

« Dialoguer, fédérer et innover pour éviter de nouvelles crises du logement »

Le **logement** est légitimement reconnu comme un **besoin premier** et un Droit. Eu regard aux évolutions sociétales et aux modèles économiques usités, proposer une réponse à la crise actuelle et éviter les suivantes nécessite de **reconsidérer la coopération amont entre élus, acteurs du logement et habitants.**

Premier point de contact, **l' élu local est interpellé au quotidien** pour répondre aux demandes pressantes de logements abordables. Et c'est bien normal ! Les « permanences logement » assurées en mairie voient défiler des personnes en souffrance et en détresse. Les élus locaux, grâce au système de cotation, garantissent alors une procédure de sélection transparente, mais ils en sont ainsi réduits à **gérer la pénurie** par une **hiérarchisation peu humaine de la gravité des cas**. La population concernée - peu présente dans les cercles du pouvoir et d'influence - ne demande qu'un accès à un logement décent. Qu'elle doive alors attendre durant des années est une des **sources majeures de défiance vis-à-vis des politiques publiques.**

En parallèle, les habitants déjà installés s'opposent fréquemment (par articles de presse, élections, pétitions, ou recours) à la construction de nouveaux projets immobiliers qui comportent des logements sociaux. Derrière ces manifestations se cache aussi une **volonté légitime d'être associé à la transformation de son cadre de vie** immédiat et le souhait de **ne pas subir des projets** qui s'imposent trop souvent sans partage. **Le logement est un sujet qui touche au cœur le processus démocratique de proximité**, mais les tensions générées dans ces situations peuvent conduire les élus locaux à être beaucoup moins volontaristes dans la production d'habitats. On le leur reprochera sûrement par la suite, mais les maires constructeurs sont souvent battus aux élections qui suivent...

Adapter la ville aux évolutions climatiques

Les **élus locaux** sont également des **acteurs clé dans la transformation de la ville** face au réchauffement climatique, comme face aux impacts sanitaires causés par les choix d'urbanisme passés (îlots de chaleur pollution de l'air intérieur et extérieur, nuisances sonores...). Ils sont également au premier rang pour **contribuer à régénérer la biodiversité urbaine** ou mettre en œuvre une **gestion protectrice de la qualité de l'eau**. Ces préoccupations peuvent ainsi conduire les élus à tempérer les ambitions de constructions neuves ou de rénovations profondes, qu'ils perçoivent souvent comme des nuisances .

Crise du logement, du patrimoine, de la démocratie locale et de l'écologie urbaine

Contrainte supplémentaire, dans les zones attractives ce « système logement » **accentue le creusement des inégalités** liées au **patrimoine, favorise la spéculation et l'accaparement des richesses immobilières** par certains, pendant que d'autres n'arrivent pas à se constituer un capital. Malgré les diverses incitations fiscales, le statut d'occupation, propriétaire ou locataire, évolue peu depuis des années.

Cette crise multifactorielle **du logement, du patrimoine, de la démocratie locale et de l'écologie urbaine** n'est pas « simplement » une nouvelle crise. Elle nous place dans une **impérieuse nécessité de revisiter la chaîne de valeur de la filière logement** et de transformer son organisation pour faire évoluer les comportements et disposer de réponses adéquates.

Comment sortir d'une quadruple crise ?

Les solutions actuelles traitent séparément chaque facette des différentes crises et **reportent systématiquement le problème d'un enjeu sur un autre**, alors qu'ils sont tous interdépendants. Les pratiques actuelles n'offrent ainsi **aucune réponse satisfaisante**.

Il est donc urgent de faire émerger de nouveaux modes de faire au service d'une nouvelle manière de vivre mieux, sous la quadruple contrainte du **Droit au logement**, de la **redistribution du patrimoine**, de l'**urgence écologique** et enfin d'une **participation citoyenne influente**. De nouvelles pratiques qui doivent compléter les efforts à faire en matière de logement social et de promotion immobilière, pour faire avancer les idées en ce sens.

De telles solutions commencent à émerger en France avec par exemple, le **bail réel solidaire** qui réinterroge la question même de la propriété pleine et entière. Certaines collectivités locales s'engagent dans un « **urbanisme négocié** » qui associe les habitants aux projets initiés dans leur quartier. Les nouveaux **Plans locaux d'urbanismes intercommunaux** favorisent la rénovation et la surélévation de l'existant plutôt que la démolition/reconstruction, laissent de plus en plus de place à la biodiversité, comme à la pleine terre. **Des promoteurs explorent la co-conception avec les habitants**, recourent à la **construction hors site**, ou proposent de l'**habitat intergénérationnel**. Des bailleurs sociaux mettent en place des dispositifs pour favoriser les parcours résidentiels avec une définition plus fine de l'occupation des logements, d'autres recourent à des démarches participatives. Toutes ces initiatives constituent des apports et obligations nécessaires à une mixité sociale positive.

Ailleurs sur la planète, des réalisations montrent qu'il est possible d'aller encore plus loin et de **co-construire un mode d'habiter qui transforme favorablement une réalité sociale parfois difficile**, comme à Medellín (Colombie), à Copenhague (Danemark) ou à Zurich (Suisse). Les besoins en logements se révèlent ainsi très différents des projections habituelles formulées par les filières professionnelles. De fait, ces dernières se basent essentiellement sur une production passée projetée dans le futur.

Le collectif d'habitants enrichit la politique de peuplement

Ces nouvelles méthodes inversent le processus de réalisation, **en commençant par la constitution d'un collectif d'habitants** pour définir un projet de vie. Elles proposent **des logements modulables avec des typologies très variées** permettant de gérer des parcours résidentiels divers et évolutifs. Elles remettent radicalement en cause la propriété **en faisant par exemple de l'habitant le sociétaire d'une coopérative d'habitats** (qui peut être définie comme une entreprise foncière, détenue et gérée par ses sociétaires). Le collectif

d'habitants décide lui-même d'une politique de peuplement qui intègre intrinsèquement la **mixité sociale, intergénérationnelle, la mixité d'usage et la non-spéculation** dans le respect des législations en vigueur.

Libérer des opportunités foncières

La **préoccupation environnementale est pensée pour l'ouvrage** mais aussi pour son exploitation et dans son environnement, selon une **approche régénérative**. Comme la démarche cherche un service rendu par l'immobilier, le collectif peut tout autant investir un immeuble vacant ou inséré dans une copropriété existante, rénover et agrandir un site existant, ou encore concevoir un projet totalement neuf. **Les vendeurs peuvent être associés au projet** et y trouver un nouvel habitat. Ce dernier aspect peut permettre de **libérer des opportunités foncières** en répondant aussi au parcours du propriétaire-occupant. Enfin, ce sont les futurs habitants eux-mêmes qui associent leurs futurs voisins à la réalisation du projet, **supprimant les risques de recours en désintermédiant les promoteurs et les élus**.

Transformer la ville en créant des lieux de liens et de solidarités

Pour réussir, cette approche suppose une **implication forte de la collectivité locale** qui doit mettre en œuvre une politique foncière destinée à éviter la spéculation et à générer des opportunités acceptables, en quantité suffisante pour assurer l'attractivité du territoire et s'adapter aux modes de vie. La **collectivité locale** est également en **position idéale pour favoriser le dialogue et la constitution de collectifs citoyens** sensibles à la démarche ou en attente. La ville peut aussi travailler avec ces collectifs et les acteurs socio-économiques du territoire pour **développer de nouvelles aménités de proximité au sein des projets** (par exemple : ateliers d'artisans, commerces, coworking, crèches et autres services) et déployer des solutions de mobilités mutualisées et ouvertes aux tiers (auto ou vélo partage, co-stationnement, etc.).

