

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

MARIE-NOËLLE LIENEMANN ET MAUD LELIÈVRE

En France, disposer d'un logement, condition indispensable pour exercer une activité, construire des projets, être autonome, fonder une famille..., est un droit inscrit dans la Loi.

Pourtant, la crise du logement s'amplifie et s'accélère depuis plusieurs décennies. Le nombre de personnes sans domicile atteint un niveau dramatique. 4 millions de personnes sont mal-logées, les demandes de logements sociaux sont en grande partie non satisfaites et la construction de logements neufs est à son plus bas niveau depuis 1995. Dans le même temps, le pouvoir d'achat des Françaises et des Français est impacté par une hausse des dépenses liées au logement - devenues le 1^{er} poste dans le budget des ménages - alors qu'un nombre croissant d'entre eux ne peuvent pas accéder à la propriété.

Parallèlement, les évolutions sociodémographiques s'accroissent et s'intensifient : vieillissement, nouvelles structures familiales, métropolisation, désertification de certaines zones rurales avec en outre les effets de plus en plus dramatiques du changement climatique et la perte de biodiversité. Ces profonds changements se traduisent par des besoins nouveaux, aujourd'hui difficiles à quantifier, qu'il faut prendre en compte et anticiper : confort d'été, adaptation à la dépendance, taille et localisation des logements...

Les réponses à apporter pour répondre aux besoins quantitatifs mais aussi en termes de mixité sociale, d'équilibre territorial, de qualité de vie, d'accès à la nature..., doivent à la fois être nationales et locales en favorisant la coopération État / collectivités territoriales. Elles doivent faire appel à tous les types de logements : sociaux, locatifs privés, collectifs et individuels, accès à la propriété, en mettant l'accent sur la valorisation du bâti existant pour limiter la consommation de foncier en cohérence avec le Zéro Artificialisation Nette et les impacts environnementaux du secteur.

**3 Français
sur 5**

rencontrent
des difficultés
pour accéder au
logement.

Ipsos/CESE 2024.

**39%
des 18-49 ans**

estiment que
leur logement
n'est pas adapté
au dérèglement
climatique et qu'ils
devront déménager.

Harris Interactive, Taluna,
Ministère de la Transition
écologique et de la
Cohésion des territoires,
2024.

Les propositions du CESE pour répondre aux besoins actuels et à venir en termes de logement et d'habitat

AVIS

1 INSTAURER UN NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF

→ Comment ?

- En adoptant une loi d'orientation pour le logement suivie d'une loi de programmation quinquennale territorialisée, s'appuyant sur la connaissance précise des besoins quantitatifs et qualitatifs des territoires.
- En mettant en place des feuilles de routes contractualisées entre l'Etat et les collectivités pour garantir l'atteinte des objectifs.

→ **Pourquoi ?** Une loi d'orientation définira un cadre nouveau pour la politique du logement et la loi de programmation donnera à l'ensemble des acteurs la visibilité nécessaire face à la crise du logement. La contractualisation avec les collectivités assurera la prise en compte de la spécificité des territoires.

2 RÉGULER LES PRIX

→ Comment ?

- En élargissant l'encadrement des loyers à toutes les villes de plus de 50 000 habitants en zone tendue (sauf délibération opposée de la collectivité) et en régulant le prix du foncier afin de lutter contre la spéculation financière.

→ **Pourquoi ?** Pour stopper l'écart croissant entre la hausse des dépenses de logement et le revenu des Français.

3 ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS

→ Comment ?

- En redonnant des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux afin de leur permettre de produire 750 000 logements sociaux en 5 ans dont 40% en logement très sociaux en supprimant le prélèvement opéré par l'Etat (RLS) et en restaurant un taux de TVA à 5,5%.

- En créant un statut de bailleur privé, permettant aux investisseurs privés de bénéficier de mesures fiscales en fonction du loyer et de la qualité, notamment environnementale, du logement.
- En reconfigurant le bâti existant, y compris en transformant des bureaux en logements, pour insérer les nouveaux programmes dans un cadre déjà urbanisé

→ Pourquoi ?

- Les bailleurs sociaux ont subi une diminution drastique de leurs ressources qui a grandement pénalisés leurs possibilités de production de logements (construction du neuf et réhabilitation de l'ancien).
- Des mesures incitatives à l'attention des propriétaires privés et des dispositifs réglementaires et financiers pour les entreprises propriétaires de bureaux inoccupés, permettraient de mettre ou de remettre sur le marché des logements.

4 RÉPONDRE AUX DÉFIS CLIMATIQUES ET SOCIAUX

→ Comment ?

- En rendant obligatoire dans chaque rénovation la prise en compte du confort thermique d'été et en créant une mission « habitat/catastrophes » permettant de prévenir les conséquences sur l'habitat du changement climatique et des phénomènes extrêmes.

- En initiant un programme piloté par le ministère du Logement favorisant les nouvelles pratiques d'habitat et l'évolutivité des logements.

→ **Pourquoi ?** Le changement climatique menace l'habitabilité de nombreux logements (chaleur, fissures, dégradations...). En outre, ils sont inadaptés face aux nouveaux besoins liés aux évolutions sociodémographiques.

LES RAPPORTEURES

Marie-Noëlle Lienemann

marie-noelle.lienemann@lecese.fr
01 44 43 64 16

Marie-Noëlle Lienemann a été ministre du Logement, députée, vice-présidente du Parlement européen et du Sénat. Elle représente au CESE la Fédération nationale des Coop'HLM qu'elle préside.

Maud Lelièvre

maud.lelievre@lecese.fr
01 44 43 64 22

Maud Lelièvre est élue locale, rapporteure de la mission « Paris à 50° », Déléguée générale de l'association Les Eco Maires. Elle représente au CESE la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO).