil national de la refondation logement – dont Mediapart publie en intégralité les travaux – veulent alimenter le débat sur une politique du logement, pour l’instant introuvable, malgré une crise inédite.**

Lucie Delaporte - 22 avril 2023 à 12h42

« **S**i le président veut s’occuper vraiment des problèmes des Français, qu’il s’occupe du logement ! » Le maire de Villeurbanne a été saisi d’un doute en écoutant l’allocution du président de la République lundi soir. Cédric Van Styvendael, qui a présidé un groupe de travail du Conseil national de la refondation (CNR) sur « le pouvoir d’habiter », s’est en effet étonné de ne pas l’avoir entendu prononcer une seule fois le mot « logement ».

« Si les Français ont des fins de mois difficiles, c’est parce que la moitié consacre un tiers de son budget à se loger, et parfois plus », souligne-t-il. « Même le Medef reconnaît que cela devient un problème économique énorme puisque cela entame le pouvoir d’achat des Français et que des employeurs n’arrivent pas à embaucher, faute de logements à proximité », poursuit l’ élu.

Intégré *in extremis* au Conseil national de la refondation, le logement a fait l’objet d’un intense travail de réflexion depuis fin novembre dans trois groupes réunissant des associations contre le mal-logement, des promoteurs immobiliers, des acteurs du BTP, des banques ou des élus. Un travail découpé en trois thématiques : « le pouvoir d’habiter », « réconcilier les Français avec l’acte de construire » et « faire du logement l’avant-garde de la transition écologique ».

Encore une consultation pour la galerie, à l’image de feu le « grand débat » ?

Compte tenu de la crise du logement, les participants ont voulu profiter de l’occasion pour rappeler au président l’importance de cette question, à lui qui semble penser que le marché en la matière est le meilleur régulateur et que la politique du logement coûte « un pognon de dingue ».

« Cela devrait même être la mère de toutes les politiques publiques. Le logement est un besoin essentiel : avant même la santé, l’éducation, dont le président a parlé lors de son intervention », affirme Catherine Sabbah, directrice générale de l’Institut des hautes études pour l’action dans le logement et qui a présidé le groupe de travail sur la production de logements.

Pressés par l’exécutif, les groupes ont rendu fin mars leur copie et ont attendu des semaines un signe d’intérêt de l’Élysée qui n’arrivait pas.

« On est presque à un an du quinquennat et tout est à l’arrêt », s’inquiète Christophe Robert, président de la fondation Abbé Pierre, qui a accepté de diriger le CNR logement avec la présidente de Nexity Véronique Bédague. La restitution des travaux, plusieurs fois reportée, aura finalement lieu le 9 mai prochain.

« Il y a eu un vrai effort du secteur pour que chacun sorte de son pré carré, car il y a des éléments de consensus sur le fait qu’on va dans le mur », constate le président de la fondation Abbé Pierre.

À une situation de départ déjà très tendue – plus de 4 millions de mal-logés, 2 millions de personnes en attente d’un logement social, 330 000 sans-abri –, se sont ajoutés ces derniers mois les éléments d’une crise inédite. En plus de l’explosion des prix du foncier, la hausse des prix des matières premières et des prix de l’énergie a mis le marché de la construction à l’arrêt.

« Je travaille sur ces questions depuis vingt ans et j'ai rarement vu un moment où tout le monde est aussi inquiet. »

Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne

Parallèlement, le relèvement brutal des taux d'intérêt a asséché la demande, en rendant l'accès au prêt beaucoup plus difficile.

« On constate un effet de ciseau entre l'offre et la demande », expliquait Véronique Bédague lors du lancement du CNR, regrettant désormais que « les investisseurs s'écartent de la pierre pour aller vers des produits financiers ». Alors que les Français peinent à se loger, la situation devient absurde puisque les promoteurs ne parviennent plus à vendre leurs logements aux investisseurs.

« Je travaille sur ces questions depuis vingt ans et j'ai rarement vu un moment où tout le monde est aussi inquiet », insiste de son côté Cédric Van Styvendael. *Compte tenu de la gravité de la crise, tout le monde est prêt à faire un pas et à trouver des compromis.*

La quarantaine de propositions portée par les trois groupes du CNR logement vise à prévenir l'explosion de « la bombe sociale à retardement » désormais décrite par le ministre du logement Olivier Klein. Beaucoup tendent aussi à refroidir un système devenu de plus en plus fou.

Le rapport consacré au « pouvoir d'habiter » ([à lire ici en intégralité](#)) propose ainsi la création d'un « bouclier logement », soit une allocation modulable pour limiter le taux d'effort à 25 % pour la moitié de la population aux revenus les plus modestes. « Au moment de la réforme de 1977 sur les aides à la personne, le taux d'effort maximal était de 17 % pour les ménages. Aujourd'hui, a rappelé le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre, on est à plus de 40 % », explique Cédric Van Styvendael, l'un des corapporteurs.

Autre préconisation importante de ce groupe : le rachat massif des passoires thermiques (classées F et G) pour les rénover et les proposer sous le régime du bail réel et solidaire (un bail où le foncier et le bâti sont dissociés, ce qui minore fortement le prix d'achat).

Parce qu'en France, « des familles vivent à l'hôtel pendant des années, pendant que les touristes occupent ponctuellement un nombre croissant de logements familiaux », note le rapport, il convient d'encadrer beaucoup plus strictement les meublés touristiques, avec une remise en cause de la « niche fiscale Airbnb ». Il propose aussi que les collectivités puissent disposer de marges de manœuvre sur la taxation des résidences secondaires, qui représentent 10 % du parc, une proportion qui ne cesse de croître, et qui frise parfois dans certaines zones touristiques les 80 %.

