

Les 12 travaux d'IDHEAL

Propositions pour le
logement d'après...

l'abondance foncière
la spéculation
la famille.

12 propositions pour le logement d'après...

Ces 12 propositions ont été formulées par les auditeurs et les auditrices du Cycle de formation 2022-2023 des Ateliers de l'Institut, l'organisme de formation d'IDHEAL.

Fruit d'un travail collectif de plusieurs mois, elles ont ainsi été imaginées, mûries, débattues, puis finalement votées, par un groupe de professionnels représentant la chaîne de fabrication du logement, invités à formuler des solutions d'intérêt général.

Les propositions ont associé collectivement les personnes suivantes. Elles n'engagent que le collectif, et non les organisations de chacun des auditeurs.

Chahinez ADEL
Benoît AMEYE
Claire BACH
Pierre BOUSQUET
Lamine BOUTALEB
Joffrey BOUVIER
Florence BOVET
Geneviève BRUN
Olivier CALVARESE
Philippe CARRAUD
Adrien DELACROIX
Nathalie DEMESLAY
Delphine DEVAUX
Samantha DUGAY
Morgan EVEN
Laura FEDER
Jérémy DE LA FOUCHARDIERE

Tamar FOUGERAS-LAVERGNOLLE
Maël GAYARD
Cécile HAGMANN
Betty HERVE
Cécilia JAEGER-RAVIER
Ludovic LAMAIRE-MARINGER
Flora LE BOLLOCH
Ana LEFORT
Arnaud LEGENTIL
Adèle LEPAGE
Nicolas LIEHRMANN
Vera LIZARZABURU
Romain LUCAS
Sophie MICHOT
Yéléna PERRET
Laurent RAMI
Christine ROBERT

Agnès ROUX
Anne THEBAUD
Rodia VALLADARES
Jacques VEYRE DE SORAS
Laurent VINOLAS

Les réflexions ont également grandement profité des apports de l'équipe d'IDHEAL : Catherine Sabbah, Jean Vannière, Antoine Pauchon, Irène Béhar.

Les ateliers ont été conçus et dirigés par Hugo Christy (Demain Matin) et Nassim Moussi, tout comme le présent document qui forme leur restitution.

**l'abondance foncière
la spéculation
la famille.**

SOMMAIRE

	5
Editos	
	7
Retour sur la démarche	
	10
Le logement après... la spéculation	
	14
Généraliser l'encadrement des loyers en zone tendue	
	16
Fiscaliser la plus-value sur les résidences principales	
	18
Taxer l'héritage à des fins de redistribution	
	20
Conditionner les aides fiscales à l'investissement locatif à de réelles contreparties sociales et environnementales	
	20
Le logement après... l'abondance foncière	
	24
Inciter à la reconversion des terrains sous-exploités	
	28
Refonder une politique de planification contractualisée	
	30
Autoriser la prise en main publique des logements vacants	
	32
Lever les freins à la conversion bureau-logement	
	33
Développer une culture urbaine plus ouverte au vivre-ensemble	
	35
Le logement après... la famille	
	40
Favoriser les espaces communs à mission	
	44
Lancer un plan national de lutte contre l'isolement social	
	46
Favoriser l'évolutivité du logement	
	48

Edito - Les postures ? Au vestiaire !

Agit-on plus efficacement dans l'ombre ? Et les propositions issues du Shadow CNR Logement auront-elles plus d'avenir que celles du CNR tout court ? Souhaitons-le car les travaux des auditeurs et des auditrices des Ateliers de l'Institut, le cycle de formation d'IDHEAL ont vocation à nourrir le débat politique et démocratique. Puissent les propositions élaborées au cours de ce 2ème cycle, "Le Logement en Transition(s)" être discutées, amendées, modifiées, mais d'abord, lues!

2023 année du logement ? On aurait pu le croire ou l'espérer. La situation est critique. La proposition présidentielle d'un nouveau groupe de travail était ambitieuse, la mobilisation des acteurs de tous bords fut immédiate et forte. Malgré le nombre de commissions, task forces, comités et rapports sans suite, la question est trop importante pour que l'on cesse de croire en la sincérité des acteurs publics et que l'on n'essaie pas, encore et encore. Le CNR parlait même de refondation ! Las, les fondations n'ont pour l'instant pas bougé. Mais elles pourraient bientôt se mettre à trembler de colère ou d'impatience, tant l'attente sur le sujet est grande et les réponses décevantes.

Nous avons tenté l'aventure à notre échelle : une quarantaine de professionnels du logement et de l'habitat curieux et assidus, issus de plusieurs coins de France, de nombreux métiers, de structures publiques ou privées, grandes et petites, de tous âges. Aux Ateliers de l'Institut nous ne travaillons pas hors sol, ni sans enjeu.

Mais l'avantage de cet espace de dialogue libre et pacifié, est de mettre (relativement) à distance les réflexes corporatistes, les intérêts divergents ou les agendas politiques décalés qui empêchent parfois d'énoncer les controverses et de leur apporter des solutions. On réfléchit mieux à plusieurs, et les travaux de cette année nous ont aussi montré - appris peut-être - qu'il était aussi nécessaire et fructueux, pour défendre une cause d'intérêt général, de laisser au vestiaire les titres et les postures, sinon les couteaux.

Durant ce travail collectif, aucun des auditeurs, architectes, urbanistes, notaires, ingénieurs, promoteur, bailleur, élu... personne n'était plus le concurrent, le client, le prestataire ou l'adversaire d'un autre, mais, chacun en son nom personnel, membre d'un collectif en quête de vraies réflexions et de pistes d'action. Nous en avons exploré beaucoup, pour en conserver 12 qui interrogent le contrat social à travers des enjeux de société, d'argent et de territoire. Et puisque nous allons vers un monde inconnu, mais certainement différent, nous avons cherché ce que serait le logement d'après... Après la famille aux géométries mouvantes, après l'abondance puisque demain devra être frugal, après la spéculation en osant faire un coupable de ce moteur de la croissance.

CATHERINE SABBAH
Déléguée Générale d'IDHEAL

Edito - Politique du logement : désaccords et des accords

Tout travail de réflexion en matière de politique du logement commence par l'ouverture du capot des très nombreux mécanismes à l'œuvre pour tenter d'ajuster les divers curseurs techniques qui cadrent l'action des professionnels... et les conditions de vie de millions d'habitants. Les auditeurs de la promotion 2023 des Ateliers de l'Institut sont ainsi entrés frontalement dans les multiples paramètres légaux, fiscaux et réglementaires qui font dysfonctionner la machine.

Mais l'exercice va plus loin : la question du logement touche à notre conception profonde de la société - à ce qui relève de l'intime et du collectif, à la manière dont nous envisageons notre contrat social, à notre rapport au sol, aux éléments, au climat... Dans "politique du logement", il y a "politique". Et où il y a politique, il y a controverse.

Les huit séances de travaux collectifs ont permis d'en défricher quelques-unes : la place du logement dans les inégalités entre les classes sociales, les genres et les générations ; le rôle de la fiscalité pour répartir la richesse immobilière ; la place de la maison individuelle dans l'imaginaire populaire français...

Systématiquement travaillées par ces questionnements sous-jacents, toutes les propositions émises par les groupes de travail ont été étudiées. Aucune n'a fait l'unanimité. Elles n'y prétendaient d'ailleurs pas.

Certaines affichent même sans crainte leur caractère radical, ou tout du moins leur audace - sans doute les auditeurs auront-ils pris au sérieux l'exercice de "Shadow CNR", mené en parallèle du Conseil National de la Refondation du logement, qui agitait les professionnels au même moment que notre formation, en mettant l'accent sur la profondeur des (r)évolutions à mener.

C'est d'ailleurs que vient la surprise : si aucune proposition n'a fait l'unanimité, toutes ont en revanche fait l'objet d'un vaste consensus, sanctionné par des votes finaux sans appel. Issus de corps de métiers très divers et aux intérêts souvent divergents - mais tous connectés par un champ d'expertise commun - les auditeurs ont débattu, confronté leurs opinions. Sollicités pour échafauder des solutions d'intérêt général, ils ont trouvé des terrains d'entente.

Sans doute y aurait-il leçons à tirer pour qui serait convaincu, à tort, que la profondeur des clivages rendrait tout chantier trop périlleux.

HUGO CHRISTY
Animateur des groupes de travail



Ainsi naquit le Shadow CNR

Un hasard de date a fait coïncider le calendrier de la formation avec celui du Conseil National de la Refondation (CNR) Logement. Une occasion qu'il aurait été dommage de ne pas saisir : en complément de leur très dense programme de conférences, les auditeurs de la promotion 2022-2023 des Ateliers de l'Institut, la formation dispensée par IDHEAL, ont donc été invités à se constituer en "Shadow CNR". Autrement dit, à plancher eux aussi sur des mesures de politiques publiques de grand angle, et tenter de répondre à quelques-uns des grands défis de l'époque. "Shaddock CNR ?!", s'interrogeaient déjà les plus circonspects.

Le logement, terre de dissensus

Alors que le CNR a suivi les thèmes qui lui étaient indiqués, le Shadow CNR a choisi les siens. La première séquence des ateliers a permis avant tout de sonder les auditeurs, en assumant qu'ils formaient désormais un panel à part entière - certes représentatif de rien si ce n'est de lui-même, mais appuyé sur une légitimité de praticiens, et riche de la diversité de ses professions : du notaire à l'élu, en passant par le promoteur immobilier, le fonctionnaire d'État, le bailleur social... Une introspection collective, donc : comment vivez-vous votre propre logement ? Votre métier ? Les rouages légaux qui le sous-tendent ? Qu'est-ce qui vous inspire ? Qu'est-ce qui vous révolte ?

Au cours de ces exercices, les auditeurs ont ouvert des pistes par dizaines : "habiter les 4 millions de logements vacants", "construire moins cher, plus vite", "globalisation et uniformisation de l'architecture", "genre et logement", "adapter le logement au changement climatique", "reprenre la main sur le foncier"... Toutes, hélas, n'ont pû être suivies - mais la plupart pouvaient s'organiser en trois grandes thématiques prospectives : comment imaginer **le logement après l'abondance, après la famille, après la spéculation.**

Vraies et fausses bonnes idées

Vint ensuite le temps des propositions - émises par centaines, cette fois-ci. Folles ou pragmatiques, tièdes ou radicales, précises ou générales, immédiates ou de long terme, toutes ont dû passer au tamis de groupes de travail : "nationaliser le foncier", "redonner ses lettres de noblesse à la culture française du logement social", "former les élus à la qualité du logement", "réformer les montages trop technocratiques", "financer la réalisation de résidences séniors publiques", "favoriser les très grandes typologies"...

Un travail d'envergure pour séparer le bon grain de l'ivraie, fusionner les propositions redondantes, et prioriser les actions. De cet impitoyable et étroit entonnoir sortirent une poignée de propositions par groupe - ne restait plus, alors, qu'à les polir pour passer de l'intuition à la piste d'action concrète, susceptible de retenir l'attention, cette fois en pleine lumière, des acteurs publics.



ceci n'est pas
un système
de retraites !



Que serait le logement après la spéculation ?

GÉNÉRALISER L'ENCADREMENT DES LOYERS EN ZONE TENDUE

FISCALISER LA PLUS-VALUE SUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

TAXER L'HÉRITAGE À DES FINS DE REDISTRIBUTION

CONDITIONNER LES AIDES FISCALES À DE RÉELLES CONTREPARTIES

Après la spéculation

Le cadre économique au travers duquel se pense le logement nous renseigne beaucoup sur les ambivalences et les contradictions qui traversent sa définition même : s'agit-il d'un bien (d'un service ?) de première nécessité ? D'un patrimoine à faire fructifier, pilier de l'épargne nationale et moteur de mobilité géographique et sociale ? De l'avant-poste d'une filière industrielle incontournable à l'échelle de l'économie nationale, mais elle-même contrainte à la bifurcation écologique ?

Un peu tout à la fois, répondent les textes, le droit, la fiscalité. Sauf que l'une de ces facettes revêt une importance plus vitale que les autres : le droit humain à se loger. C'est, au fond, ce qu'ont tenu à rappeler les auditeurs en se penchant sur la question du logement d'après la spéculation.

Au-delà des raisonnements philosophiques et des controverses idéologiques se jouent des enjeux extrêmement concrets. En France, rappelle l'INSEE, la moitié des logements du parc locatif privé sont possédés par 3,5% de multipropriétaires : en d'autres termes, en payant leurs loyers chaque mois, les locataires eux-mêmes souvent exclus de l'accession, abondent au patrimoine d'une minorité. Entre générations, l'immobilier circule de moins en moins, et s'hérite de plus en plus : depuis les années 1980, la part du patrimoine hérité a presque doublé. Une pente glissante à en juger la situation des autres pays qui ont emprunté cette voie, comme les Etats-Unis, où les jeunes ménages de moins de 35 ans possèdent aujourd'hui moins de 5% de la richesse nationale, contre le tiers dans les années 1990.

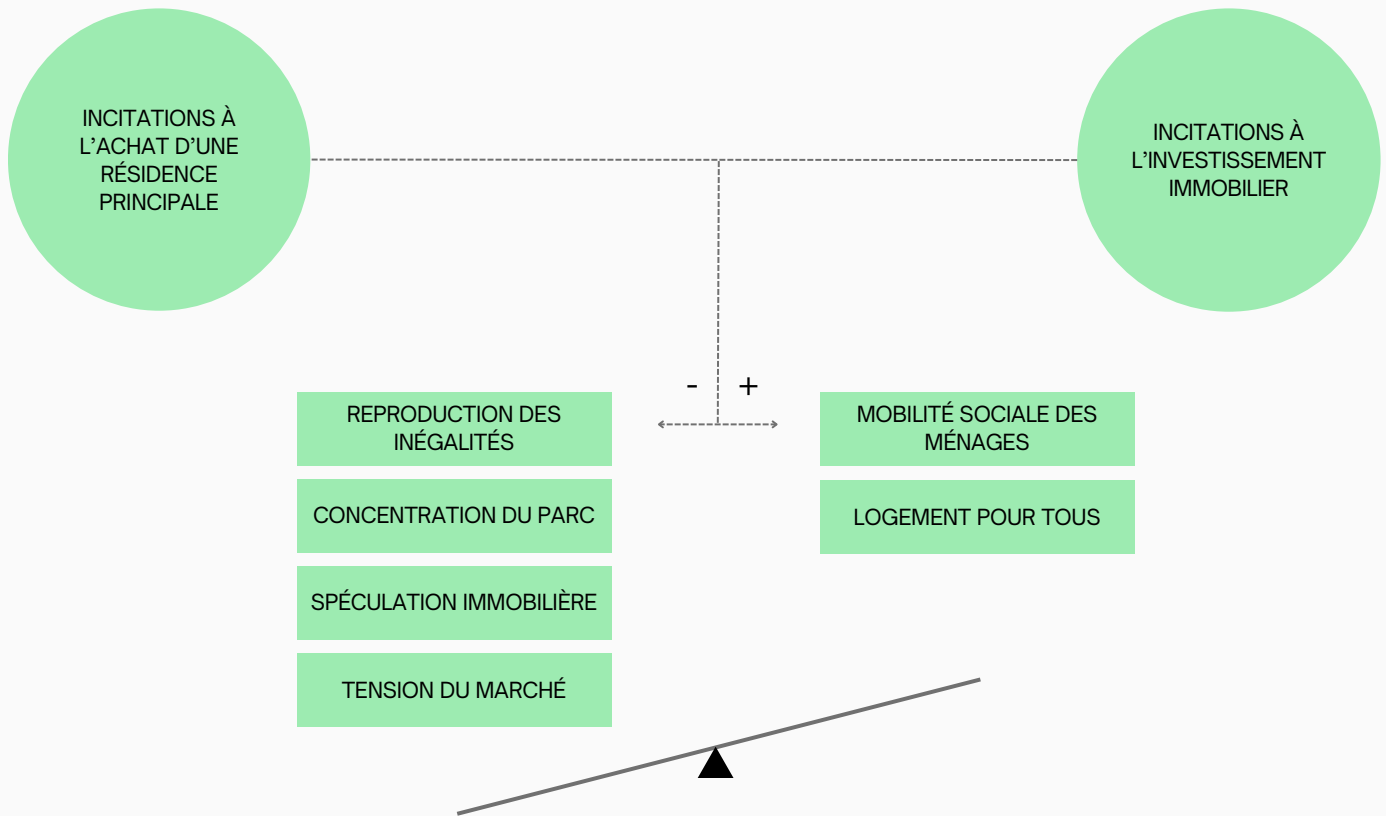
PAROLES D'AUDITEURS



Pour de nombreux Français, revendre sa résidence principale permet de gagner plus qu'une vie entière à travailler.

La pierre offre une sécurité individuelle sur laquelle on se replie quand on ne croit plus dans les sécurités collectives.

Pour loger tout le monde dignement, peut-être faudra-t-il renoncer à certains privilèges.



À l'heure où le marché du logement se verrouille et se structure entre insiders et outsiders, les chiffres du mal-logement parlent d'eux-mêmes. Les politiques publiques trouvent toute leur responsabilité et leur justification dans cette situation. Pour leur défense, elles tentent depuis plusieurs décennies de résoudre la quadrature du cercle de ce que la société attend du logement.

On en revient à sa définition ambiguë : l'accession à la propriété doit constituer un levier puissant dans l'ascension sociale des ménages de classe moyenne - pour cette raison, l'État exonère de toute taxation la plus-value des résidences principales. L'une des propositions revient sur cette spécificité française.

La fiscalité, elle, cherche à encourager l'investissement privé vers la création de logements locatifs - si possible, satisfaisant à quelques paramètres d'intérêt général. D'où émanent de nombreuses et coûteuses niches fiscales à l'efficacité parfois questionable : une deuxième proposition suggère de les auditer, d'en tirer le bilan, et de les adosser à des contreparties sociales et environnementales renforcées.

Une première brèche dans la liberté pleine et entière de tirer profit de ses biens immobiliers avait été ouverte en 2014, à l'occasion de la loi ALUR, avec l'encadrement des loyers appliqué à l'échelle de certaines collectivités pilotes. D'autres les ont rejointes depuis. L'une des propositions invite désormais à répliquer le modèle à l'échelle nationale sur tous les territoires en zone tendue.

Une quatrième proposition, sans doute la moins immobilière, s'attaque au chantier des transmissions : taxer davantage les héritages à des fins de redistribution... Par exemple pour abonder les aides à la pierre indispensables à la réalisation de nouveaux logements sociaux.

