

CONSEIL ÉCONOMIQUE SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Saisine

Sur

« *L’habitat face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques* »

(Décision du Bureau du 18 juin 2024 – NS 242510)

Des solutions pérennes sur le plan social et environnemental doivent être trouvées pour garantir le droit au logement partout et pour tous, en répondant aux besoins et aux aspirations de l’ensemble de la population. Mais au-delà, il s’agit de définir comment habiter la France dans le souci du vivre ensemble et d’une occupation équilibrée, équitable et durable du territoire.

Le manque de logements, qui se traduit même par une véritable pénurie dans certains secteurs, est un problème qui affecte l’ensemble des territoires bien au-delà des seules zones officiellement classées comme « tendues ». On ne peut donc raisonner en se basant seulement sur une logique quantitative et massifiée consistant à comparer le nombre de demandes et celui des logements théoriquement vacants. En effet, ces derniers ne correspondent pas nécessairement en termes de prix, de surface, de confort ou d’état général, aux besoins des ménages à la recherche d’un logement.

Des facteurs conjoncturels (inflation, augmentation des taux d’intérêt, baisse du pouvoir d’achat, production au plus bas de nouveaux logements...) sont venus amplifier une crise structurelle qui existe depuis des décennies et repose, pour partie, sur un problème de solvabilité des ménages. En effet, la part du coût du logement dans leur budget a beaucoup progressé. Ainsi, selon l’Insee¹, en 2022, en moyenne 26,7 % de la dépense de consommation finale des ménages sont alloués au service du logement. Ce pourcentage moyen est beaucoup plus élevé chez les personnes aux revenus les plus faibles. Globalement, il s’agit du premier poste de dépense contrainte, loin devant l’alimentation et les transports, respectivement 17,3 % et 13,8 %. Les besoins actuels portent essentiellement sur des logements abordables et/ou sociaux, tant en locatifs qu’en accession. Des évolutions sociologiques amplifient les problèmes de logement : multiplication des séparations avec garde alternée des enfants, vieillissement de la population, situation spécifique des jeunes...

De nouveaux enjeux en particulier écologiques (lutte contre l’artificialisation, adaptation aux canicules) doivent impérativement être pris en compte.

Cette situation pose des problèmes importants tant de cohésion sociale que d’équilibre des territoires. Les initiatives variées qui se multiplient méritent d’être mieux connues et soutenues, car elles peuvent engager de nouvelles pratiques et des solutions innovantes.

¹ Source : France, portrait social Édition 2023

L'avis ne traitera pas la question relative à l'accès individuel au logement et aux aides mises en œuvre dans ce cadre (APL...). Il se situera au niveau collectif et portera notamment sur les problématiques suivantes auxquelles les préconisations viseront à apporter des réponses innovantes, réalistes et opérationnelles :

- Les déséquilibres territoriaux (métropolisation, étalement urbain, dépeuplement des centres-villes et de certaines zones rurales, ghettoïsation...) et leurs conséquences négatives en termes de mobilités et d'accès aux services publics, aux lieux de vie et aux commerces et plus largement en matière d'aménagement du territoire et de cohésion sociale
- L'adéquation des logements disponibles aux besoins et aux moyens financiers des différents types de population (personnes âgées, jeunes, salariés en mobilité, personnes très en difficulté...) en tenant compte de leurs caractéristiques en matière de qualité architecturale et de bien-être dans l'habitat
- La production de logements sous toutes les formes (construction, rénovation, reconfiguration, nouvelles formes d'habitat et d'urbanisme...) en s'adaptant aux contextes locaux, en prenant en compte la dimension environnementale notamment en matière d'artificialisation des sols et de proximité des espaces verts
- Les obstacles et les résistances à cette production de logements : aspects fonciers, budgétaires, positions des habitants et des élus
- La paupérisation d'une partie de la population et son accès à l'habitat social
- La territorialisation des politiques publiques : répartition des compétences entre les différents échelons publics et articulation entre l'action de l'Etat et celle des collectivités territoriales
- Le développement des initiatives et des formes nouvelles d'habitat, en particulier celles portées par des citoyens.

Au cours de sa réunion du 18 juin 2024, le Bureau a décidé de confier à la commission « Territoires, agriculture et alimentation » la préparation d'un avis simple, c'est-à-dire sans rapport préalable, qui pourrait faire l'objet d'une présentation en séance plénière au 2^{ème} trimestre 2025.