

Tiré à part de La Lettre HCL n° 589 du 6 septembre 2021



## Habitat & Collectivités Locales

L'information professionnelle indépendante  
pour les acteurs du logement et de l'habitat dans les territoires

### La plume à ... François Rochon

#### **François Rochon,**

« Urbaniste » signe-t-il, est doctorant (thèse en cours sur le modèle HLM) et militant de la cause du Logement. Il a participé à l'animation et à l'organisation de [démarches collectives](#) autour de ce thème et a notamment dirigé pour l'USH la rédaction d'un remarquable [rapport au Congrès HLM 2019](#). Mais il [s'intéresse](#) aussi à bien d'autres choses. Mi compte-rendu, mi plaidoyer pour cette manifestation, il nous présente dans ce papier - « personnel » nous dit-il - ce qu'il a retenu des récents [Entretiens d'Inxauseteta](#). (Rappel : La Lettre HCL est blacklistée par les organisateurs, certainement pour s'être montrée critique il y a quelques années...)

### Vingt ans de politique du logement à Bunus

Moment incontournable de la fin de l'été, les [Entretiens d'Inxauseteta](#) se sont tenus ce dernier vendredi d'août, dans le camping de Bunus, un petit village de cent cinquante habitants, perdu dans les collines des Pyrénées Atlantiques. La journée est organisée par une association locale – le mouvement associatif est très actif dans le pays Basque – grâce à l'implication d'une centaine de bénévoles. Quarante-vingt-dix-sept exactement qui ont pris part cette année à la préparation, comme le souligne dans son mot d'accueil [Jean-Luc Berho](#). Ancien Vice-Président d'Action Logement et aujourd'hui directeur des analyses et débats du média en ligne [News Tank Cities](#), cette figure bien connue des acteurs nationaux du logement est depuis près de quarante-cinq ans, au plan local, l'animateur de ce lieu original. Au départ consacré à des événements culturels, notamment musicaux, c'est en 2002 que la première manifestation à coloration citoyenne sur le thème du logement y est organisée.

A l'époque, Marie-Noëlle Lienemann quitte le Ministère du logement où lui succède Jean-Louis Borloo. Le programme de rénovation urbaine est alors en incubation, suite à la décision d'engager la démolition de certains bâtiments des grands ensembles, dans les quartiers de logement sociaux. Pour donner de l'ampleur à cette dynamique, un plan de financement puissant doit être trouvé, auquel Action Logement entend prendre part. C'est notamment lors des échanges à Bunus que la logique de ce montage se formalise. L'épisode contribue ainsi à la mise en récit du rôle potentiel des entretiens d'Inxauseteta dans le débat national. Il en découlera ensuite la volonté de contribuer sur le long terme à la question contemporaine du logement en France, d'autant que la problématique ne cessera de devenir plus préoccupante encore sur la période, comme l'ont mis en avant les deux premières tables-rondes de l'édition 2021.

#### **Depuis 2000, le double échec de l'égalité et de la qualité**

En matière d'architecture, deux importantes études ont été présentées par leurs coordinateurs respectifs au début de matinée, l'une achevée, sur l'Île-de-France, l'autre en voie de finalisation dans le cadre d'une commande de l'actuelle Ministre du Logement Emmanuelle Wargon. Les conclusions de la première, énoncées par Catherine Sabbah, Déléguée générale du récent think tank [Idehal](#), comme les pistes de travail de la seconde, dévoilées par l'architecte [François Leclercq](#), sont clairement convergentes. Sur les deux dernières décennies, la France a connu certes une augmentation de niveau de construction, mais dans le même temps une régression globale de la qualité.

Quand dans les années 1970 un trois pièces disposait d'une surface moyenne de 63m<sup>2</sup>, les programmes actuels descendent à 56m<sup>2</sup>. Le confort s'en ressent, avec la disparition des placards voire des entrées, et la configuration des cuisines qui peuvent désormais « se limiter à un mur du salon », comme le note Catherine Sabbah, dont l'objectif est de contribuer à « objectiver la qualité pour la rendre imposable ». François Leclercq démonte alors l'idée contrintuitive selon laquelle le coût de construction serait proportionnel au nombre de mètres carrés, avant de prôner un urbanisme de « la ville sur la ville », d'autant qu'on y trouve « un gisement de qualité pour le logement : les bureaux obsolètes ».

Cette analyse du parc est ensuite mise en regard avec la dynamique du marché de l'immobilier et ses conséquences sur le patrimoine des ménages, autour de [Pierre Madec](#), économiste à l'OFCE, et [Jean-Claude Driant](#), Professeur à l'École d'urbanisme de Paris, dont beaucoup ne se doutaient pas qu'il venait à Bunus pour la toute première fois seulement. Pierre Madec insiste sur des constats en trompe l'œil : « Le patrimoine immobilier des ménages a pris 200% en 20 ans, mais pas pour tout le monde », puisque « les 25% des ménages les plus pauvres achètent deux fois moins qu'il y a vingt ans », par exemple.

