

# Le logement, Sujet privé ou Affaire publique ?

*Cycle 2024-25*

*Les Ateliers de l'Institut*



Ma chambre, mon appartement, mon immeuble, ma rue, mon quartier, ma ville, ma région, mon pays, ma planète... A quelle échelle faut-il réfléchir au logement, cet espace essentiel, intime et intimement lié à des politiques publiques ? Habite-t-on de la même manière une ferme en Bretagne, une tour à la Défense, un pavillon en périphérie de Toulouse ? Le mot revêt-il le même sens politique, philosophique, social, économique, au coeur d'une métropole, dans une banlieue dense, dans une ville moyenne ou en pleine campagne ?

Le secteur connaît une mutation profonde et sur tous les champs. L'inadaptation de l'offre à la demande rend plus difficile l'accès au logement à une part croissante de ménages, certains territoires touchés de plein fouet par la crise climatique ne seront bientôt plus habitables et la confiance en la pierre comme investissement sans risque commence à s'effriter.

Les politiques publiques peuvent-elle, à la fois, alléger le poids du logement dans le budget des ménages, limiter les dégâts liés à un secteur très polluant et consommateur de ressources et soutenir une industrie ?

Certains s'interrogent sur la pertinence d'une administration encore largement indifférenciée. Une nouvelle décentralisation ou re-territorialisation serait-elle plus efficace ? Cette organisation est réclamée par certains élus locaux, redoutée par d'autres. Les premiers y voient une manière d'affirmer leur différence et d'adapter la gouvernance aux projets politiques et aux conditions de vie des territoires, les seconds ne sont ni forcément outillés, ni forcément volontaires pour assumer seuls la complexité urbaine. Faut-il que l'Etat leur laisse les clefs, toutes les clefs ? Au risque de fracturer la cohésion des territoires ?

## Session inaugurale 19 septembre 2024

### *Entrée en matière*

*Alors, pour vous ? Le logement est-il un sujet privé ou une affaire publique ?*

Organisée comme un passage de témoins, la session inaugurale convie toutes les promotions et les "amis" des Ateliers de l'Institut pour entrer, ensemble, dans le vif du sujet.

L'occasion de faire connaissance, de passer en revue le programme et de présenter les points forts de l'année.

## Le calendrier du cycle

*Accueil de la promotion et Séance inaugurale* 19 septembre 2024

*Voyage à Brest* 16, 17, 18 octobre 2024

*Session 1 - Le logement en pièces détachées* 14, 15 novembre 2024

*Session 2 - Métabolismes* 19, 20 décembre 2024

*Session 3 - La propriété, vol ou rêve ?* 16, 17 janvier 2025

*Session 4 - Loin des yeux, loin du coeur ?* 6, 7 février 2025

*Session 5 - Le marché, local, global, glocal* 6, 7 mars 2025

*Session 6 - Recentrages professionnels* 3, 4 avril 2025

*Session 7 - Un ministère pour quoi faire ?* 15, 16 mai 2025

*Session 8 - Questions locales, réponses nationales ou l'inverse ?* 12, 13 juin 2025

**Brest, la plus à l'ouest**  
**16, 17, 18 octobre 2024**

Tirée au cordeau et quoi de plus normal pour un port militaire, ressuscitée et modernisée par la reconstruction, Brest aime assez, aussi, son jus. Fait de vents et de marées, d'embruns et de soleils mouillés, et de résistance. La plus à l'ouest des métropoles françaises a, de longue date, opté pour une gouvernance à plusieurs et s'inscrit dans un système breton qui a tendance à imposer sa marque locale à la politique du logement. Longtemps classée au bout du monde, dont elle n'a pas bougé, la ville attire de plus en plus avec l'effet paradoxal, comme beaucoup de ses voisines, de risquer d'exclure ses propres habitants.

# 1- Le logement en pièces détachées

15, 16 novembre 2024

*Dedans - dehors ? Selon les époques, les fonctions sortent de la maison et y rentrent. Les pièces ont-elles changé avec les usages et nos modes de vie ? Pourquoi les plans évoluent-ils si lentement ?*

**1. Cuisines et dépendances :** Une recette bien connue, l'histoire de cette pièce maîtresse raconte celle de sa disparition.

