

Avis adopté

Séance plénière du 8 juillet 2025

L'habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques

Déclaration du groupe Environnement et Nature

Parcours résidentiels bloqués, coût du logement toujours plus lourd, presque 3 millions de ménages en attente d'un logement social, habitats mal isolés transformés en véritables bouilloires lors de la dernière canicule, voilà quelques exemples de la crise du logement inédite que traverse la France. Et, comme d'habitude, ce sont les plus vulnérables qui sont en première ligne, et en particulier les jeunes.

L'avis souligne notamment :

- Une augmentation de 160 % des prix de l'immobilier depuis 2000, contre 29 % pour les revenus ;
- Une augmentation continue des logements vacants potentiellement habitables, dont le nombre actuel est équivalent au nombre de logements de Marseille !
- Une pression grandissante des locations touristiques qui raréfient l'offre et déséquilibrent la vie locale.

Ces deux derniers enjeux, pourraient d'ailleurs justifier, à eux seuls, un avis spécifique du CESE ! Face à cette crise, l'avis rappelle que le logement ne peut plus être conçu sans tenir compte des bouleversements en cours et que la planification territoriale doit considérer toutes les dimensions de l'habitat, et en particulier ses connexions aux services, aux commerces, à l'emploi et à la nature.

Sur ce dernier point, l'avis s'appuie sur les recommandations de l'OMS qui prône l'intégration de la nature en ville. Il préconise ainsi une forte végétalisation en pleine terre, notamment via un fonds friche qui permettra de réserver des espaces non constructibles et renaturés.

Dans une vision transversale, notre groupe soutien aussi la préconisation d'une loi de programmation territoriale, la réhabilitation du bâti existant pour concilier production de logement et ZAN, l'institution d'un cadre spécifique de financement « habitat rural », ou encore la taxation des plus-values pour limiter la spéculation foncière.

Cet avis, que nous voterons, constitue un outil au service des politiques de l'habitat pour en faire un levier de la transition écologique, un outil de préservation du vivant et un facteur de bien-être humain et d'équité territoriale.

Pour conclure, nous rappelons avec force que la nécessaire production de logements ne devra jamais se faire au détriment de la sobriété foncière. Le Zéro Artificialisation Nette n'est pas un

fardeau, c'est un horizon structurant et un pilier indispensable pour construire des futurs désirables.

Un grand merci aux rapporteurs et aux équipes du CESE pour leur contribution.