CONTROVERSE

LOGEMENT SOCIAL

Il ne fait pas explicitement partie des propositions émises par les auditeurs - lesquelles n'ambitionnent pas l'exhaustivité. Pourtant, ces derniers n'ont pas manqué de souligner en séance à quel point le logement social constituait, à leurs yeux, "le joyau de la couronne" du modèle français. Un trésor à chérir, protéger, encourager, et pour lequel les solutions semblent connues : renforcer les financements, et faire respecter la loi SRU.

60 MILLIONS DE SPÉCULATEURS

Le droit de concentrer et spéculer de quelques-uns, contre le droit d'habiter de tous ? "La concentration du patrimoine foncier constitue l'une des racines de la montée des prix et des phénomènes de mal-logement pour de nombreuses catégories de population", témoigne une auditrice. Les mécanismes incitant à la multi-propriété sont, de même, largement critiqués. Dans le même temps, le panel souligne le droit compréhensible à se constituer une épargne à travers son logement. Raison pour laquelle les mécanismes de démembrement, tels que l'OFS/BRS, trouvent un fort plébiscite au sein du panel.

TOUS PROPRIÉTAIRES ?

Faut-il posséder pour habiter ? À cette question, l'auditoire s'est régulièrement montré divisé. "La propriété est un droit, et j'y tiens !", souligne un auditeur. Une autre participante, tout à l'inverse : "Il faut remettre en question l'article 544 du Code Civil, qui donne au droit de propriété son caractère absolu". Les sondages menés auprès de la promotion révèlent aussi un panel polarisé. Un chemin se dessine peut-être en demi-teinte : les auditeurs ne semblent enthousiasmés ni par un scénario "tous propriétaires", ni par un scénario "tous locataires". L'un et l'autre modèle, d'ailleurs, n'apparaissent désirables qu'à une minorité des sondés. Selon eux, c'est bien plutôt la façon dont la propriété est organisée et répartie qui doit être réformée.



*- Tu verras, les règles de ce jeu sont assez simples :
acheter très cher, vendre encore plus cher.*

Généraliser l'encadrement des loyers en zone tendue

APRÈS LA
SPÉCULATION

La présente proposition vise à instaurer un plafonnement systématique des loyers dans le parc locatif privé, en s'appuyant sur des principes et objectifs clairs. Inspiré des collectivités pilotes en la matière, il s'étendrait à l'échelle nationale pour couvrir l'ensemble des territoires en zone tendue.

Selon cette proposition, les propriétaires mettant leur bien en location seraient soumis à un plafonnement des loyers, qu'il s'agisse de logements meublés ou non. Pérenne, la mesure a vocation à s'appliquer sans durée déterminée à toute agglomération de plus de 50 000 habitants soumise à la taxe sur les logements vacants (TLV).

La mesure s'appuie sur les observatoires locaux des loyers (OLL) portés par les agences d'urbanisme ou les ADIL. Obligatoires dans toutes les zones tendues au plus tard lors du renouvellement du Programme Local de l'Habitat (PLH), ils établissent une fourchette de loyer, avec un maximum de 20% supérieur au loyer médian et un plancher 30% inférieur au loyer de référence, sur la base de leur analyse du marché local.

Les retours d'expérience des collectivités l'ayant expérimenté (notamment Paris et Lille) montrent que la généralisation du plafonnement des loyers doit être accompagnée de mécanismes de contrôle à même d'assurer son respect. Ils peuvent prendre la forme d'un signalement, dans la lignée de la plateforme mise à disposition par la Ville de Paris, ou encore de contrôles réguliers permettant de vérifier le respect des plafonds de loyer et d'éviter toute augmentation abusive.

Cette proposition présente plusieurs avantages. Du point de vue des locataires, elle permet aux premiers entrants sur le marché locatif de bénéficier de loyers encadrés, leur offrant une plus grande accessibilité à un logement décent. La collectivité, pour sa part, y trouve un instrument de mixité sociale, intéressant également pour les entreprises du territoire. A terme, la limitation des loyers - et donc de la rentabilité locative - jugule également la hausse des prix de vente dans l'ancien et leur contagion dans le neuf.

Il convient dans le même temps d'anticiper certains risques : la fuite des investisseurs (appliquée à l'échelle nationale, la mesure neutralise justement la concurrence entre agglomérations), l'impact sur la qualité du parc locatif (des mécanismes d'encouragement à l'entretien pourront être proposés), ou encore le risque d'évasion vers la location touristique ou informelle (appelant des mesures de lutte renforcées contre les plateformes de location de courte durée et les marchands de sommeil).

Mécanismes & mise en oeuvre

Plutôt qu'une simple mesure réglementaire, la mise en œuvre de cette proposition nécessiterait une loi et un décret, étendant les dispositifs expérimentés par les lois ALUR, ELAN et 3DS. Les éléments clés de mise en œuvre incluent le recours aux OLL et notamment leur développement dans les agglomérations de taille moyenne, possiblement coordonnées au niveau départemental voire régional par les ADIL ou les agences d'urbanisme.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

81 %

DES AUDITEURS

Fiscaliser les plus-values sur les résidences principales, sous conditions

APRÈS LA
SPÉCULATION

Un dû ou indue ? La France compte parmi les rares pays européens à exonérer de plus-value les résidences principales, faisant de la hausse des prix de immobiliers, pour le meilleur et pour le pire, un moteur essentiel des choix économiques des ménages : pilier de leur patrimoine, il est selon les époques un puissant vecteur de mobilité sociale... ou de reproduction des inégalités. D'aucuns argumentent pourtant que ces plus-values sont liées à une hausse du marché, lui-même largement nourri par l'investissement public, qui se trouve ainsi injustement détourné.

La proposition vise à taxer les plus-values sur la résidence principale lorsqu'elles existent, c'est-à-dire lorsque le prix de vente dépasse le coût de l'acquisition actualisée par l'Indice du Coût de la Construction (ICC). L'assiette englobe le prix des travaux amortissables sur 15 ans (au taux de 50%). Cette méthode de calcul doit permettre de tenir compte de l'évolution du marché, hors phénomènes spéculatifs, tout en ne pénalisant pas les investissements réalisés sur le foncier en question - autrement dit, elle ne cherche à capter que la valeur foncière générée par les investissements alentours, et non par ceux financés par le propriétaire, comme des travaux de réfection ou d'amélioration du bâti, par exemple.

Qui y gagne ? Tout le monde, sauf les spéculateurs. La mesure favorise l'accession à des prix raisonnables. Mesure de justice sociale susceptible de juguler les tendances haussières du marché foncier, elle permet d'organiser un retour à la puissance publique (Etat ou collectivité) d'une richesse qu'elle a elle-même contribué à créer au travers de ses investissements. Pérenne et étendue à tout le territoire national, elle peut d'abord être initiée sous forme d'expérimentation.

Mécanismes & mise en oeuvre

La proposition doit faire l'objet d'un texte de loi, et ne nécessite pas la création d'outils spécifiques. Jamais mise en œuvre, elle remet en question le caractère "normal" de la plus-value. Une des limites de l'exercice repose dans le temps d'ajustement du marché : taxé sur sa plus-value, un propriétaire ne serait plus susceptible de se reloger dans son propre quartier. Des mécanismes tampon ou une mise en place progressive de cette taxation permettraient de juguler cet effet négatif.

Le taux de cette taxation reste à définir. Selon cet arbitrage, la proposition peut constituer une recette conséquente pour l'Etat. Elle est par ailleurs de nature à modérer en partie la hausse des prix (notamment en réduisant les achats/reventes spéculatifs, par ailleurs limités sur les résidences principales).



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

90 %

DES AUDITEURS

Taxer l'héritage à des fins de redistribution

APRÈS LA
SPÉCULATION

La présente proposition résout une situation d'inégalité sociale et intergénérationnelle tout à fait française : la captation du patrimoine immobilier par une part extrêmement faible et majoritairement âgée de la population, au détriment des jeunes et des ménages de classes moyennes et populaires, confrontés à des difficultés croissantes d'accès au logement. La réponse apportée est celle d'une taxation forte des très hauts patrimoines, possiblement redistribuée sous forme d'aides à la pierre.

La proposition vise à empêcher l'appropriation et la captation des profits sur la propriété immobilière, tout en maintenant une redistribution à l'échelle nationale. Une fiscalité très forte sur la transmission des très gros patrimoines aurait ainsi un effet substantiel en matière de fluidification du marché (l'afflux d'offre pourrait avoir un effet déflationniste sur les prix), tout en n'impactant négativement qu'un petit nombre de ménages : la moitié des patrimoines transmis n'excède pas 50 000 euros et 87% n'excèdent pas 100 000 euros, soit le montant de l'abattement en dessous duquel le patrimoine n'est pas taxé en France - un seuil qu'il n'est pas question ici de supprimer.

A l'inverse, moins de 2% des ménages sont susceptibles de léguer des patrimoines supérieurs à 1 million d'euros. Les transmissions au-delà de 5 millions d'euros ne concernent que 150 000 personnes. Ce chiffre tombe à 35 000 personnes pour les héritages au-delà de 10 millions d'euros, pour lesquelles une taxation à 100% est proposée.

Une question particulière concerne la rente de localisation, qui invite à appuyer le dispositif sur un zonage national. Concernant l'assiette de la taxation, celle-ci pourrait s'appliquer au patrimoine entier, et non seulement à la part immobilière, permettant d'atteindre l'immobilier financiarisé (notamment au travers des Sociétés Civiles de Placement Immobilier - SCPI), tout en évitant les effets de reports sur les autres supports d'investissements (actions, obligations, investissements à l'étranger...).

Cependant, le taux pourrait varier et être plus élevé selon la nature du patrimoine immobilier, notamment pour les résidences secondaires et logements placés en location, afin de décourager l'investissement immobilier à des fins strictement thésaurisatrices, qu'elles soient patrimoniales ou spéculatives.

Mécanismes & mise en oeuvre

Il est proposé de passer par la voie législative pour assurer l'adhésion collective, voire par la voie référendaire. Un fléchage des recettes vers la production de logements sociaux (Fonds National des Aides à la Pierre - FNAP) est envisagé, selon une étude d'impact permettant d'identifier le nombre de logements concernés par la mesure et sur leur zonage.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR
80%
DES AUDITEURS

2

CETTE PROPOSITION A ÉTÉ CLASSÉE DEUXIÈME
PROPOSITION PRÉFÉRÉE DES AUDITEURS À L'ISSUE
D'UN VOTE PRÉFÉRENTIEL.

Conditionner les aides fiscales à de réelles contreparties environnementales et sociales

APRÈS LA
SPÉCULATION

"Pas de niche pour les cages à lapins", suggère un slogan proposé par les auditeurs. Cette proposition ambitieuse de remettre à plat les contreparties environnementales des aides fiscales à l'investissement immobilier, sur la base d'un audit global et objectif.

Les aides fiscales liées au logement sont nombreuses (66, d'après la Cour des Comptes), coûteuses (quelques 18 milliards d'euros en 2018), et régulièrement remises en question (encore très récemment dans les annonces gouvernementales faisant suite au CNR Logement). Stimulant une part conséquente de la production neuve, elles aident aussi à orienter les investissements privés : vers des loyers maîtrisés (Pinel et logements intermédiaires), la rénovation du patrimoine (Malraux), la production d'habitats spécifiques à destination des seniors ou des étudiants (LMNP), la remise sur le marché d'habitats vides (Loc'avantage) ou dégradé (Denormandie)... Mais pour quel résultat ?

La présente proposition consiste à identifier, sur la base d'un inventaire et d'une évaluation des différents dispositifs existants, ceux qui n'ont pas de contreparties ou dont les contreparties sont insuffisantes.

Ces contreparties peuvent être :

- des loyers inférieurs aux loyers de marché et aux plafonds déterminés par les observatoires de l'habitat et du foncier (OHF)
- des loyers ciblant des publics spécifiques (ménages sous plafonds de ressources)
- des critères de performance énergétique après travaux, pour le parc locatif ancien
- des critères de qualité de l'habitat (surface, lumière et ventilation naturelle...), le cas échéant définis par des documents réglementaires et d'urbanisme nationaux ou locaux (PLU, chartes promoteurs, etc.), et évaluables à l'achèvement des travaux dans le cas de logements neufs.

L'objectif est de produire des logements à un prix abordable, et de qualité, là où il existe un réel besoin, et de mieux utiliser les finances publiques. Il s'agit également de réorienter une partie des aides fiscales de la construction neuve vers la rénovation, et notamment vers la résorption des passoires thermiques du parc locatif privé. Afin de ne pas provoquer ou accentuer un effet récessif dû à une fuite des investisseurs, une vigilance particulière est nécessaire dans le conditionnement des dispositifs existants.

Mécanismes & mise en oeuvre

La réforme des aides fiscales, sur la base d'une étude d'impact globale, implique de passer par la voie législative. A priori, la présente proposition ne vise pas à créer de nouvel outil, mais à améliorer les dispositifs existants, quitte à envisager leur refonte ou leur fusion.

Si cette mesure est dans l'ensemble favorable aux locataires, les bailleurs doivent aussi y trouver leur compte. Elle suppose un "calibrage" de nature à concilier les intérêts des locataires et des investisseurs, acteurs indispensables du marché locatif, tenus de répondre à des objectifs environnementaux plus ambitieux. La réforme des aides fiscales peut se penser à enveloppe constante, en hausse ou en baisse.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

84%

DES AUDITEURS

la plus-value...

un dû

ou
indue ?





SAGE

ANAH

ZAN

OIN

CPER

SCoT

ORCOD

Ae

**“Mettez-moi
de l’ordre
dans tout ce
bordel !”**

OLL

EPF

PCAET

ANRU

SRADDET

ANCT

ZNIEFF

PLUi

ADEME

PNRQAD

PPRI

Que serait le logement

après l'abon- dance foncière

INCITER À LA RECONVERSION DES TERRAINS SOUS-EXPLOITÉS

REFONDER UNE POLITIQUE DE PLANIFICATION CONTRACTUALISÉE

AUTORISER LA PRISE EN MAIN PUBLIQUE DES LOGEMENTS VACANTS

LEVER LES FREINS À LA CONVERSION BUREAU-LOGEMENT

DÉVELOPPER UNE CULTURE URBAINE PLUS OUVERTE AU VIVRE-ENSEMBLE

Après l'abondance foncière

Si le foncier est précieux (c'est tout l'objet des groupes de travail sur la spéculation), c'est parce qu'il n'est pas extensible, donc rare dans son utilisation possible. Et il n'a pas fini de l'être : au-delà du cadre réglementaire précis dans lequel la France cherchera à atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la lutte contre l'étalement urbain est apparue très tôt dans les échanges comme une piste majeure. Elle constitue un prisme privilégié à travers lequel formuler une réponse à l'urgence écologique, tant les coûts cachés de l'étalement sont nombreux : de la dépendance des ménages à la voiture individuelle à la préservation des espaces en pleine terre, en passant par la biodiversité, le respect du cycle de l'eau et la résilience des territoires aux événements climatiques extrêmes.

À l'échelle du logement, le problème interroge un objet particulier, paraît-il cher au cœur des Français : la maison individuelle. Pire encore que ce coupable idéal, qui constitue encore aujourd'hui une partie en baisse mais encore importante de la production de logement : la maison individuelle neuve sur des terrains jusqu'alors non-urbanisés est devenue le bouc émissaire tout désigné. La question est épineuse et n'a pas trouvé de consensus parmi les auditeurs. Plutôt que de l'attaquer frontalement, la promotion a fait le choix de s'intéresser aux freins de toutes natures qui brident l'essor d'une densité acceptée par le grand nombre, ou mieux, souhaitée par le plus grand nombre.

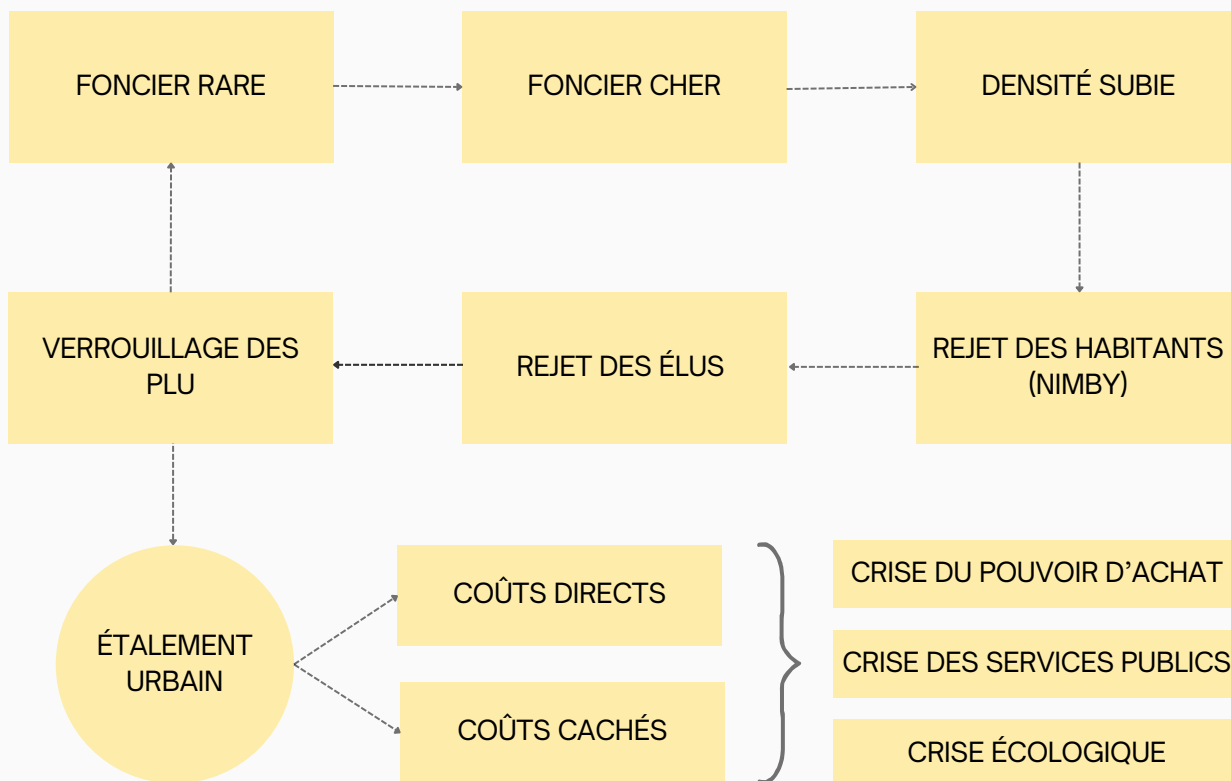
PAROLES D'AUDITEURS



Le dogme de la densité à tout prix est à manier avec précaution.

Aussi bien la haute densité que la basse densité cachent des coûts environnementaux et financiers non pris en compte.

Il est illusoire de vouloir lutter contre l'étalement urbain sans penser simultanément emplois, logements, transports - bref, aménagement du territoire.



La première piste, désignée proposition préférée de la promotion à l'issue d'un vote préférentiel, assume d'ailleurs qu'il serait illusoire de s'en prendre au modèle urbain pavillonnaire (et au mode de vie qu'il implique) sans s'intéresser d'abord à une réorganisation profonde du territoire. Ni la question du logement, ni la question de la densité, ne peuvent en effet se penser isolément : où travailleront les habitants ? Comment se déplaceront-ils ? Comment habiteront-ils un territoire sans l'abîmer ? Sans doute serait-il logique et sain que la notion d'aménagement du territoire, une désormais vieille histoire française, regagne le vocabulaire courant de l'action publique, tout comme commencent à le faire la réindustrialisation et la planification écologique.

Deux autres propositions émises par les groupes de travail s'intéressent aux gisements de fonciers alternatifs à l'extension urbaine. Plus précisément, elles cherchent à résoudre une aberration bien connue des professionnels de l'aménagement : il est aujourd'hui plus coûteux et plus complexe de convertir des terrains bien situés, bien desservis, en milieu urbain constitué, que de s'étendre à l'infini sur des surfaces agricoles. Pour rétablir la balance, une première proposition suggère une batterie d'incitations permettant de solliciter les terrains sous-utilisés (de manière transitoire ou pérenne), en particulier au travers d'une taxation progressive du foncier.

Une autre entend déverrouiller l'immense potentiel des conversions d'immeubles de bureaux en logement. A l'heure du télétravail et de la baisse du nombre d'actifs, le potentiel est connu - mais rares sont les scénarios qui projettent un remplissage rapide ne serait-ce que des millions de mètres carrés déjà vacants... La faute encore à des surcoûts techniques et réglementaires, que les auditeurs suggèrent de contrebalancer par un bonus de constructibilité. La faute aussi à une connaissance souvent imparfaite du bâti existant - un problème qui pourrait être résolu par l'imposition d'audits bâtimentaires lors de la revente.

La dernière proposition se distingue par son originalité : elle se propose d'agir directement sur la culture urbaine et architecturale des citoyens, à travers un effort de communication et de concertation.

CONTROVERSE

QUELLE DENSITÉ ACCEPTÉE, DESIRÉE ?

En leurs qualités de bailleurs, aménageurs, promoteurs ou architectes, nombre d'auditeurs ont sans doute eu affaire à eux : les riverains plus ou moins concernés, éternels insatisfaits et pourvoyeurs de recours plus ou moins abusifs. Des "empêcheurs de construire en rond" de bonne ou mauvaise foi, s'organisant en coalitions hétéroclites, et compliquant encore un peu plus l'acte de bâtir en milieu constitué. Faut-il les écouter davantage ? Les écouter mieux ? Ou au contraire réduire leur pouvoir de nuisance ? "Un projet de territoire concerté, et un délai de recours réduit à 3 semaines !", plaidait une proposition, finalement non retenue.

LA DENSITÉ À TOUT PRIX ?

Si les auditeurs partagent le constat sur les méfaits de l'étalement urbain, plusieurs soulignent qu'une forte densité comporte aussi des coûts cachés, et un impact environnemental et humain négatif. Au point de la rendre légitimement inacceptable ? "Certains projets de densification excessive se retournent contre l'idée même de densité", résume un auditeur.



- Pour régler notre problème d'étalement urbain, nous avons choisi de faire habiter 60 millions d'habitants sur 100 km² !

QUATRE MURS ET UN TOIT

Faut-il en vouloir aux Français de souhaiter habiter des maisons individuelles (idéalement, avec jardin), et par là même de promouvoir un modèle d'étalement inefficace et dangereux ? La question traverse les milieux professionnels et agite même le débat politique national. Elle percute donc logiquement les débats des auditeurs. Si nombre d'interventions dénoncent l'étalement pavillonnaire, d'autres témoignages tracent une limite : "rendre les classes populaires qui rêveraient tous d'un pavillon responsables de l'étalement est une pensée classiste et stérile", avance un témoignage.

Inciter à la reconversion de terrains sous-exploités

APRÈS
L'ABONDANCE
FONCIÈRE

"Refaire la ville sur la ville" : derrière la formule ressassée demeure l'impérieuse nécessité de tirer parti de friches de toutes nature en milieu urbain constitué. Des terrains délaissés souffrant souvent de certains surcoûts, et dont les propriétaires ne font rien.

La présente proposition vise à favoriser la reconversion de fonciers non-exploités, en commençant par les identifier, pour envisager ensuite de nouvelles incitations à les utiliser. Selon la durée de vacance observée, deux types de mutations sont envisagés : l'occupation provisoire, pour les terrains laissés vacants au moins deux ans, et la mutation pérenne, pour les terrains laissés vacants au moins dix ans.

Le levier le plus important pour favoriser ces reconversions prend la forme d'une taxation progressive sur les friches (taxe foncière en hausse de +10, +20, +50%/an). Au sein d'un plus vaste plan en faveur de la mobilisation du foncier, ce mécanisme fiscal pénalise lourdement la rétention foncière, tout en rendant plus compétitive de futures opérations d'aménagement.

Pour échapper à tout ou partie de cette pénalité, les propriétaires peuvent enclencher une opération d'urbanisme temporaire, en confiant l'usage du foncier à la collectivité ou à un acteur tiers (associations, économie sociale et solidaire...) au travers d'un bail précaire, sur une durée précise permettant la réalisation de tiers-lieux, lieux de vie...

Les mutations pérennes visent la transformation de fonciers sous-exploités en véritables quartiers habités, suivant le processus classique des opérations d'aménagement (changement de zonage, mobilisation d'un aménageur...). Elles font converger les intérêts des propriétaires intéressés à la valorisation de leur foncier, et ceux des habitants trouvant de nouveaux logements, services et aménités urbaines.

Une précaution particulière concerne le portage politique local de ces opérations. Sans une réelle vision, la proposition peut générer des projets de faible qualité, peu acceptés par les riverains, ou encore saturer les flux et infrastructures publiques faute d'investissement (par exemple, pour gérer la question des stationnements sur les projets temporaires).

Mécanismes & mise en oeuvre

La définition d'une cartographie des fonciers sous-exploités constitue la première étape : en particulier, les terrains délaissés depuis plus de 10 ans sont repérés à l'échelle du département, dans la base de données Cartofriche.

Le déverrouillage des projets passe par le niveau national, au travers d'un plan d'action pour l'usage du foncier, assorti d'une taxation progressive (augmentation de la taxe foncière chaque année) sur les fonciers vacants. De plus, ce mécanisme incite les propriétaires à enclencher une opération, transitoire ou pérenne, générant de nouvelles recettes fiscales.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR
85%
DES AUDITEURS

3

CETTE PROPOSITION A ÉTÉ CLASSÉE TROISIÈME
PROPOSITION PRÉFÉRÉE (EX AEQUO) DES AUDITEURS
À L'ISSUE D'UN VOTE PRÉFÉRENTIEL.

Une politique de planification contractualisée

APRÈS
L'ABONDANCE
FONCIÈRE

Un temps intitulée “Recréer la DATAR”, cette proposition trouve finalement un atterrissage moins jacobin, et résolument orienté vers un dialogue entre l’Etat et les collectivités. Elle n’en perd pas pour autant sa substance : rendre à la puissance publique sa capacité à planifier et aménager les territoires en tenant compte de la grande diversité des sujets, de l’environnement aux transports, en passant par les mobilités et... le logement.

Cette proposition vise à regrouper les structures et établissements publics de l’Etat impliqués dans le soutien technique et financier aux politiques locales de l’aménagement urbain et du logement (ANCT, ANAH, CEREMA). Au niveau déconcentré seraient créés des agences locales de l’ANCT(L) (Agence nationale de la cohésion des territoires et du logement) territorialisées et chargées d’identifier les opérations stratégiques et d’appuyer leur montage ainsi que leur mise en oeuvre. Ces ANCTL opéreraient en tant que chefs de file sur la question spécifique du logement, reliée aux enjeux de mobilité, d’emploi, d’environnement, de peuplement et de développement économique.

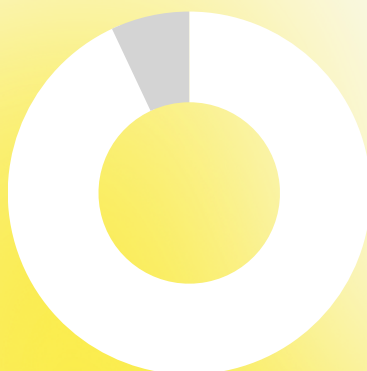
Cette nouvelle politique de planification suppose un renforcement des moyens techniques, humains et financiers, tant au niveau local que national, au service de la planification territoriale des politiques de logement, et de leur déclinaison opérationnelle. Elle va de pair avec la création d'un dispositif d'aides financières et d'appui technique, permettant d'outiller certains territoires manquant aujourd'hui d'ingénierie.

