

## Le CESE a voté son avis « Comment mieux répondre aux besoins en logements dans les territoires ? »

Nombre de ménages ne trouvent pas, en France métropolitaine et dans les Outre-mer, un logement de qualité adapté à leurs besoins, à leur mobilité ou à leur pouvoir d'achat. Le logement est un bien complexe, au carrefour de contraintes économiques, sociales, environnementales, urbanistiques et politiques. Le rôle de l'Etat, justifié au titre de la solidarité nationale et par l'importance du secteur, a évolué avec la décentralisation. Les acteurs locaux, faute d'une connaissance suffisamment précise des besoins et de l'offre de logements, en quantité et en qualité, peinent à apporter des solutions appropriées.

L'avis « Comment mieux répondre aux besoins en logements dans les territoires », rapporté par Isabelle Roudil (Groupe de la coopération) au nom de la section de l'aménagement durable des territoires, présidée par Eveline Duhamel, présente des éléments de méthode pour mieux répondre à ces défis.

Pour le CESE, il est nécessaire de favoriser une connaissance partagée des besoins et des offres de logements dans les territoires. Il convient sur cette base d'affirmer le rôle d'un Etat stratège et régulateur, ainsi que de promouvoir une gouvernance du logement au cœur des territoires. Enfin, des propositions visent à permettre une rencontre plus efficace de l'offre et de la demande, ainsi qu'à expérimenter des territoires « 100 % bien logés ».

L'avis a été soumis au vote de l'assemblée plénière du Conseil économique, social et environnemental le 14 mars 2017 et adopté avec 160 votes pour et 8 abstentions.

### METTRE EN PLACE UNE CONNAISSANCE PARTAGÉE DES BESOINS ET DES OFFRES DANS LES TERRITOIRES

*La connaissance des besoins et des offres en logement doit être une des clés de réussite des politiques locales de l'habitat. Il s'agit de pouvoir connaître précisément les besoins actuels et futurs de la population aussi bien en termes quantitatifs que qualitatifs. **Le CESE encourage les Établissements publics de coopération intercommunale à créer et à partager des observatoires territoriaux sur ces besoins.***

De plus, et afin de favoriser la transparence et la fluidité des prix du marché, **le CESE recommande de généraliser l'accès pour tou.te.s aux informations localisées à travers des plateformes numériques sécurisées en conformité avec les règles de la CNIL.**

De cette façon, les habitants seraient en mesure de connaître instantanément et de manière exhaustive les prix des logements, des loyers et du foncier constatés dans les territoires qui les intéressent ainsi que les disponibilités des logements sociaux.

« Le logement reste au cœur des préoccupations de la population. Il importe d'agir aujourd'hui pour que, demain, l'objectif partagé de « tous bien logés » devienne une réalité dans notre pays », rappelle Isabelle Roudil.

### PROMOUVOIR UN ÉTAT STRATÈGE

Le secteur du logement a besoin d'orientations stables sur lesquelles les acteur.rice.s pourront s'appuyer pour répondre aux besoins en logement des habitant.e.s. Il revient à l'Etat, sur le territoire national, d'être le porteur de l'ambition d'un logement accessible et adapté pour chacun.e. Pour le CESE, **l'État devrait s'engager tous les 5 ans à travers une loi de programmation budgétaire pluriannuelle sur le logement** en indiquant le cap poursuivi en matière de construction, de rénovation ou de transformation des logements et/ou des quartiers existants.

## CONSTRUIRE UNE GOUVERNANCE DU LOGEMENT AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

La gouvernance locale du logement a besoin d'un pilote clairement identifié qui puisse faire converger les énergies vers une politique cohérente et efficace en faveur du logement des habitant.e.s du territoire concerné. A cette fin, **le CESE préconise que les programmes locaux de l'habitat (PLH) deviennent de véritables outils de la politique du logement portée par les EPCI sur la base de leur projet de territoire et de leur développement économique.** Le PLH doit traduire un engagement des intercommunalités et des communes en partenariat avec l'État, dont le rôle doit évoluer vers celui d'animateur de dispositifs plutôt que commanditaire. En conséquence, le CESE préconise que ce document devienne **partagé et prescriptif.**

## CONFORTER LE RÔLE RÉGULATEUR DE L'ÉTAT ET L'ÉCOUTE DES HABITANT.E.S

L'État doit répondre au plus près aux réalités locales et prendre en compte la diversité des territoires. Pour cela, le CESE préconise de redonner **des moyens à l'État décentralisé afin qu'il puisse jouer son rôle d'accompagnement des politiques publiques locales.** Le CESE propose de s'inspirer de l'expérience de médiateur.rice.s régionaux.ales de la construction pour les décliner dans toutes les régions.

Parallèlement, il importe de **développer auprès de la population une véritable culture de la ville et de l'habitat pour remettre l'habitant.e au cœur des politiques.** Les PLH/PLU doivent être l'occasion, pour le CESE, de vastes consultations citoyennes.

## FAVORISER UNE RENCONTRE PLUS EFFICACE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Après un bilan de l'activité des SCPI dédiées au logement, étudier les modalités les plus efficaces pour développer ces outils afin de mieux répondre aux besoins repérés dans les territoires et **diriger des "fonds dormants" de l'assurance vie vers des placements en faveur de l'investissement locatif.**

Le CESE préconise le **lancement régulier de campagnes permettant la promotion des dispositifs existants et/ou innovants,** tels que le programme «Habiter mieux» de l'ANAH, afin de renforcer leur visibilité et leur utilisation par les publics concernés.

Pour favoriser l'accès à une information personnalisée et territorialisée, ainsi que la rencontre entre la demande des ménages et les différentes formes d'offres et/ou dispositifs disponibles, il convient par ailleurs **de créer des maisons de l'habitat en coordination avec les ADIL et leurs partenaires.**

## EXPERIMENTER DES TERRITOIRES « 100% BIEN LOGÉS »

Le CESE propose que soit lancée une expérimentation de territoires « **100% bien logés** » **sur 5 ans.** Il s'agirait de territoires au sein desquels chaque ménage pourrait trouver l'habitat adapté à ses ressources et à ses besoins dans un temps raisonnable facilitant en particulier le lien entre le logement et l'emploi.

Pour le cas particulier de l'Île-de-France, il pourrait être envisagé une expérimentation sur 10 ans, afin de prendre en compte la multiplicité des acteur.rice.s et les difficultés rencontrées par les habitant.e.s en matière de logements. Dans les Outre-mer, les plans de convergence devront prévoir un volet complet relatif à la politique du logement à co-construire dans chacun de ces territoires.

**Pour plus d'informations :**

**[www.lecese.fr](http://www.lecese.fr)**

**twitter @lecese**

### Contacts presse :

Emilie HUMANN - 01 44 69 54 05 / 07 77 26 24 60 / emilie.humann@clai2.com

Delphine BOSCH - 01 44 69 30 35 / 06 99 37 61 76 / delphine.bosc@clai2.com