

Bonjour,

Nous souhaitons vous recommander la lecture du livre intitulé **Le Logement Enjeux, crises et mutations, Un tour d'horizon**

Cet ouvrage restitue et synthétise un cycle de **16 conférences sur le Logement** organisées entre **2019 et 2021** par le groupe professionnel **X-Ponts Pierre**. Ces anciens élèves des Ecoles d'ingénieurs qui ont préparé les cadres techniques des entreprises et des acteurs publics du **secteur de l'Immobilier** ont souhaité ouvrir à **tous les publics** une **réflexion d'ensemble** sur la **situation** actuelle, les **fractures** qui se sont déjà manifesté et les **pistes** que certains voient pour réduire les risques que l'avenir nous réserve. Il est préfacé par **Nadia Bouyer**, Directrice Générale d'**Action Logement**. Les **auteurs, Alexandra Dutheillet de Lamothe, Valérie Elbaz, Thierry Verrier** et **Pierre Vidailhet**, ont réussi à organiser des échanges entre cette **quarantaine d'experts**, architectes, maîtres d'ouvrages, entrepreneurs, élus, économistes, chercheurs, promoteurs, bailleurs, hauts fonctionnaires, agents territoriaux, et même ministre... qui ont accepté d'intervenir dans le cycle et de revoir les textes qui donnent l'essentiel de leurs messages. On peut donc dire de ces 189 pages qu'elles font un **point général de la situation** et la réunion du Groupe X-Ponts Pierre du 16 mai dernier à laquelle ont pu assister un grand nombre des intervenants et les auteurs, l'a bien confirmé.

Les enjeux sont connus mais les mécanismes qui ont conduit aux contradictions actuelles sont rarement décrits. Il faut faire une rétrospective des grandes tendances à l'œuvre dans le logement depuis cinquante ans pour les comprendre et engager une analyse prospective des mutations à venir. Bien qu'il y ait eu une **politique du logement** pendant toute cette période et que des dispositifs engageant les acteurs privés et des structures publiques importantes aient été mis en place, nous sommes en face de **défis considérables** : plus de **9 millions de mal logés**, plus de 2 millions de demandeurs de **logements sociaux** pour 400 000 attributions annuelles avec des durées d'attente de plusieurs années dans les grandes villes, un parc privé de copropriétés en difficultés croissantes, la disparition, jusqu'à récemment, des investisseurs institutionnels et de l'offre de logement à loyer intermédiaire, au détriment de la mobilité résidentielle... En face de nous le défi de la **rénovation énergétique du parc**, l'explosion depuis 20 ans des **inégalités de patrimoine immobilier**... Pendant ce temps, l'augmentation continue des prix dans les grandes agglomérations y rend de plus en plus difficile l'accès au logement pour les jeunes, les salariés, les ménages. L'**étalement urbain** qui en est à la fois la cause et la conséquence est depuis plusieurs années dénoncé comme source de multiples maux : allongement des déplacements domicile-travail, coûteux financièrement et au plan environnemental, conflits d'usages entre logement, agriculture et milieux naturels, ségrégation sociale et territoriale renforcée... La question du logement est ainsi devenue aussi structurante, sinon plus, que la question de l'emploi dans la construction des **parcours de vie** et de notre **modèle urbain et social**. Quelques points nous sont apparus comme importants pour réfléchir au futur :

- les moyennes sont souvent trompeuses : les ménages français ne restent pas dans le même logement toute leur vie comme on le dit parfois, ils s'adaptent comme les autres ménages

des pays de l'OCDE aux marchés locaux du logement comme aux autres facteurs d'attractivité des territoires (emploi, transports, éducation, loisirs... ) .

- le nombre de logements vacants est élevé (8 % du parc, en hausse régulière de 1,3 % par an depuis au moins 5 ans) ce qui montre un décalage entre l'offre et la demande sur de nombreux marchés locaux, que les nouvelles réglementations énergétiques pourraient accentuer.

Comment vont **coopérer** les **politiques nationales**, dont on fait l'hypothèse qu'elles ne vont pas s'interrompre compte tenu des aspects structurels de ces mutations, avec les politiques des **territoires** dont on souhaite qu'elles permettent l'émergence d'**initiatives locales innovantes** ?

Cette question sera cruciale pour les années qui viennent pour tous ceux qui font la ville et l'habitent. Voici quelques pistes de solutions à nos contradictions actuelles repérées dans le livre, qu'il sera utile de suivre :

- **Cadastre augmenté** permettant d'augmenter la hauteur là où il faut créer des logements et de l'activité en respectant le ZAN
- **Fiscalité** du logement, qui touche de nombreux aspects (taxe foncière, dissociation du foncier et du bâti par exemple à travers les offices fonciers solidaires, propriété à vie...)
- Comment induire des **décisions** de rénovation thermique des logements en **copropriété** ?
- **Urbanisme fertile** et agriculture urbaine
- Préfabrication **hors site** et nouvelles missions attractives pour l'**artisanat du bâtiment**, qui peine à recruter.
- Le **Coliving** : une nouvelle façon d'habiter les villes
- **Construire réversible** pour moins détruire

Pour se procurer le livre (25€) <http://www.presses-des-ponts.fr>

Bien à vous

Jean-François JANIN et Philippe DELCOURT

Commenter cette lettre ou une lettre précédente



Commenter une information d'un bulletin d'URBA 2000 ou rechercher un article de la veille

Proposer une autre personne pour recevoir les bulletins d'information hebdomadaires

Se désinscrire pour ne plus recevoir de bulletins d'information.