Dans la même logique, il est également proposé d'élargir les compétences des établissements publics fonciers pour initier le portage des projets, et de renforcer (en capital et en effectifs) les Sociétés Publiques Locales (SPL).

Mécanismes & mise en oeuvre

Sur le plan opérationnel, un décret doit permettre d'accroître les compétences de l'ANCT(L) (Agence nationale de la cohésion des territoires et du logement), en tant que guichet unique des projets de redéveloppement territorial. En parallèle, l'augmentation de ses financements est calibrée au vu des besoins.

Elle prend la forme de contrats de territoires inspirés des CPER (Contrats de Plan Etat-Région), sous une forme plus opérationnelle et dynamique.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR
93 %
DES AUDITEURS

1

CETTE PROPOSITION A ÉTÉ CLASSÉE PROPOSITION
PRÉFÉRÉE DES AUDITEURS À L'ISSUE D'UN VOTE
PRÉFÉRENTIEL

Autoriser la prise en main publique des logements vacants

APRÈS
L'ABONDANCE
FONCIÈRE

Petits et grands propriétaires désargentés et incapables de conduire leurs travaux de rénovation, spéculateurs attentistes et sans scrupules, biens sans maîtres et successions sans fin... A chacun ses raisons de ne pas mettre sur le marché locatif le ou les logements dont il a la propriété. Plutôt que de développer de nouvelles aides, la présente proposition, inspirée du modèle belge, vise à permettre à la puissance publique de s'approprier la gestion des logements vacants, sans remettre en cause le droit de propriété.

La proposition vise à permettre à la puissance publique de reprendre la gestion de logements laissés vacants depuis 24 mois ou plus. La collectivité ou l'Etat prend acte de l'irresponsabilité du propriétaire, de son refus ou de sa non-capacité à entretenir son bien, et en reprend la gestion. Objectif : remettre en circulation sur le marché locatif une partie du parc laissée vacante et/ou indécrite.

Les logements étiquetés F ou G, en trop mauvais état pour trouver un locataire, ou au loyer trop faible pour motiver les propriétaires à entamer leur rénovation, constituent un gisement d'intervention important.

Cette reprise de gestion n'équivaut pas à une reprise en propriété, mais permet aux acteurs publics d'avancer les montants de travaux nécessaires après avoir déterminé les interventions à mener. Le besoin de logement à l'échelle locale (EPCI ou maille habitat) doit être avéré. Cette mise en gestion dure au moins le temps de l'amortissement de l'opération (frais d'études, puis de travaux). Une fois réhabilités, les logements sont loués, via un intermédiaire social qui garantit un niveau de loyer, ainsi qu'un ciblage des besoins identifiés localement.

La maîtrise d'ouvrage de ces projets de rénovation est assurée par les aménageurs du territoire ou les agences techniques des départements, le cas échéant épaulés par des assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisées, des architectes-conseils de l'Etat, ou encore des CAUE. Ces acteurs peuvent également s'appuyer sur les agences nationales (Agence Nationale du Renouvellement Urbain - ANRU ; Agence Nationale de l'Habitat - ANAH).

Pour être encore plus vertueuse, cette reprise en gestion peut aller de pair avec la constitution d'un réseau d'artisans à l'échelle locale, sur un modèle comparable à l'annuaire des entreprises "reconnues garantes de l'environnement" (RGE) développé dans le cadre de MaPrimeRénov. Les groupements d'entreprises auraient ainsi pour rôle de faire émerger ou de stimuler des filières locales vertueuses - en matière d'emploi, d'insertion, de bas-carbone, d'économie circulaire, d'innovation constructive....

Mécanismes & mise en oeuvre

Cette proposition conjugue mesure législative, pour imposer le principe de la reprise en gestion, et mesure réglementaire pour en déterminer les conditions. Elle n'a à ce jour jamais été testée en France, où la solution la plus utilisée (quoique finalement peu fréquente) se situe plutôt dans les préemptions et expropriations.

La proposition n'implique pas de création d'outils, mais l'utilisation des dispositifs locaux existants.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

83%

DES AUDITEURS

Lever les freins financiers et réglementaires à la conversion de bureaux en logements

APRÈS
L'ABONDANCE
FONCIÈRE

Malgré un gisement intéressant et un intérêt qui n'est pas récent, la conversion de friches tertiaires en logements reste aujourd'hui marginale car freinée par des formes architecturales trop spécifiques (hauteurs sous plafonds, profondeur, présence de refends de béton...) et des localisations parfois inadaptées. Cette proposition vise à répondre à certains surcoûts au travers d'ajustements fiscaux et réglementaires.

Les projets de conversion de bureaux en logements présentent une série de surcoûts, parfois rédhibitoires pour les maîtres d'ouvrage. Commençons par la technique : temps d'études et de diagnostic de l'existant, renforts structurels nécessaires à la surélévation, la création d'espaces extérieurs, accès à la lumière sur des bâtis souvent épais... Afin d'encourager ces opérations de recyclage urbain, il est proposé, en premier lieu, d'obliger les vendeurs, sur un modèle similaire au DPE, à établir une note sur le potentiel de transformation des immeubles, de bureau en logement.

Les difficultés sont aussi intimement liées au montage économique des opérations, qui peinent à trouver leur équilibre ou leur rentabilité. En phase opérationnelle, une fiscalité incitative pourrait prendre la forme d'une TVA réduite sur les matériaux de construction, mais aussi sur le prix d'achat des logements réalisés. Ces allègements fiscaux pourraient être conditionnés à de forts niveaux de performance énergie/carbone, à l'introduction d'un volume plancher de matériaux de réemploi, ou encore à des préconisations de mixité fonctionnelle.

En parallèle, des tolérances sur le Code de la Construction et des assouplissements sur les documents d'urbanisme pourront permettre de résoudre certains blocages récurrents, tels que les nombres de places de stationnements (les immeubles de bureaux sont souvent bien situés, au plus près des transports en commun). De même, les formes, normes et typologies de logements peuvent être rendues plus atypiques pour s'adapter au mieux à l'architecture du bâti existant. Un bonus de constructibilité peut également être envisagé en réponse aux enjeux de hauteur de plancher et d'épaisseur du bâti, souvent très différents entre un immeuble de bureaux et un immeuble de logements.

Par ailleurs, la création de structures dédiées au portage, inspirées de la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) d'Action Logement, pourra permettre de massifier les opérations tout en en réduisant les coûts.

Mécanismes & mise en oeuvre

Jamais mise en œuvre à grande échelle, cette proposition implique d'agir simultanément sur le volet fiscal, la réglementation des réhabilitations avec changements d'usage, ainsi que sur les documents d'urbanisme locaux. En parallèle, elle suggère la création d'une Foncière type FTI et l'abondement de son capital par la puissance publique.

En intervenant sur la TVA, la proposition induit une baisse de recettes fiscales impactant négativement le budget de l'Etat. Cette hausse des charges serait en partie contrebalancée par les recettes liées à une relance de la production de logements.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

85 %

DES AUDITEURS

Développer une culture urbaine plus ouverte au vivre-ensemble

APRÈS
L'ABONDANCE
FONCIÈRE

Connaissance ne vaut pas acceptation, mais c'est un premier pas. La présente proposition met en avant la nécessité de développer une culture urbaine favorisant une meilleure compréhension des enjeux liés à la densité urbaine - c'est-à-dire, au vivre-ensemble. Son message : en encourageant une vision positive et informée de la ville et de l'urbanisme, il est possible de faciliter l'acceptation des projets de construction et de susciter l'adhésion des citoyens.

Faire revenir les commerces en centre-ville, se libérer de la dépendance à la voiture individuelle, promouvoir une densité vertueuse génératrice de lien social, et, plus généralement, des modes de vie compatibles avec la transition écologique... Sur tous ces aspects stratégiques, la culture pèse sans doute davantage que la pierre. Or, la perception ou le ressenti ne reflètent pas toujours la réalité en matière de densité : on l'imagine élevée dans les grands ensembles, faible ou en tout cas vivable dans des quartiers très construits (mais bien conçus)...

Assurément, une meilleure appropriation pourrait avoir des effets sur l'acceptation et l'appropriation de la ville contemporaine - voire au-delà, sur la transition écologique et la transformation de notre cadre de vie, en général.

C'est le sens de cette proposition, qui suggère d'initier une vaste campagne de communication, de formation et de concertation autour des enjeux d'urbanisme. Cette démarche se structurerait autour de grands principes fondamentaux : l'apprentissage de notions d'architecture et d'urbanisme, la lutte contre les idées reçues sur la densité urbaine, l'encouragement des initiatives locales et la participation des citoyens...

Pour ce faire, il est d'abord proposé de réformer les processus de concertation réglementaire pour intégrer à tous les documents planificateurs et opérations d'aménagement 5 thèmes : le logement pour toutes et tous (diversification et augmentation des offres, péréquations financières...) ; le rééquilibrage et la sobriété dans l'usage des sols (bâti, parcs, loisirs, nature en ville, agriculture...) ; l'intensification urbaine (commerces, services...) ; les équipements publics (et notamment leur financement, leur multi-usage le cas échéant) ; le carbone (déplacements, compacité urbaine...).

