

Habitat et logement

Séance plénière du 21 juin 2018

Dans un contexte inquiétant de réforme du logement (projet de loi « ELAN »), le CESER accueille favorablement le nouveau règlement d'intervention en matière d'habitat et de logement, qui vise au développement d'une offre en locatif social dans les centres-bourgs ruraux. Cependant, l'assemblée socioprofessionnelle regrette le caractère très sélectif de ce nouveau dispositif, dont l'accès est assorti de nombreuses conditions. En outre, les niveaux d'aide restent très limités au regard des coûts de construction de logements sociaux. C'est pourquoi le CESER suggère à tout le moins un assouplissement des conditions d'éligibilité. Par ailleurs, le CESER accueille très favorablement le principe de conventionnement entre le Conseil régional et l'Union Régionale Habitat Jeunes, dans l'attente d'un prochain règlement d'intervention sur le logement des jeunes.

Règlement d'intervention habitat et logement : une initiative louable mais de portée limitée, dans un contexte préoccupant de réforme du logement social

Le CESER tient à rappeler que l'accès à un logement ou à un hébergement est un droit fondamental à valeur constitutionnelle. Or, le logement représente un poste de dépenses de plus en plus lourd dans le budget des ménages et particulièrement des ménages modestes (19,9 % en moyenne¹ mais plus de 40 % pour les 10% des ménages les plus pauvres), notamment dans les territoires où le marché de l'immobilier est le plus tendu.²

De fait, on a assisté au cours des dernières années à une concentration accrue de la construction d'habitat social dans les zones dites tendues, concentration également favorisée par les modes de financement de l'habitat social et des aides au logement.

Face à cette situation, le règlement d'intervention du Conseil régional vise essentiellement au développement d'une offre locative sociale dans les territoires au marché « détendu ». Le CESER considère l'intérêt d'une telle approche car elle permet de répondre à des besoins parfois mal identifiés mais pourtant bien réels d'accès à un logement à un coût abordable pour des ménages à faibles ou très faibles revenus dans les petites villes ou bourgs ruraux de Nouvelle-Aquitaine.

Néanmoins, si le CESER reconnaît le caractère louable de cette intention, il tient à souligner l'effet très restrictif des modalités d'intervention retenues, qui limite assez considérablement la portée de ce nouveau dispositif.

Ainsi, l'aide régionale au développement de l'habitat social dans les centres bourgs est assortie de nombreuses conditions cumulées : 10% au moins de logements vacants, 30 % au moins de logements construits avant 1946, 5% au moins de parc social, localisation en zone C, non appartenance à un EPCI « urbain » (métropole, communauté d'agglomération, communauté urbaine), desserte par un réseau de transport public.... Si l'on applique ces critères aux communes de Nouvelle-Aquitaine, seulement 3 % des communes (rassemblant un peu plus de 5 % de la population régionale) seraient potentiellement éligibles à ce dispositif.

¹ 316,6 Mds € sur un total de 1 592,8 Mds € de dépenses

² Cf. à ce propos le travail réalisé par l'ex CESER Aquitaine « *Un habitat de qualité pour tous les Aquitains* », décembre 2015

Le CESER suggère que ces modalités soient légèrement assouplies, notamment en abandonnant la condition de non appartenance à un EPCI urbain, dès lors que la référence au zonage C répond déjà à l'objectif d'intervention affiché hors zones « tendues ». Le CESER a estimé que cette mesure permettrait d'accroître raisonnablement le nombre de communes potentiellement éligibles (une vingtaine supplémentaire) et d'éviter les effets d'éviction du nouveau zonage intercommunal (ex : communauté d'agglomération du Pays basque couvrant un très vaste territoire), d'autant que le règlement d'intervention intègre quelques exceptions pour les centres-bourgs relevant de la politique de la ville ou lauréats d'appels à projet.

Le CESER s'interroge sur le caractère incitatif de l'aide à la création de logements sociaux (HLM neuf ou rénovation), étant donné la relative faiblesse des montants affichés (3 000 € / logement en neuf et 12 000 € / logement en rénovation de patrimoine ancien, sachant que le prix moyen d'un logement social neuf est de 2 000 € / m² en Nouvelle-Aquitaine). Le CESER exprime son attachement à la prise en compte, dans le cadre de ce nouveau dispositif, de conditions d'accès au logement des personnes en situation de handicap.

Il est aussi prévu que les collectivités potentiellement intéressées disposent préalablement d'un diagnostic habitat-logement-cadre de vie. Le CESER propose que le Conseil régional s'appuie sur ce nouveau dispositif pour aider les collectivités concernées à entreprendre, si ce n'est déjà fait, une démarche d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou à l'échelle intercommunale d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), intégrant un volet habitat faisant office de PLH. Cet accompagnement pourrait se concrétiser dans le 4^{ème} volet de ce règlement d'intervention, en mobilisant également le réseau d'ingénierie publique existant (agences d'urbanisme, Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement).

Le dernier volet de ce règlement d'intervention affiche l'objectif d'assurer à chaque territoire un égal accès à un bailleur social. Le CESER ne peut que partager cet objectif tout en exprimant ses plus vives inquiétudes à propos des dispositions envisagées dans le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), lesquelles dessinent une transformation assez radicale du modèle organisationnel et économique du secteur du logement social (regroupement des organismes au moins à l'échelle départementale, développement de la vente de patrimoine...) et plus globalement un assouplissement des normes de construction (dont limitation drastique des règles d'accessibilité).

Convention Conseil régional / Union Régionale Habitat Jeunes (URHAJ)

Le CESER soutient cette démarche de contractualisation entre la collectivité régionale et le réseau régional Habitat Jeunes Nouvelle-Aquitaine, étant donné la nécessité d'un véritable accompagnement des jeunes vers le logement autonome et de développement d'une offre adaptée aux besoins (dont jeunes en formation et/ou en mobilité, jeunes travailleurs, saisonniers...).

Le CESER souligne l'intérêt de cette convention en raison de son caractère transversal (jeunesse, vie associative, urbanisme et logement). Il restera attentif aux réponses qui seront plus globalement apportées à la situation du logement des jeunes à la faveur du règlement d'intervention qui sera présenté en octobre prochain au terme du processus de consultation autour du Livre blanc sur le logement des jeunes.



Proposition de la commission 5 « Vie sociale, culture & citoyenneté »
Président : Alain BARREAU ; Rapporteur : Eric ROUX



Vote sur l'avis du CESER
« Habitat et logement »
150 votants
Adopté à l'unanimité

Dominique CHEVILLON
Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine