

COMMENT MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS LES TERRITOIRES ?

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



Isabelle Roudil

est chargée de mission à la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré. Elle siège au CESE à la section de l'aménagement durable des territoires qu'elle vice préside et à la délégation aux droits des femmes et à l'égalité, où elle représente le groupe de la coopération.

Contact :

isabelle.roudil@lecese.fr
01-44-43-62-52

dans l'observation des marchés du logement, des prix du foncier, des loyers et des prix immobiliers...

Les acteur.rice.s locaux.ale, faute d'avoir une connaissance suffisamment précise des besoins et de l'offre de logements sur un plan quantitatif et qualitatif, anciens ou neufs, sont souvent démuni.e.s pour répondre, à court et à moyen termes, aux besoins en logements de la population.

Pour que l'objectif partagé « tous.tes bien logé.e.s » devienne une réalité, cet avis formule un ensemble de propositions articulées en six axes.

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

- **Encourager les EPCI à construire et partager des observatoires territoriaux sur les besoins, quantitatifs et qualitatifs, en logements et sur les offres en termes de logements ou de foncier. Mettre en place un socle commun d'informations définies par l'État pour permettre leur remontée et leur consolidation nationale.**

- Généraliser l'accès des acteurs locaux et des ménages aux informations localisées *via* des plateformes numériques sécurisées (prix du foncier, des locations et des logements, disponibilités des logements sociaux...) en conformité avec les règles de la CNIL.

II. PROMOUVOIR UN ETAT STRATEGIE

- Renforcer le rôle stratégique de l'État en matière de logement *via* l'adoption, tous les 5 ans, d'une loi de programmation budgétaire pluriannuelle sur le logement, fixant le cap en matière de construction, de rénovation ou de transformation des logements ou quartiers existants, et de lutte contre la précarité énergétique. Engager l'État par des conventions avec les acteurs du logement et veiller au respect de ces engagements.

III. CONSTRUIRE UNE GOUVERNANCE DU LOGEMENT AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

- Faire du programme local de l'habitat (PLH) un outil partagé et prescriptif, traduisant l'engagement des intercommunalités et des communes en partenariat avec l'État. Prendre en compte dans les subventions de l'État aux communes et EPCI en zones tendues l'évaluation des résultats du PLH au regard des objectifs fixés.

IV. CONFORTER LE RÔLE REGULATEUR DE L'ETAT ET L'ECOUTE DES HABITANTS

- Pour renforcer le rôle régulateur de l'État, concevoir une base commune d'indicateurs à reprendre par les PLH pour remonter au niveau national les données clés en matière de logement et mettre les services de l'État en mesure d'évaluer la possible réalisation du PLH au moment même où il est voté.
S'inspirer de l'expérience du médiateur régional de la construction pour la décliner dans les régions.
Mesurer l'impact des mesures fiscales *via* une évaluation quantitative, mais aussi qualitative.
- Renforcer les processus d'élaboration collective et citoyenne : prévoir dans les PLH/PLU des consultations citoyennes.
- Impulser la création d'autres outils pour l'investissement locatif. A partir d'un bilan de l'activité des SCPI dédiées au logement, étudier les modalités les plus efficaces pour le développement de ces outils en faveur d'une réponse aux besoins repérés dans les territoires. Diriger des « fonds dormants » de l'assurance vie vers des placements en faveur de l'investissement locatif.

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

- Développer une information nationale sur les dispositifs existants et/ou innovants tels que la plateforme numérique nationale de l'offre locative sociale, le programme « Habiter mieux » de l'ANAH, le dispositif « VISA pour le logement et l'emploi » (VISALE) financé par Action Logement... pour renforcer leur visibilité et leur utilisation.
- Instaurer des maisons de l'habitat en coordination avec les ADIL et leurs partenaires pour favoriser l'information territorialisée et la rencontre entre demande des ménages et formes d'offres et/ou dispositifs disponibles, développer la culture de l'habitat et de la ville, favoriser l'implication d'associations d'intermédiation.

VI. EXPERIMENTER DES TERRITOIRES « 100 % BIEN LOGES »

- Expérimenter des territoires 100 % bien logés en formalisant pour 5 ans, dans un contrat local de développement du logement à l'échelle des territoires impliqués en matière d'habitat (villes, EPCI, conseils départementaux...), une offre complète, réunissant les opérateurs locaux intervenant en faveur du logement. Evaluer cette expérimentation de manière rigoureuse.
Pour l'Île-de-France, envisager une expérimentation sur 10 ans. Pour les Outre-mer, prendre en compte la dimension du logement dans les plans de convergence établis dans chacune des collectivités territoriales d'Outre-mer en application de la loi Égalité réelle Outre-mer.