En parallèle, une stratégie de communication multi-canal permettrait de sensibiliser l'opinion :

- À l'école : Il est proposé d'intégrer une heure d'éducation urbaine par semaine dans les programmes scolaires afin d'éduquer les enfants et les adolescents.
- Dans les médias grand public, développer des services "villes" ou "aménagement des territoires" qui existent déjà dans certaines rédactions.
- Dans les entreprises, à travers des initiatives de sensibilisation et de formation à destination des salariés, pour tous les types de métiers et pas seulement réservés à ceux du secteur immobilier ou logement. Sous forme par exemple de conférences et de diffusion d'informations "urbaines", le mot renouant ici avec son sens ancien synonyme de "savoir vivre", précisément, dans le respect des autres et de soi, des espaces de vie et du contrat social.

Mécanismes & mise en oeuvre

Si la réforme des outils de concertation réglementaire pourrait passer par la voie législative, elle peut également, dans l'attente, prendre la forme d'un décret ou d'une ordonnance, accompagné d'un guide de bonnes pratiques. Les autres sujets soulevés par la proposition ne nécessitent par ailleurs que peu de moyens financiers, et pas d'intervention du législateur (modification des programmes scolaires, allocation de budgets...). Un fort soutien politique est en revanche une condition sine qua non.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

68%

DES AUDITEURS

YES WE ZAN





La crise du
logement
ne prend pas
de vacances !

Que serait le logement

après la famille

FAVORISER LES ESPACES COMMUNS À MISSION

LANCER UN PLAN NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'ISOLEMENT SOCIAL

FAVORISER LES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS

Après la famille

La société française change vite, et en profondeur. D'abord, elle vieillit - et l'évolution de la pyramide des âges percute, outre le financement du système de retraites, la fabrique du logement. À l'autre bout du spectre, la jeunesse aussi, de façon subie ou choisie, change : la colocation est devenue banale, comme les déménagements réguliers, les solutions de débrouille permettant de devenir autonome - autrement dit, de cohabiter en dé-cohabitant - dans des marchés toujours plus tendus.

De nouveaux besoins s'expriment, mais aussi de nouveaux désirs : celui de faire passer son logement avant son travail ; celui de vivre autrement, plus près des autres, ou au contraire plus loin, d'avoir un pied en ville sans y résider...

À tous les âges, le couple lui-même vacille. Derrière la statistique désormais bien connue de près d'un mariage sur deux menant au divorce se cache une infinie diversité de situations : de nouvelles formes de célibats et d'unions, des modèles familiaux à géométrie variable, d'anciens couples forcés à cohabiter pour des raisons immobilières, de nouveaux, au contraire, qui naviguent entre deux chez-soi...

La famille traditionnelle reste pourtant une sorte d'alpha et d'oméga pour des élus préoccupés par les fermetures de classes, la bonne tenue des comptes publics, l'image générale de leur territoire et de leur électorat. Un simple exercice de revue de presse à travers les titres régionaux suffit à s'en convaincre. En Savoie, telle commune "recherche famille et enfants pour sauver son école", titre France 3 Alpes. Dans le Maine, telle autre "brade ses terrains pour (...) attirer de nouvelles familles", nous enseigne France Bleu.

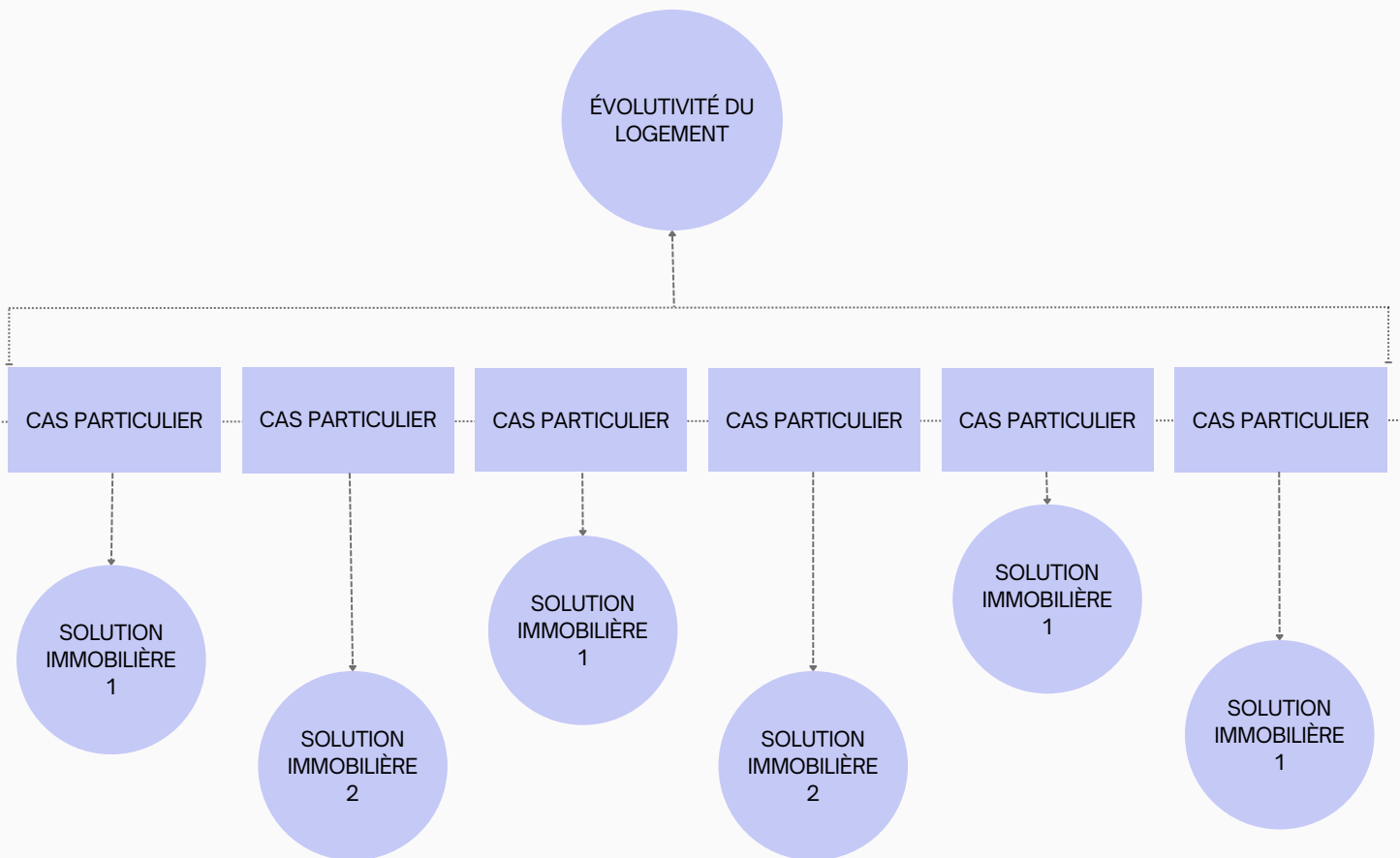
PAROLES D'AUDITEURS



Derrière les parcours résidentiels, ce sont des parcours de vie qui sont entravés.

Faut-il imaginer une solution de logement par mode de vie, ou au contraire un modèle de logement neutre capable de répondre au maximum de situations ?

L'évolution des modèles familiaux va plus vite que ne pourra jamais aller le monde du logement.



A une gamme de logements assez standardisée, du studio au 5 pièces dans les immeubles collectifs, ne correspondent pas toujours les besoins et désirs exprimés par les habitants. C'est là toute la difficulté : à quelques typologies normées répondent des milliers de situations particulières.

Tel ménage recomposé, avec garde alternée, voit sa cellule familiale passer de 2 à 8 personnes d'une semaine sur l'autre ; telle personne isolée tient à son intimité mais aimerait pouvoir rompre sa solitude ; tel travailleur nomade passe de ville en ville et de quartier en quartier au fil des opportunités ; tel binôme d'amis cherche à cohabiter de manière plus ou moins platonique... Le prisme est immense. Indémêlable pelote de laine, l'évolution des modèles familiaux est également traversée et travaillée par des questionnements profonds : l'âge, le genre, les inégalités de revenus...

Ici réside le défi en matière de politiques publiques : répondre aux réalités d'une société en mouvement rapide et permanent. Sans doute la diversité des situations ne peut-elle se satisfaire de solutions à taille unique. L'une des pistes évoquées par les groupes de travail pour résoudre ce paradoxe apparent : l'évolutivité du logement.

CONTROVERSES



- Notre recherche de logement est très atypique ! Nous sommes un couple libre, et nous faisons chambre à part...
- Un T4, donc ?

BIEN LOGÉES

Les femmes et le ou leur logement racontent une histoire longue et chargée d'inégalités, depuis les "gros sous" (le partage et les considérations financières liées au genre au moment des divorces, des transmissions) jusqu'à la conception des espaces du quotidien. Et la question des nouveaux modèles familiaux, comme l'ont suggéré plusieurs contributions, ne les gomme pas - au contraire. Les inégalités femmes-hommes dans le logement et la répartition du patrimoine traversent en réalité chacun des sous-sujets explorés : le veuvage, l'aide aux séniors, les familles recomposées et/ou monoparentales, la situation des jeunes actives, le pouvoir d'achat, le mal logement...