**2. Dans le grand ou le petit bain ?** Au croisement des tuyaux, les sanitaires, innovation majeure du 20ème siècle prennent-ils aujourd'hui trop de place ?

**3. Une chambre à soi.** Pouvoir se croiser ou s'éviter ; pouvoir s'isoler et travailler ?

**4. Voie de garage.** Que deviennent ces maisons pour voitures aux temps des mobilités douces ?

**5. Peut-on habiter hors les murs ?** Qu'est ce qu'un logement quand il fait +40° ou -20° dehors ? A chaque culture, sa définition et ses usages.

**6. Cultiver son jardin.** Pour soigner son âme et devenir autonome ? Pour le densifier ou le protéger ?

# 2 - Métabolismes

19, 20 décembre 2024

*Le logement, producteur et receveur, se retrouve au cœur d'un réseau de flux nouveaux et de réactions inattendues. Quels effets sur nos intérieurs ?*

**1. Faire le plein d'énergie ?** Dans quelles conditions le logement peut-il devenir autosuffisant ou fournisseur d'énergie. Le réseau peut-il supporter cette décentralisation de la production ? L'architecture des panneaux solaires va-t-elle défigurer nos villes ?

**2. Stock et flux.** Les placards rétrécissent, les celliers disparaissent, les caves sont pleines. Où ranger nos objets ? Faut-il et comment s'alléger ?

**3. Je jette, tu tries, nous récupérons.** A l'épaisseur des épiluchures, on mesure la richesse des nations. Compost, décharges, prise en charge individuelle ou collective ? Que faisons nous et que pourrions nous faire de nos déchets ménagers ?

**4. Entre deux eaux.** Eaux de pluie, eaux grises, eaux usées, sur le toit, dans nos baignoires ou dans nos verres, que peut-on récupérer et réutiliser ?

**5. Reconstruire, réparer, réemployer, c'est toujours travailler.** Construire, c'est toujours polluer, la réparation et le réemploi utilisent-ils vraiment moins de carbone, moins de matière et moins d'argent ?

**6. Des vides et des pleins.** Sous ou sur occupation, la sobriété immobilière se règle-t-elle par la limitation des mètres carrés par famille ?

### 3 - la propriété, vol ou rêve ?

16, 17 janvier 2025

*Un logement appartient toujours à quelqu'un.  
Qui sont les propriétaires en France ?  
Pourquoi faut-il le devenir ? A quel prix ?*

**1. Un pays de propriétaires.** 60% de propriétaires, plus que l'Allemagne mais moins que l'Albanie. Que signifie historiquement et économiquement ce statut majoritaire ?

**2. Des propriétaires pas si petits.**

Plus de la moitié du parc locatif appartient à des multipropriétaires, qui sont-ils ?

**3. Le LLI, qui aime les intermédiaires ?** Que cache l'engouement des investisseurs et responsables politiques pour ce logement ni social, ni vraiment abordable ?

**4. La propriété, nom féminin ou masculin ?**

Comment le capital immobilier est-il distribué au sein des familles et entre les femmes et les hommes ?

**5. Démembré, mais en pleine forme.**

Les nouvelles manières d'accéder à la propriété font-elles baisser les prix et s'adressent-elles à plus de ménages ?

**6. Le logement en héritage.** Quelle part le logement représente-t-il aujourd'hui dans le patrimoine des ménages ? Son renchérissement recrée-t-il une société d'héritiers ?

### 4 - Loin des yeux loin du cœur ?

6, 7 février 2025

*Comment se redessine la géographie habitée à l'ère de la transition écologique ?*

**1. SGPE versus DATAR ? La planification est devenue écologique.** Sociales, économiques ou écologiques, quelles sont aujourd'hui les priorités de l'aménagement du territoire ?

**2. Région capitale, une "anarchie organisée" ?** Qui gouverne la métropole du Grand Paris et pourquoi est-ce si difficile ?

**3. Territoires inhabitables, au Signal, sauve qui peut !** Inondations, submersion, recul du trait de côte, effondrement... que va-t-il arriver aux territoires menacés et à leurs habitants ?

**4. Des métropoles en désamour ? Vrai faux, c'est compliqué...** Les grandes villes vouées à être densifiées par le ZAN ont-elles encore tout pour plaire ? Ou bien leur taille les rend-elle ingérables et peu durables ? Les aspirations résidentielles flèchent-elles les villes moyennes, plus "tranquilles" ?

**5. Shrinking cities, quand la pierre s'effondre.** Plus d'acheteurs, plus de vendeurs, plus personne, plus de valeur, que faire ?

**6. Loin des yeux loin du cœur, que se passe-t-il outre mer ?** Les normes et les textes métropolitains peuvent-ils produire du logement de qualité dans des contextes ultra marins ?

## 5 - Le marché, local, global, glocal

6, 7 mars 2025

*En France et ailleurs, pourquoi le logement coûte-t-il si cher ?  
Comment a-t-on pu laisser les prix monter aussi haut ?*

### 1. **Marché florissant, territoire excluant ?**

Les prix montent c'est la reprise, les prix baissent c'est la crise. Difficile de concilier logement abordable et ville attractive.

2. **Sous le logement, la terre...** Le foncier accueille les logements. Sa localisation définit leur prix. Mais le sol sert à bien d'autres choses. Comment mesurer sa valeur ?

3. **Follow the money.** 40 milliards de dépenses, 90 milliards de recettes. La politique du logement, vache à lait ou pognon de dingue ? A qui ça coûte, à qui ça rapporte ?

4. **La hausse des prix, une aubaine pour (presque) tous.** L'euphorie immobilière a profité à presque tous les acteurs, jusqu'à ce que le marché grippé devienne une menace pour les mêmes.

5. **Une politique du logement, des politiques de l'habitat ?** Comment les pouvoirs locaux s'approprient et adaptent la boîte à outil mise à disposition par la loi ?

6. **Crise française, européenne ou mondiale ?** Pourquoi le logement, un bien aussi essentiel, est-il aussi inaccessible ? Est-ce vraiment le cas partout ? Depuis quand ?

## 6 - Recentrages professionnels

3, 4 avril 2025

*Quelles professions sont capables de se remettre en question pour affronter la crise climatique et la possible fin d'un modèle de production capitaliste ?*

### 1. **Architecte : d'intérêt public depuis 1977.**

Ont-ils les moyens de garantir la bonne qualité et la durabilité des projets ?

### 2. **Bailleurs ? Bâisseurs ou gestionnaires ?**

Les organismes de logements sociaux ont-ils pour de bon abandonné la construction ou peuvent-ils être les piliers d'un nouvel équilibre avec les promoteurs ?

### 3. **Promoteurs : too big to fail ?**

Comment ces entreprises au modèle récent se révèlent indispensables au système du financement et de la construction des logements collectifs.

### 4. **Banquiers : peut-on leur faire confiance ?**

Pour inventer de nouveaux modèles et une ingénierie financière utile à la production de logements de qualité et moins chers ?

### 5. **Syndics, ceux qu'on adore détester.**

Mieux formés, les syndics peuvent-ils être les moteurs de la rénovation énergétique ?

### 6. **Chefs de projet d'un programme national... Entre trois chaises, et sur un siège éjectable.**

Le chargé de projet Action Coeur de Ville ou Petite Ville de Demain se retrouve pompier de l'action publique locale, nouvelle figure pour des politiques de plus en plus complexes.

## 7 - Un ministère pour quoi faire ?

15, 16 mai 2025

*Le ou la ministre du logement n'est jamais très haut placé dans le gouvernement. Quel est son terrain de jeu réel ? Quelles sont ses marges de manoeuvre ?*

### **1. Pour gouverner, c'est-à-dire loger son peuple.**

L'habitant fait le citoyen. L'Etat donne-t-il au ministère du logement les moyens d'assurer ce minimum de cohésion sociale et de démocratie ? Alors que le plus grand architecte, c'est Bercy.

### **2. Pour défendre la loi SRU ?**

Ce texte n'est-il pas la traduction républicaine d'une solidarité élémentaire ?

**3. Pour construire, où, pas ?** La politique du logement a longtemps été jaugée sur ses résultats quantitatifs. Construit-on les bons logements aux bons endroits ? La politique de l'offre a aussi beaucoup servi à soutenir une industrie.

**4. Pour faire respecter les lois.** Même si les textes sur le logement se succèdent si vite qu'il est impossible de les digérer, de les appliquer et de les évaluer.

### **5. Pour reconstruire plutôt que démolir.**

En 20 ans, le monde a changé, et l'Anru ?

**6. Pour produire de la norme.** L'Etat est-il le mieux placé pour décider des zonages, de l'encadrement des loyers, et des programmes nationaux déclinés localement ?

## 8 - Questions locales, réponses nationales ou l'inverse ?

12, 13 juin 2025

*La décentralisation du logement va-t-elle permettre à l'Etat de se débarrasser d'un sujet épineux, aux collectivités de s'emparer d'un sujet très local ? Que changerait ce nouveau mode de gouvernance pour les habitants ?*

**1. Maires bâtisseurs, maires battus / maires engagés, maires aidés ?** La perspective de décentralisation crée-t-elle un front Paris Province ?

### **2. Trop ou pas assez ?**

500.000, 300.000 ou moins ? L'addition de tous les PLH de France ? Logements neufs, rénovés, transformés, comment répondre en même temps aux besoins et aux aspirations ?

**3. Habiter en vacances.** Pour réguler les marchés des résidences de tourisme et des locations saisonnières, récupérer des logements vides, faut-il une loi ou des règles locales ?

### **4. Pas de plein emploi sans plein logement.**

Les entreprises doivent-elles prendre le relai des politiques publiques pour aider leurs salariés à se loger ? Ce retour vers une forme de paternalisme peut-il être considéré comme un progrès ?

**5. Décentraliser pour mieux loger.** Qui veut récupérer les compétences logements, qui veut s'en délester ? Les habitants sont-ils conscients et concernés par la gouvernance ?

**6. Pourquoi l'Etat ne doit pas donner toutes ses clefs.** Cohésion, Solidarité, Autorité... pour garantir l'égalité entre les citoyens.e.s.

## Une formation sur le logement pour susciter le débat et l'action

Les Ateliers de l'Institut constitue la branche formation d'IDHEAL, l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement. Le cycle de formation réunit chaque année une promotion d'auditeurs et auditrices venus d'horizons divers, tous professionnel.le.s de l'habitat ou personnes souhaitant approfondir leurs connaissances dans ce secteur.

Si vous souhaitez vous inscrire au Cycle, merci de bien vouloir adresser une lettre d'intérêt ainsi qu'un CV à l'adresse mail suivante : [contact@idheal.fr](mailto:contact@idheal.fr).

Pour plus d'informations sur les modalités d'inscription et d'accès à la formation, merci de consulter le site internet ([idheal.fr](http://idheal.fr)), rubrique « hautes études ».

### *Tarifs de la formation pour le cycle 2024-2025 :*

5500 euros TTC pour les collectivités, associations, syndicats, indépendants et journalistes.

8000 euros TTC pour les entreprises privées, EPIC et EPA.

Aucun tarif de groupe n'est proposé pour le Cycle de formation.

Votre profession ou vos centres d'intérêt vous portent vers le logement et l'habitat ?

Vous souhaitez approfondir vos connaissances sur le sujet et élargir votre réseau ?

Vous êtes architecte, urbaniste, responsable politique, notaire, juriste, banquier.e, fonctionnaire, journaliste, ingénieur.e professionnel.le du BTP ou représentant.e syndical.e ? Vous travaillez dans l'aménagement, le logement social, la promotion immobilière ou une collectivité ? Vous exercez en région parisienne, ailleurs en France ou à l'étranger ? Cette formation est faite pour vous !

**Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 16 septembre 2024 !**

Merci d'envoyer votre candidature (CV+ lettre de motivation) à l'adresse [contact@idheal.fr](mailto:contact@idheal.fr)



*Notre formation détient  
la certification Qualiopi.*