Comment mieux répondre aux besoins en logements dans les territoires ?

SÉANCES PUBLIQUES PUBLIÉE LE 14/03/2017

Saisine liée : COMMENT MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LES TERRITOIRES ?

Le CESE a rendu son avis le 14 mars 2017

Avis rapporté par Mme Isabelle Roudil au nom de la section de l'aménagement durable des territoires, présidée par Mme Eveline Duhamel.

De nombreux ménages ne trouvent pas sur le territoire, en métropole et Outre-mer, un logement de qualité adapté à leurs besoins, à leur mobilité ou à leur pouvoir d'achat. Le rapport 2017 de la Fondation Abbé Pierre sur L'état du mal logement en France estime à 4 millions le nombre de personnes mal-logées. Selon l'INSEE, en France métropolitaine, un ménage consacre en moyenne 18,3 % de ses revenus à se loger en 2013, une fois déduites les aides au logement (taux d'effort net). Le taux d'effort moyen atteint 28 % pour les ménages accédants à la propriété et 27 % pour les locataires du secteur privé.

Pour autant, le nombre de logements en France métropolitaine est passé de 19 millions en 1970 à 34 millions en 2013, dont 28 millions de résidences principales. Cette augmentation s'accompagne d'améliorations en termes de surface moyenne par personne et de confort. Le logement est un bien complexe, au carrefour de contraintes économiques, sociales, environnementales, urbanistiques et politiques. La demande en la matière est difficile à appréhender car elle est le reflet des évolutions démographiques, sociétales et de l'attractivité des territoires. Cela se traduit par une grande variété de prix immobiliers. Quantitativement, il est possible de distinguer, des zones tendues ou très tendues, dont l'archétype est l'Île-de-France, où l'on ne construit pas assez au regard des besoins ; des zones intermédiaires, où les problèmes d'accès au logement concernent surtout les catégories sociales les plus pauvres ; des zones détendues, où le nombre de logements suffit amplement à répondre à la demande, mais où les logements existants ne répondent pas toujours aux besoins. Au-delà de ces derniers territoires, l'adaptation des logements aux besoins réels des familles est partout nécessaire. Dans les Outre-mer, le déficit en logements et les problèmes d'insalubrité sont particulièrement importants.

Le logement mobilise des politiques publiques nationales et locales. Le rôle de l'État, justifié en tant que garant de la solidarité nationale et du fait de l'importance du secteur a évolué avec la décentralisation. Des outils visent à divers échelons à recenser les besoins, mais, centrés sur les aspects quantitatifs, ils tiennent peu compte des ruptures des parcours résidentiels ni de l'évolution des attentes des ménages. Des insuffisances existent dans l'observation des marchés du logement, des prix du foncier, des loyers et des prix immobiliers...

Résultats du vote : avis adopté avec 160 votes pour et 8 abstentions.

© - copyright CESE - Novembre 2026