

Séance plénière du 16 décembre 2013

LA POLITIQUE REGIONALE DU LOGEMENT

Le Conseil économique, social et environnemental régional,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 4131-2, L 4134-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2001-731 du 31 juillet 2001, modifiant le code général des collectivités territoriales et relatif à la composition et au renouvellement des conseils économiques et sociaux régionaux ;

Vu l'avis des 1^{ère} et 2^{ème} commissions ;

Vu l'avis du bureau ;

Monsieur Éric JAVOY, rapporteur entendu ;

DÉLIBÈRE

Conscient que la politique du logement n'est pas de la compétence de la Région, le CESER soutient néanmoins ces stratégies d'aides aux plus démunis, nécessaires pour satisfaire aux principes de développement durable, tant sur le point de l'urbanisme et de ses multiples facettes, que sur le point des économies d'énergie et d'égalité sociale. Le CESER remarque l'approche transversale choisie par la Région pour développer cette politique. Soulignons que l'avis du CESER s'inscrit à la suite de la contribution du CESER du 15 juin 2012 « Du logement social à une politique de l'habitat : la Région Centre animatrice d'ambitions partagées », destinée à éclairer le Conseil Régional dans l'élaboration de sa politique.

D'un point de vue général

Même si l'assemblée rappelle qu'il ne faut pas oublier que le logement constitue une priorité pour toutes les catégories sociales, le fait que deux catégories plus fragiles ont été plus particulièrement ciblées rejoint ainsi les préconisations du CESER dans sa contribution au SRADDT.

Le CESER s'étonne que l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) ne soit pas cité, alors qu'une première réflexion vient d'être lancée par la Région et que sa création est mentionnée dans la conclusion du SRADDT.

Cet EPFR pourrait élaborer des stratégies en termes d'implantation de logement, et éventuellement veiller aux coûts du foncier et au contrôle de l'étalement urbain.

Par ailleurs, le CESER apprécie le choix d'intégration urbaine dans les centres-bourgs ou à proximité des écoles, commerces, services et transports collectifs, privilégié par rapport aux déploiements dans les zones périurbaines ou en extension des zones construites.

Néanmoins, il s'interroge sur les priorités choisies par la Région en matière de localisation territoriale pour l'octroi des aides. En effet, il est impératif d'aboutir à une analyse territoriale fine des besoins afin de cibler les réponses.

En outre, le CESER regrette que la mixité tant sociale qu'intergénérationnelle semble absente de l'affichage de cette politique.

Enfin, dans le cadre de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui y consacre un article, l'habitat participatif (qui permet à des particuliers de réaliser en commun une opération immobilière offrant espaces privés et partagés) pourrait être encouragé par des mécanismes d'aides de la Région.

Le logement social

En matière urbanistique

Le CESER ne souhaite pas que les fonds régionaux viennent combler les manques ou refus d'investissement des communes ou des sociétés HLM en termes de logement social conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

En outre, l'assemblée regrette l'absence de critères liés aux conditions d'accès des personnes à handicap ou à la notion d'habiter tout au long de la vie. Il faut intégrer, dès les opérations de conception, les notions d'accessibilité des logements et de maintien des personnes âgées ou handicapées dans ceux-ci.

A noter qu'il existe des manques suivant le type de logements, notamment pour ceux de petites surfaces sur certains territoires : des priorités seraient ainsi à définir.

En matière énergétique

Le CESER salue le plan de rénovation thermique, qui permet de répondre à plusieurs objectifs dans un cadre de développement durable. Le poste énergétique pèse en effet davantage sur les foyers les plus précaires.

Toutefois, le CESER se demande quelles priorités seront définies par les bailleurs et sur quels types de logements. Certains logements mériteraient en effet d'être rénovés en priorité, pour des gains très importants en énergie, et des ménages très précaires.

Le CESER soutient la vision du Conseil Régional pour que les aides octroyées dans le cadre des améliorations thermiques des logements n'occasionnent pas d'augmentation sur les loyers d'un public souvent défavorisé. Les économies d'énergies occasionnées par ces travaux d'amélioration doivent se ressentir sur la quittance globale des occupants, comme indiqué dans le rapport présenté.

En ce sens, il serait souhaitable de ne pas s'enthousiasmer trop vite sur les répercussions engendrées par les travaux d'isolation thermique et les dispositifs d'efficacité énergétique. Ceux-ci produisent des économies de consommation d'énergie, mais pas forcément des économies financières (qui sont fonction du prix des sources d'énergie). Élément à prendre en compte également, les baisses de consommation et donc de loyers sont souvent atténuées par des hausses du prix de l'énergie.

Le CESER regrette également que les aides extérieures (de type APL) ne prennent pas en compte le critère énergétique pour aider les plus démunis.

Enfin, il semblerait intéressant d'adjoindre une clause sur le label des entreprises intervenant dans ces travaux, afin de garantir la qualité des travaux, avec une utilisation prioritaire de matériaux écologiques, sains et durables.

Le logement privé

Comme l'avait déjà fait remarquer le CESER lors de précédents avis, l'aide de 1 500 € apportée par la Région Centre pour la rénovation des logements anciens (même si celle-ci peut être abondée sur certains critères) n'est pas suffisante pour susciter des volontés et surtout répondre aux besoins des propriétaires les plus démunis.