Enfin, au moment où de plus en plus de villes se montrent intéressées par l'encadrement des loyers, le groupe défend un renforcement du dispositif existant – encore utilisé à titre expérimental –, avec des loyers qui pourraient être fixés en dessous du loyer médian et avec un bien meilleur contrôle des « compléments » ([lire notre article](#)).

## Le prix du foncier étouffe toute la chaîne de production de logements

L'encadrement du prix du foncier – longtemps tabou pour une grande partie des acteurs – fait partie des mesures proposées par le groupe dédié à la production de nouveaux logements ([lire l'intégralité de son rapport ici](#)). Aujourd'hui, les prix pratiqués et la spéculation à l'œuvre étouffent toute la chaîne de production. « Agir sur ces prix serait un signal extrêmement fort, et ambitieux, en direction de tous les acteurs, publics et privés, qui pratiquent la surenchère ou considèrent que la valorisation est inéluctable, légitime et peu partageable », note le rapport.

Signe des tensions autour des besoins en matière de constructions neuves, dont l'impact écologique est colossal, le groupe initialement appelé par le ministère « réconcilier la France avec l'acte de construire » a décidé de changer de nom pour s'appeler « réconcilier la France avec l'acte de produire des logements nouveaux ». Actant un désaccord entre les participants, le rapport note qu'« urgence sociale et urgence climatique ne s'alignent pas, entre injonction à la frugalité et à l'arrêt de l'artificialisation des sols et besoin de logement neufs et notamment sociaux, les voies à suivre semblent diverger ». Certains participants ont ainsi rappelé que produire des logements devait passer en priorité par de la rénovation

et de la transformation de l'existant (transformation de bureaux en logements, utilisation des friches etc.).

Plutôt que de fixer un objectif annuel de logements à construire, jamais respecté au demeurant, ce rapport du CNR propose la création d'un outil pour évaluer finement la demande, qui est « *généralement estimée en fonction de l'offre, sans tenir compte du choix limité qui l'influence* ».

Si les promoteurs privés et les bailleurs sociaux poussent à plus de constructions neuves, actant un manque de logements, « *en face, on a des élus qui diminuent la constructibilité des terrains. Pour eux, construire représente des coûts supplémentaires : plus d'habitants, c'est plus d'écoles, d'équipement sportifs, de transports, etc. Et ils ont des électeurs qui ne veulent pas de nouvelles constructions près de chez eux* », souligne Catherine Sabbah, qui vient de publier *En finir avec les idées fausses sur l'habitat* (Éditions de l'Atelier, 2023).

D'où la proposition d'une aide forfaitaire aux maires calculée sur une moyenne de « logements construits et/ou transformés ». Son montant s'accroîtrait en fonction du caractère social du logement produit.

Parce que la question du logement va se heurter, à brève échéance, quand ce n'est pas déjà le cas, à l'inhabitabilité de certains territoires, le groupe « *faire du logement l'avant-garde de la transition écologique* » ([consulter ici son rapport](#)) affirme la nécessité d'un grand aménagement du territoire, à horizon 2050, qui intègre ces risques, alors que deux communes sur trois en France sont concernées par au moins un risque naturel. « *Il nous faut anticiper pour éviter des crises majeures et des vies brisées. Nous ne pourrions pas indéfiniment décréter l'état de catastrophe naturelle* », pose d'emblée le document.

Pénurie des ressources, impact du secteur du bâtiment dans la production de gaz à effet de serre... « *Nos modèles sont donc tous à revoir drastiquement afin d'atténuer les effets de la construction sur le changement climatique, mais également d'adapter nos logements aux scénarii réalistes de + 2 °C à + 4 °C évoqués par les experts et reconnus par l'État* », note le rapport, codirigé par Christine Leconte, présidente du Conseil de l'Ordre

national des architectes, et la députée Renaissance Marjolaine Meynier-Millefert.

Il faut par conséquent fournir des outils aux acteurs locaux pour anticiper les bouleversements que vont connaître leurs territoires dans les prochaines décennies.

Et parce que « *la mise à niveau climatique du bâti existant requiert un changement d'échelle dans nos pratiques de réhabilitation* », le rapport détaille divers mécanismes pour « *déclencher massivement des travaux* ». Pour les ménages modestes, le rapport propose de prendre en charge l'intégralité du reste à charge des travaux de rénovation « *via la mise en place d'un fonds solidaire géré à l'échelle départementale, et abondé par les départements, les CCAS et l'État* ». La création d'une « *banque de la rénovation* » permettrait d'accéder à des prêts avantageux et à des subventions.

Alors que d'ici 2024, les passoires thermiques ne pourront plus être louées – un chantier si colossal que certains y voient un mur difficilement franchissable –, « *un desserrage du calendrier avec l'engagement de passer en bâtiment basse consommation (BBC) directement plutôt que de sortir d'une lettre de cette catégorie [serait souhaitable]. Cela permettrait de créer un marché de la rénovation globale, la plus performante, qui n'existe pas aujourd'hui* », explique Marjolaine Meynier-Millefert. La rénovation énergétique des maisons individuelles – souvent très énergivores – pourrait être rendue obligatoire au moment des mutations.

Toutes ces propositions, dont certaines sont franchement radicales, sont désormais sur la table du ministre délégué au logement Olivier Klein depuis des semaines, en attente d'un arbitrage politique. Son entourage confirme qu'elles sont aujourd'hui en cours d'examen.

« *S'il leur prenait l'idée saugrenue de ne pas sortir des mesures un peu ambitieuses de tout ce travail, ce serait très inquiétant* », prévient le maire de Villeurbanne Cédric Van Styvendael.

**Lucie Delaporte**