

Avis voté en plénière du 14 mars 2017

Comment mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ?

Déclaration du groupe des Personnalités qualifiées

Jean-Louis Cabrespines : « Plus d'un an de travail pour une saisine, reconnaissez avec moi que c'est long !

Il a fallu, durant cette année, nous effacer pour laisser passer trois saisines gouvernementales pour lesquelles la section avait à répondre dans des délais souvent brefs.

Au terme de cette année, le rapport et l'avis reflètent bien les réflexions et la volonté d'aboutir à un document qui, probablement sans être exhaustif, permet de donner des pistes pour l'avenir en vue d'un rapprochement plus fort entre les besoins et les propositions de logement dans les territoires.

Ce manque d'adéquation entre les offres et les demandes nécessite une véritable politique du logement largement adaptée aux différentes formes existantes de territoires.

Cette situation est vraie partout, qu'il s'agisse des zones tendues ou très tendues ou des zones détendues. Dans les unes, on constate un manque de logement, en particulier pour les plus pauvres ; dans les autres, il semble qu'il y en ait suffisamment, mais inadaptés à la demande.

Dès lors, il s'agit de construire une vraie politique en faveur du logement. C'est le rôle d'un Etat stratège, garant de la solidarité nationale, prenant en compte l'importance du logement comme vecteur d'activités économiques, d'emplois, de recettes fiscales et de développement durable.

Les auditions et investigations effectuées durant cette saisine nous ont permis de vérifier le manque d'une coordination satisfaisante, malgré une série de dispositions prises au fil des années. Cette coordination déficiente entraîne une insuffisante prise en compte des ruptures de parcours résidentiels ou de l'évolution des attentes des ménages, malgré la création d'outils servant à recenser les besoins.

Cet avis et ce rapport débouchent sur 10 préconisations, portant sur une amélioration de ce qui existe dans l'élaboration de réponses aux besoins en logement dans les territoires, par l'implication des citoyens, des associations de territoires et de locataires et des représentants des habitants.

Cinq points essentiels sont au cœur de ces améliorations :

- l'observation, qui demande une base commune et un partage entre l'ensemble des observatoires territoriaux, en les connectant à un socle commun d'évaluations qualitative et quantitative ;
- l'information, qui s'oriente vers l'accès des ménages à des plateformes numériques sécurisées, dans le cadre d'une information nationale sur les dispositifs existants et/ou innovants ;
- l'intermédiation qui, au regard d'expériences existantes, pourrait permettre de construire des réponses adaptées aux demandes des ménages et aux formes d'offres disponibles ou à créer. La question de la mixité sociale et particulièrement la création de logements sociaux dans les communes aurait mérité des développements ;
- la coordination des pouvoirs publics, qui doit permettre à l'Etat de tenir son rôle de stratège pour le développement d'une programmation budgétaire dans laquelle chaque acteur du logement dans les régions peut occuper sa place ;
- le financement, qui doit être revu en fonction des compétences réciproques, des investissements nécessaires, de la corrélation entre l'offre et la demande, de l'adoption d'une loi de programmation budgétaire pluriannuelle sur le logement. Sur cette partie, il aurait été souhaitable d'aller plus loin, en particulier en mettant en œuvre les moyens d'une véritable synergie entre les sources de financement. Comme le disait l'Abbé Pierre :
« Chaque fois que l'on refuse 1 milliard pour le logement, c'est 10 milliards que l'on prépare pour les tribunaux, les prisons, les asiles de fous. »

Au terme de cet avis, l'ouverture vers une expérimentation de « territoires 100 % bien logés » dans le cadre d'un contrat local de développement du logement, regroupant l'ensemble des opérateurs locaux intéressés, permettrait de créer un laboratoire en vue d'étudier de manière rigoureuse de nouvelles manières de répondre aux besoins en logement.

Enfin, et parce que cette proposition est symbolique de la prise en compte du parcours résidentiel des personnes, l'idée de « déménager chez soi » par une adaptation de son propre logement aux réalités de ce que nous sommes et/ou devenons, cette idée devrait faire l'objet d'une étude plus approfondie pour une mise en œuvre expérimentale rapide.

La qualité du travail conduit dans cette section, la capacité de réflexion de l'ensemble des membres et particulièrement l'éclairage pertinent et compétent de certaines personnes associées en font un travail qui pourrait servir pour une politique de logement adaptée à toutes les catégories de personnes et aux différentes formes de territoires autour des compétences de chacun des acteurs du logement.

Je veux remercier Isabelle, en tant que rapporteure, de sa patience et de son écoute, et Eveline, en tant que présidente, de son animation sans faille. Toutes deux ont permis que nous allions au terme de ce rapport et de cet avis que j'ai voté sans réserve ».