Le logement pour les jeunes

En parallèle aux préconisations apportées dans le cadre du rapport Plan « Avenir jeunes en Région Centre », le CESER remarque que la situation du logement pour les jeunes, et notamment pour les étudiants, est peut-être un peu trop optimiste, car de nombreux problèmes subsistent encore. D'une manière plus générale, la précarité étudiante est soulevée car le fait même de disposer d'un logement ne règle pas tous les problèmes de la vie étudiante. Le CESER note que le SRESVE et le SRADDT ne sont pas mentionnés dans cette partie de la communication, alors qu'il est prévu que la région accueille 15 000 nouveaux étudiants supplémentaires d'ici 2020, ce qui nécessitera des moyens complémentaires importants par rapport à ceux existant aujourd'hui.

Même si la Caution Locative Etudiante (CLE), s'inscrit dans un dispositif de l'Etat, il serait souhaitable que la Région puisse l'étendre aux post-doctorants de toute nationalité, française comprise, afin d'éviter toute interprétation discriminatoire. De même, l'extension pourrait être étudiée en faveur des jeunes débutants dans la vie active (premier emploi, contrat intérimaire,...).

Le CESER salue les actions qui peuvent encourager les différentes solutions de logement temporaire pour les jeunes, notamment avec la mise en place de la plate-forme e-logement. Dans les secteurs ruraux principalement, il faut encourager les initiatives des collectivités, afin de développer la location de petits logements meublés à destination de jeunes apprentis, jeunes salariés, stagiaires, étudiants et jeunes en recherche d'emploi. Attention cependant, le logement temporaire implique des rotations qui peuvent être importantes et de ce fait une gestion plus compliquée.

A noter qu'il existe déjà en région un maillage non négligeable de logements communaux/intercommunaux qui sont accessibles par les jeunes. Sauf que beaucoup de ces logements enregistrent une rotation très faible, les occupants (souvent des personnes seules et âgées) y restant plusieurs années. L'aspect d'occupation temporaire est donc essentiel à développer.

Le logement adapté pour les personnes âgées

Le CESER estime que les mesures mises en place en soutien aux départements pour l'aide aux personnes âgées ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions démographiques annoncées. Il semble en effet que les politiques proposées répondent ponctuellement aux problématiques actuelles, sans analyse et mise en place d'un schéma prospectif anticipant les besoins, plutôt que de les suivre.

Alors qu'il est constaté que l'entrée en EHPAD se fait de plus en plus tardivement, le CESER souligne que certaines personnes âgées en situation très précaire restent chez elles, non pas pour un confort de maintien à domicile, mais pour des raisons purement

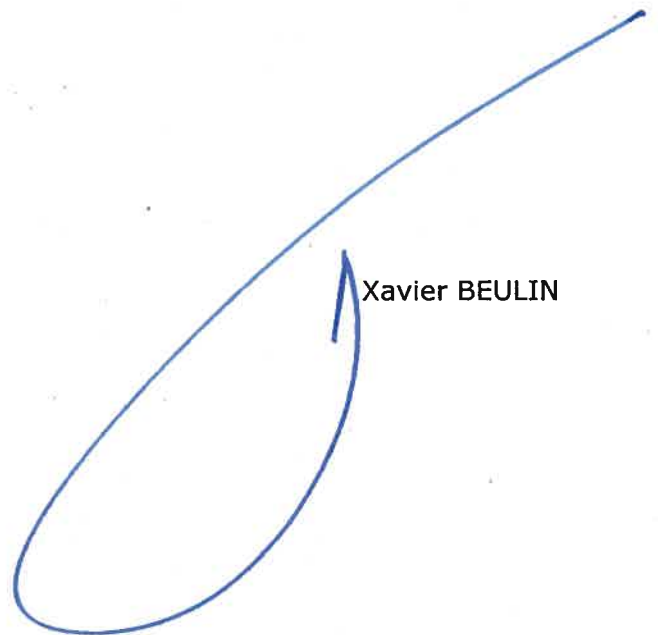
financières. Si l'installation dans un EHPAD doit rester un choix, il n'en demeure pas moins que le prix de résidence ne permet pas à tous de pouvoir en bénéficier. Ainsi, les travaux d'amélioration thermique, décidés en vue d'une diminution des coûts de fonctionnement de ces établissements, doivent se répercuter sur le prix des séjours. Le CESER apprécie que le soutien aux EHPAD soit davantage ciblé sur des politiques précises, via les conventions avec les Départements.

Conclusion

Les mesures en faveur du logement proposées ici, dans toutes ses dimensions et dans un cadre de développement durable, sont globalement appréciées par l'assemblée. Le CESER se demande néanmoins si une estimation globale de ces aides régionales a été effectuée.

Enfin, au-delà des actions entreprises par les Espaces Info-Energie, le CESER s'interroge sur l'information qui est et sera effectuée auprès des différents publics concernés : notamment familles, jeunes, étudiants, personnes âgées. Il est ainsi souvent difficile de comprendre l'ensemble des mécanismes d'aides existant (à la condition préalable de les connaître) et de s'adresser au bon interlocuteur.

Avis adopté à l'unanimité.



Xavier BEULIN