DIVERSITÉ OU UNIFORMITÉ ?

Faut-il que la fabrique du logement tente de suivre la granulométrie des besoins et des désirs qui s'affine au rythme de l'évolution des modèles familiaux ? Faut-il développer et construire mille solutions immobilières, adaptées à tous les besoins, y compris les plus mouvants, quand le foncier se fait si rare, l'urgence écologique si pressante ? Ou faut-il à l'inverse chercher la manière la plus neutre de concevoir le logement ? Quitte à lui offrir la plus grande des souplesses pour lui permettre d'évoluer sans cesse, au rythme des ménages, et sous leur impulsion ?

L'APPART' ET LE TERRITOIRE

Vous êtes un jeune couple, tous deux décrochez votre premier CDI, et, bientôt, votre premier crédit immobilier. Vient ensuite le premier enfant, puis le deuxième, et... le troisième ? À quel moment cessez-vous de pousser les murs de votre deux-pièces pour simplement chercher plus grand ? Peut-on vraiment en vouloir au concepteur de votre 40 m² d'avoir pensé le logement uniquement pour un petit ménage ? Et si la clé des modèles familiaux en constante recomposition se situait moins dans la forme de la cellule logement, que dans la diversité typologique représentée à l'échelle d'un territoire ? S'ouvre ainsi le débat sous-jacent des parcours résidentiels et des déménagements.

Favoriser les espaces communs à mission

APRÈS LA FAMILLE

Bien sûr, l'habitat se pense à l'échelle de l'espace intime, mais aussi à l'échelle de la résidence ou de la copropriété, et au-delà encore, à l'échelle du quartier et du voisinage. Les espaces communs à missions, c'est à dire pensés pour un usage collectif, partagé et plutôt à but non lucratif, constituent une réponse pour lutter contre l'isolement, favoriser le lien social et la bonne entente entre résidents et voisins.

Si aucune définition précise ne vient encore les qualifier, les "espaces communs à mission" se sont déjà fait une place : pièces partagées, cafés solidaires, cafés des parents, espaces publics ou semi-publics... En s'enrichissant de quelques usages nouveaux, de nombreux lieux existants peuvent également déjà s'y apparenter : jardins et parcs, espaces publics repensés sous forme d'agora, équipements scolaires ouverts aux riverains hors des jours ou horaires d'usage classiques, locaux associatifs, Maisons France Service... Les espaces communs à mission se pensent à l'échelle d'un immeuble, d'une rue ou d'un quartier, et deviennent les supports non-marchands du lien social, de la rencontre, de l'entraide, en un mot comme en mille, du voisinage.

La proposition vise à encourager la réalisation ou la révélation de ces espaces communs en particulier dans les programmes immobiliers neufs, à travers l'obligation, pour les opérateurs, d'intégrer à leur programmation un lieu favorisant l'insertion sociale.

Qui va gérer ces lieux et quel en sera le coût ? Tel est l'argument généralement avancé pour ne pas les créer, qui se justifie en effet par la rapide liquidation de ces lieux, lorsque cette question n'est pas assez tôt adressée. Dans les programmes neufs, il est proposé la création de collectifs dès avant la livraison, sur la base du volontariat, l'affectation d'un rôle d'animateur dans le conseil syndical, ou encore la délégation auprès d'une association locale, d'un acteur de l'insertion professionnelle.

Ces espaces communs, dont le programme doit être rédigé avant la livraison du programme, sont rendus inaliénables par le règlement de copropriété, afin d'empêcher la copropriété de les vendre.

Mécanismes & mise en oeuvre

Ces espaces communs "à mission" font l'objet d'un formulaire CERFA synthétisant un programme détaillé avec objet, d'une fiche ANIL + ADIL, ainsi que d'une information pédagogique à destination de leurs usagers. Leur définition est assez large pour couvrir des halls, couloirs, coursives et circulations éclairées naturellement. Les réunions relatives à leur gestion prennent la forme d'une "AG de voisinage".



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

60%

DES AUDITEURS

Créer un plan national de lutte contre l'isolement social

APRÈS LA FAMILLE

Quoique le phénomène de la solitude soit impossible à quantifier avec précision, d'après la Fondation de France, 11 millions de personnes se sentent seules en France. Selon les Petits Frères des Pauvres, 500 000 personnes seraient en situation de “mort sociale” (quasiment aucun contact social à l'échelle du mois).

Le phénomène, s'il est protéiforme, touche en particulier les jeunes, les personnes âgées et, plus encore, les femmes. La proposition s'attaque à un problème dont les conséquences sont économiques, sociales, psychologiques, et sont devenues un véritable enjeu de santé publique.

La lutte contre l'isolement commence par un dispositif d'étude national sous l'angle du logement et de l'habitat pour identifier précisément le phénomène.

La proposition ambitionne en particulier :

- De favoriser l'accompagnement et l'orientation des personnes isolées lorsqu'elles souhaitent trouver une solution de logement alternative : associations, résidences gérées, etc.
- De mobiliser plusieurs relais de proximité et de cohésion sociale à l'échelle du quartier : syndics, gestionnaires d'immeubles, bureaux de poste et postiers, services municipaux, locaux et tissus associatifs, maisons pour tous.
- De constituer un instrument de veille active et de lutte contre les situations d'isolement extrême et de mort sociale
- De développer de nouveaux usages conviviaux dans des lieux historiquement structurants, mais dont la fréquentation décline (typiquement, les lieux religieux).

A l'étude nationale s'ajoute un diagnostic micro-urbain. Il est ainsi proposé la création de commissions capables de produire des analyses très localisées. Elle pourra, pour ce faire, s'appuyer sur le tissu associatif, en particulier en matière "d'aller-vers" et d'identification des situations d'invisibilité sociale.

Mécanismes & mise en oeuvre

Un premier jalon dans la mise en œuvre de la proposition consisterait à initier une étude sur l'ampleur du phénomène que représente la solitude et ses conséquences en matière de santé publique (développement de psychopathologies comme les addictions), de cohésion sociale et politique (défiance, moindre implication citoyenne, etc.) à la manière de la Commission Jo Cox au Royaume-Uni.

La proposition comporte en outre un fort enjeu d'implication citoyenne, appelant à renforcer et ré-imaginer des liens de sociabilité à l'échelle du voisinage (RDC actifs, locaux "à mission", reconversion d'espaces religieux ou culturels préexistants...).



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR
80%
DES AUDITEURS

Favoriser l'évolutivité des logements

APRÈS LA FAMILLE

A défaut de pouvoir offrir une solution personnalisée à chaque situation particulière, le monde du logement pourrait proposer aux habitants des lieux facilement transformables et adaptables à des vies qui changent en permanence.

La proposition vise à imposer un quota (fixé par exemple à 40%) de logements évolutifs (fusionnables, regroupables, scindables...) dans chaque projet. Cette piste ouvre la voie à la création d'une offre "malléable", permettant d'adapter le logement selon les besoins du moment, l'économie du foyer, les modes de vie et de travail, la taille de la famille, les défis du maintien à domicile. Cette capacité d'évolution impacte la structure et les plans des logements, ainsi que leur distribution, voire leur statut d'occupation : elle peut impliquer une réflexion sur les entrées, les fenêtres, les arrivées d'eau, les vides sur séjour à combler, les parois à percer simplement...

Adapter un logement, le diviser, ou au contraire en fusionner plusieurs : le critère d'évolutivité pourra être vérifié en s'appuyant sur la définition posée par la Loi ELAN ("permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simple"), ou encore sur la nomenclature proposée par le CEREMA : fidèle à la précision de la langue française, celle-ci distingue évolutivité, flexibilité, élasticité, accessibilité, adaptabilité, réversibilité et hybridation du logement ! En remplissant ces critères, la maîtrise d'ouvrage pourra bénéficier d'un bonus de constructibilité.

Cette piste d'action pourra se conjuguer à la création d'un véritable permis de construire "multi-destination" et/ou d'un permis "réversible".

Par ailleurs, dans le parc existant, une aide financière à destination des propriétaires-occupants, type "MaPrimeEvol" (calquée sur MaPrimeRénov', ou la fusionnant à d'autres dispositifs, tels que MaPrimeAdapt'), pourrait permettre d'absorber une partie du coût de certains travaux et encourager l'évolutivité du logement. Cette aide pourrait également prendre la forme d'une TVA réduite à 5,5% pour les travaux évitant un déménagement.

Mécanismes & mise en oeuvre

Le quota de logements évolutifs s'inscrirait dans le PLU de manière non-opposable, mais préconisée. Il ouvrirait droit à un bonus de surface de plancher ou de constructibilité attribué au maître d'ouvrage en fonction du niveau d'évolutivité des logements proposés. Ce bonus peut également être conditionné à un niveau de performance environnementale.

La vérification du nombre de logements, la faisabilité et l'innovation proposée sont évaluées par l'architecte-conseil de la commune, et donnent lieu à la remise d'une attestation de conformité à la livraison du chantier.



CETTE PROPOSITION A ÉTÉ APPROUVÉE PAR

65%

DES AUDITEURS

Pas de
niche



pour les
**cages à
lapins !**



*- Proposition n°1 : créer une commission
prospective chargée de formuler de nouvelles
propositions innovantes !*

Les Ateliers de l'Institut remercient
chaleureusement la promotion
2022-2023 ainsi que l'ensemble des
formateurs.