Jean-Claude Driant explique ensuite que « *cette baisse est parallèle à celle de la mobilité dans le parc Hlm* », si bien que du point de vue global « *il y a encore une actualité à parler de crise du logement en France* ». IL rappelle ensuite que « *l'apport du neuf est marginal dans le marché* », que « *la ville de demain est déjà-là* », d'où la question : « *En quoi la construction nouvelle contribuera à réduire les inégalités ?* ». Pierre Madec souligne alors « *le rôle important de la dépense publique dans la valorisation des prix* ». Les deux auteurs, qui ont publié [un livre ensemble](#), décomposent un système complexe, source d'inégalités croissantes en germe depuis deux décennies, et alertent sur le risque de transmission d'une génération à l'autre. Sur la politique actuelle, le constat conclusif de Jean-Claude Driant n'en est que plus cinglant : « *Faire du chiffre, économiser de l'argent public, je ne vois pas ce qu'il y a d'autre aujourd'hui* ».

### **Moins de conjoncture, plus de prospective**

Le dernier temps de la matinée était consacré à un sujet émergent, celui de l'intelligence artificielle, autour de deux invités. [Claire Guidi](#), secrétaire du rapport [Intelligence artificielle et bâtiment](#) commandé par l'ancien président de la FFB Jacques Chanut, exposait comment la profession aborde la question. A l'opposé, [David Gruson](#), Conseiller référendaire à la Cour des comptes et fondateur d'Ethik-IA, partait de l'exemple du secteur de la santé pour décrire les enjeux de l'intelligence artificielle, dans la suite d'une récente [tribune](#). Étonnamment, les échanges laissaient penser à une page blanche sur le sujet.

En effet, la discussion n'a pas évoqué les innovations technologiques qui mobilisent actuellement de nouveaux outils informatiques comme le BIM, la cartographie numériques des bâtiments et des villes, le lancement de Bienvéo pour les Hlm, ni les grands volumes de statistiques économiques, sociales et techniques que brasse le secteur du logement en général, dont une partie de données personnelles sensibles. Les propos étaient donc loin de ceux d'un Bernard Stiegler par exemple, décédé voilà tout juste un an, et qui avait livré sa vision dans [un rapport](#) de l'Union sociale pour l'habitat, en 2019. Quels étaient donc les enjeux mis en avant par les intervenants de Bunus ?

Claire Guidi, qui est allée jusqu'à Los Angeles pour observer le développement des GAFA, pointe un constat attendu : le déploiement de la DATA touchera inmanquablement le bâtiment et le logement ; il s'agira donc avant tout de se prémunir de deux risques. Le premier est celui de se voir imposer d'autres visions du monde que celles que la société française aurait souhaité pour son habitat ; le second est celui de la disruption, c'est-à-dire l'émergence de nouveaux acteurs qui prendraient de vitesse les acteurs historiques. Elle rappelle à cet égard que le tissu industriel du bâtiment est constitué essentiellement de petites entreprises artisanales et donc que l'enjeu de leur coordination sera majeur.

David Gruson quant à lui, souligne l'importance du contrôle humain à organiser sur ces outils technologiques. Une gouvernance éthique est à imaginer qui renvoie aux évolutions du droit européen, très protecteur notamment en matière de données personnelles. Que ce soit durant la phase d'élaboration des instruments d'intelligence artificielle, ou durant leur phase d'utilisation, voire d'évolutivité, le pilotage collectif et transparent demeure la clé de cette transition technologique, qui bouleverse nos sociétés. La matinée se concluait par une intervention du candidat nouvellement déclaré à la succession de François Baroin, en tant que président de l'AMF, pour sa première prise de parole publique en cette qualité. [Philippe Laurent](#), conscient que le logement « *est au cœur de multiples contradictions* », appelle alors à un véritable « *débat de société* ».

Il faut noter que le programme était cette année marqué par une absence, celle de l'économiste [Michel Mouillart](#), qui habituellement proposait une courte intervention *ex cathedra*, nourrie de courbes et de chiffres permettant en conclusion de faire un point sur la conjoncture immobilière. Son dernier exposé à Bunus l'an passé, au ton de billet d'humeur, dans lequel il déplorait des problèmes sur les statistiques publiques des suites du COVID, avait pu déconcerter quelque peu le public, devant une Ministre fraîchement nommée et qui aurait pu se sentir fraîchement accueillie. Il n'en reste pas moins qu'Emmanuelle Wargon a choisi de se joindre à nouveau aux participants des entretiens, particulièrement nombreux et faisant, pour la journée, tripler la population de la commune.

