

Les politiques nationales de l'habitat

Damien Botteghi, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGLN), ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation / ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques / ministère du Logement et de la Rénovation urbaine

Il n'y a pas de réponse simple à la crise de l'habitat, ni de remède unique pour favoriser le logement abordable. Pour identifier les solutions, il faut d'abord s'accorder sur le diagnostic. Le constat est que les évolutions de notre société, à l'œuvre sur le temps long, concourent à accroître la rareté du logement. Le résultat est un blocage à grande échelle du parcours résidentiel : l'accession à la propriété se tarit ; l'offre de location s'atrophie ; la demande de logement social augmente rapidement.

C'est que l'offre globale de logement est devenue particulièrement concurrentielle, avec l'emprise des résidences non principales, des locations meublées peu pérennes, et surtout des locations meublées touristiques dont la part a fortement crû au cours des années 2010. Cette concurrence a, sur les territoires attractifs (métropoles de travail et territoires de retraite ou de loisir), un effet d'autant plus massif que la taille globale du parc se stabilise. Les raisons en sont multiples.

Construire dans un contexte de sobriété foncière

D'abord, l'acceptabilité collective de la construction a baissé, la perception de la densité acceptable ayant évolué. Le consensus aménageur sur la nécessité d'une certaine densité – affublée d'adjectifs valorisants (douce, désirable, attractive...) – se heurte à l'imaginaire : la maison individuelle avec jardin, non accolée à des voisins, reste un idéal majoritaire.

Cette concurrence accrue arrive dans un moment de transition globale vers une sobriété foncière, plus économe en transport et protectrice du climat, de la biodiversité et de l'agriculture. Elle induit de construire différemment, sur l'existant plutôt qu'en extension. À cet égard, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 sert souvent de bouc émissaire. Pourtant, la crise de l'habitat est installée depuis le tournant du siècle, comme en témoigne la montée inexorable depuis vingt-cinq ans des prix de l'immobilier, à une époque où le dispositif contraignant du ZAN n'existait pas.

Anticiper et planifier l'occupation du territoire

Dans un tel environnement contraint, réussir à loger les Français dans des conditions dignes nécessite de mobiliser simultanément un ensemble de divers leviers, adaptés à chaque territoire. Le logement relève avant tout d'une politique d'aménagement du territoire, c'est-à-dire d'une anticipation et d'une planification. C'est l'objectif primordial. Jouer de la palette des



Construction d'un immeuble de logements à Nantes. © Gab Audiovisuel / Unsplash

outils de financement ou de réglementation du logement, privé au social, ne suffit pas s'il n'y a pas de pensée fine de l'occupation du territoire et des manières de l'habiter. L'objectif ZAN sonne la fin de l'aménagement facile par l'étalement urbain. Il rend ainsi nécessaire un rééquilibrage territorial impliquant des stratégies d'emploi, de transport et d'installation de services publics qui dépassent la seule politique du logement *stricto sensu*.

Réguler la location de courte durée

Le second axe consiste à freiner la diminution de l'offre locative privée et à protéger le parc de logements à vocation de résidences principales. Il faut adapter la fiscalité de la location de courte durée, trop favorable, donner aux collectivités les outils pour rendre la location de meublés de tourisme moins attractive et faire usage utile des mécanismes de régulation de loyers du parc privé, qui font leurs preuves.

Faire muter l'existant

Un troisième axe porte sur la régénération urbaine. Toute une économie de l'aménagement de l'existant est à construire. Il s'agit bien sûr des rénovations globales – pas seulement énergétiques – des logements existants, ce qui implique notamment de lutter contre la déprise de certains centres-villes en difficulté. L'État s'engage massivement dans l'accompagnement financier, via l'Agence nationale de l'habitat (Anah) surtout, des propriétaires

L'objectif ZAN sonne la fin de l'aménagement facile par l'étalement urbain. Il rend ainsi nécessaire un rééquilibrage territorial impliquant des stratégies d'emploi, de transport et d'installation de services publics qui dépassent la seule politique du logement *stricto sensu*.

et des bailleurs, mais aussi dans l'ingénierie d'appui aux territoires pour faire muter un parc existant devenu inadapté. Il s'agit surtout de mobiliser toutes les ressources foncières disponibles : des bureaux qui peuvent devenir des logements ; des zones commerciales ou d'activités obsolètes à faire muter ; des zones pavillonnaires que l'on peut intensifier. Le mouvement est enclenché, avec un équilibre d'opérations à parfaire.

Soutenir la construction

La production neuve reste pour autant toujours nécessaire dans certains territoires. L'État, s'il a adapté ses politiques de soutien mal ciblées (en mettant fin notamment au dispositif Pinel), maintient un engagement élevé d'une intensité rare en Europe, au travers des aides fiscales ou budgétaires. En particulier, l'État s'engage toujours au côté du secteur du logement social, qui remplit son rôle contracyclique, assurant ainsi un soutien nécessaire à la filière de la construction. De nouvelles voies d'accès à la location ou à la propriété sont par ailleurs explorées, qu'il s'agisse du développement des produits dits intermédiaires, qui sont notamment une solution de sortie du parc social, ou du bail réel solidaire, qui permet, en dissociant le foncier du bâti, de réduire le prix de la détention du bien.

Toutes ces politiques sont exigeantes et nécessitent une mobilisation des acteurs opération par opération. Elles prennent du temps pour avoir des effets visibles. Leur réussite requiert sans nul doute stabilité des normes et engagement continu de l'État sur la longue durée, exigences dont il faut reconnaître qu'elles ne sont pas aisées à remplir à notre époque.