Tous les acteurs de l'immobilier et de la ville peuvent s'emparer de ce nouveau paradigme en allant au-delà du simple « verdissement » des pratiques actuelles, en **reformulant leurs modèles économiques et juridiques** pour y intégrer les **sciences sociales et celles du vivant**. L'interdépendance des maux que traversent nos sociétés appelle à des **résolutions concourantes** entre différentes politiques publiques et parties prenantes. De nouvelles pratiques doivent accompagner les évolutions à mener par les acteurs de la filière en matière de logement social et de promotion immobilière avec une **coopération constructive avec des collectifs d'habitants** et une mise en œuvre de solutions adaptables à chacune et chacun sur le court comme sur le long terme.

Le logement reste le premier poste de dépense des ménages. Son accès, comme sa production, sont aujourd'hui largement conditionnés par des revenus dont l'évolution, comme l'écartement, constituent au regard de la progression connue ces dernières décennies par les prix immobiliers, une problématique de fond à résoudre. Ces nouvelles

approches constituent **une des clés de la lutte contre la défiance envers les gouvernances habituelles.**

Co-auteurs :

David Ernest, Maire adjoint en charge de l'urbanisme, du patrimoine et des mobilités de la ville de Chaville, cofondateur du Cercle de réflexion Gviu.

Lionel Pancrazio, Administrateur d'Habicoop, Fédération française des coopératives d'habitants, Hec Paris - Sciences Po Paris - Université Panthéon-Sorbonne, Chercheur associé au laboratoire des Médiations de Sorbonne Université, Mrics, cofondateur et coordinateur du Cercle de réflexion Gviu.



Relecteurs, membres du cercle Green value in use (Gviu) :

Jean Carassus, professeur à l'École nationale des ponts et chaussées, à l'Institut polytechnique de Paris, fellow de la Rics et fondateur du Cercle de réflexion.

Frank Hovorka, directeur stratégie et innovation de la Fédération des promoteurs immobiliers (Fpi), membre du board de la Rics, président de Rehva.

Jean-François Le Teno, directeur du digital et de la transformation et membre du comité exécutif de Groupama Immobilier

Signataires :

Christiane Châteauevieux, représentante d'Habicoop (Fédération française des coopératives d'habitants)



Mahel Coppey, présidente du Réseau des collectivités territoriales pour une économie solidaire (RTES)



Jérôme Saddier, président du Groupe Crédit Coopératif et de Coop FR.



Bibliographie support

Article du Gviu parus au sein de *Réflexions immobilières* :

N°95, Immobilier responsable, de la norme à l'engagement

N°83, L'immobilier tertiaire : l'impact du numérique sur les métiers et les usages

N°72, (R)évolution des métiers et immobilier... « as a service »

N°53, Évaluer et Garantir la valeur verte immobilière

Article des membres du Cercle au sein de la revue :

N°81, L'Investissement Socialement Responsable, Fer de lance de l'immobilier

N°81, Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière

Article au sein de la revue par son coordinateur (préalablement à la création du Gviu) :

N°43, L'immobilier de l'État et des entreprises publiques et parapubliques

N°38, Les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées face à l'externalisation

Ouvrage

2024, Pancrazio Lionel, « Ingénierie de l'externalisation d'actifs réels, application au cas de l'immobilier », dans *Ingénierie financière, fiscale et juridique*, éditions Dalloz.

2020, Pancrazio Lionel, *Stratégies durables pour la ville, Créer de la richesse, Donner du sens*, éditions De Boeck Supérieur – Hec Paris.

2019, Carassus Jean, *Le choc, Révolution industrielle, biosphère, société*, éditions de l'Aube.

2014, Hovorka Frank et al., *L'efficacité énergétique du bâtiment, Optimiser les performances énergétiques, le confort et la valeur des bâtiments tertiaires et industriels*, éditions Eyrolles.

Mémoire, thèse

2024, Pancrazio Lionel, *Environnement versus Développement durable ou durabilité et vote populiste*, Emmpp – Sciences Po Paris.

2020, Pancrazio Lionel, *Développer les coopératives d'habitants dans le Grand Genève*, Working paper, InterregV DevCoop, Postdoctorat – Universités de Genève et Savoie-Montblanc.

2018, Pancrazio Lionel, *Parcours résidentiel et transitions urbaines à la durabilité*, École doctorale sciences de l'homme et de la société – Université de Reims-Champagne Ardenne.