### **Le rendez-vous politique estival des acteurs nationaux**

Après un pique-nique réparti en table de six, dans le respect de l'étiquette sanitaire, durant lequel la Ministre a pris soin d'échanger avec un grand nombre de participants, l'après-midi s'ouvre par les interventions des grands élus de la région. Doit-on y voir l'effet salvateur des récentes élections locales ? Les deux sortants, respectivement présidents du Pays Basque et de la Nouvelle Aquitaine, Jean-René Etchegaray et Alain Rousset, déroulent un argumentaire expert et ciselé, tant sur les effets locaux des marchés du logement que sur leurs déterminants systémiques, assortis de revendications ciblées.

Jean-René Etchegaray regrette ainsi, en direction de la Ministre, de ne pas avoir pu appliquer sur son territoire l'encadrement des loyers, malgré la pression de la demande. Parmi les pistes nationales, il vise le cœur du système de l'habitat : « *Il faut agir certes sur le neuf, mais surtout sur l'ancien privé, en segment locatif* », et de conclure par un choix on ne peut plus clair : « *Il faudra sans doute limiter les effets du libéralisme, j'ose le mot* ». Alain Rousset quant à lui, focalise une partie de son propos sur le logement des jeunes, pour en revendiquer la compétence régionale pleine et entière. L'identification des problèmes et la mobilisation des outils disponibles étant explicitées, la parole est donnée à Emmanuelle Wargon.

La Ministre confirme notamment le maintien d'un objectif ambitieux de production, et l'accent porté sur la qualité du logement, tout au long de la période qui mènera jusqu'aux prochaines élections. Dans le public attentif, on peut apercevoir des habitués des entretiens, comme Denis Burckel, Conseiller Maître à la Cour des Comptes, ou Muriel Boulmier, membre du Comité exécutif de l'Union sociale pour l'Habitat, mais aussi des personnalités qui y participent pour la toute première fois, comme Romain Biessy, Secrétaire confédéral de la CSF ou Roselyne Conan, Directrice générale de l'ANIL. La Ministre affirme sa volonté de « *construire à*

*moyen terme une vision* », précisant clairement que « nous n'échapperons pas à une réflexion fiscale d'ampleur », puis elle défend le bilan de la majorité sur le logement des plus démunis : « Nous avons ouvert 40 000 places supplémentaires d'hébergement, 200 000 en tout et nous passons à l'offensive sur le logement d'abord ».

La longue table-ronde politique qui suit, tournée vers la présidentielle, s'avère en revanche paradoxale, mais selon toute vraisemblance à l'image du débat national qui commence à se mettre en place. Si la connaissance du sujet est indéniable de la part de tous les intervenants - hormis la tonalité alternative du discours de Jean Lassal, un orateur très apprécié du public qui rythme les séquences mais complique le travail des journalistes - le débat se déroule en l'absence de candidat avéré. En duplex depuis le siège de sa région, Xavier Bertrand confirme son ambition de décentralisation, « le centralisme parisien est devenu un cadavre qui nous encombre ». Il affirme aussi vouloir revenir sur la loi climat, pour ne pas « mettre le pays sous cloche ».

Puis il pose que « le logement est devenu un des principaux problèmes qui affecte le niveau de vie des Français » et affirme par la suite que « construire devient un enjeu sociétal », s'inscrivant alors dans la pure tradition de la politique du logement et méconnaissant donc la primauté de la structure du parc existant dans le système de l'habitat. Si sa proposition d'un « ministère du logement autonome, sans la tutelle de celui de l'environnement ou de Bercy » est évidemment séduisante, son efficacité opérationnelle peut interroger dans le cadre qu'il énonce. Concernant les autres intervenants politiques, tous habitués des entretiens, leurs discours restent en adéquation avec leurs positions déjà connues, qui prouvent une fois de plus, s'il en était besoin, que le secteur du logement a su développer une large pensée commune de son action.

Le renouvellement de cette pensée, qui pouvait avoir lieu sous l'influence exogène des partis politiques, ne se produira pas avant longtemps, tant ces organisations sont affaiblies dans notre démocratie. Il faudra donc attendre des années, ou espérer des innovations ponctuelles, suffisamment puissantes pour faire bouger les lignes au plan national. Comme l'ont prouvé les premiers entretiens d'Inxausta sur le logement, il y a vingt ans, l'improbable reste possible, de telles bifurcations restent envisageables, si elles rassemblent suffisamment de personnes déterminées et influentes. C'est pourquoi, en tant qu'observateur, je ne manquerai pas de revenir à Bunus en 2022 pour la 6<sup>e</sup> fois (seulement). La convivialité et l'ambiance si particulière, associées à la qualité de l'expertise, constituent des ingrédients de tout premier ordre, quand le débat politique ne tient plus ses promesses.

**François Rochon**  
**Urbaniste**



<https://www.habitat-collectivites-locales.info/sabonner/>

---

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : [contact@lettre-hcl.fr](mailto:contact@lettre-hcl.fr) Site Internet dédié: <https://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1221 W 90099

Adhérent : [www.spiil.org](http://www.spiil.org)

© 2021 - © Habitat & Collectivités Locales - Tous droits réservés

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).

---