

Atelier LOGEMENT URBANISME

Le logement pour tous une priorité politique et sociale

Quand en France, 3.5 millions de personnes sont mal logés, un "logement pour tous" est une priorité politique et sociale. Notre programme pour la législature se fixait comme objectifs le développement du logement social, la construction de 150.000 logements HLM par an pendant cinq ans et un renforcement de la vocation sociale de l'investissement locatif privé.

Le logement, un levier pour l'action

Le logement est un levier pour le développement économique de deux façons :

- **Orienter de préférence l'investissement public vers le financement du logement social** est un des meilleurs moyens de soutenir l'emploi dans une période où l'argent public est rare. En effet, il est démontré qu'un million d'euros d'investissement public dans ce secteur crée 12 emplois là où le même million investi dans d'autres secteurs de production crée au maximum 8 emplois.
- **Construire plus de logements sociaux là où la pénurie est la plus criante.** On exerce une pression à la baisse sur le prix moyen des loyers, ce qui a un effet immédiat sur le pouvoir d'achat, notamment sur les petits budgets qui consacrent jusqu'à 48% de leurs ressources à se loger (en tenant compte des charges de chauffage et d'éclairage).

Le logement est ensuite un levier pour la transition écologique.

- **Les pouvoirs publics peuvent imposer** dans les programmes de constructions neuves **des normes** au niveau de l'efficacité énergétique mais aussi soutenir la remise à niveau progressive du bâti ancien.
- **Les pouvoirs publics peuvent soutenir l'utilisation d'éco-matériaux**, tant dans la construction neuve que dans la restauration.

En outre, le développement de l'habitat s'étant jusqu'à présent toujours fait dans le cadre d'une politique d'étalement urbain et d'artificialisation des sols, le développement de programmes de logements sociaux peut être l'occasion **d'infléchir les politiques foncières locales et de repenser l'urbanisme.**

Le logement est, enfin, un levier pour développer le "mieux vivre ensemble".

- Renouveler le parc de logements publics ou privés est une occasion de **repenser la répartition des activités et l'affectation des sols à ces activités**, le but étant naturellement de limiter l'étalement urbain.
- C'est aussi l'occasion qui peut être saisie pour que les populations concernées donnent leur avis sur le choix de leur cadre de vie et de **soutenir des formes alternatives d'accès à l'habitat.**

Exemple : la construction d'un éco-quartier dans le Trégor.

Il s'agit d'un projet porté par les habitants qui vise à la construction d'un "bâtiment passif", c'est à dire au-delà des normes applicables maintenant et dans un avenir proche. Toutefois, comme toute expérimentation, elle présente un risque, financier puisque le différentiel de coût est non négligeable. L'idée est donc de lui **accorder une fiscalité favorable** (4 ans au moins au lieu de 2) et dont les effets se dilueraient dans le temps et ce temps serait d'autant plus long que le niveau de ressources des bénéficiaires sera modeste. Dans le cadre de cette démarche d'éco-quartier, il est envisagé également d'introduire des clauses de bilan carbone et de **favoriser autant que possible la mutualisation** (architecte commun, partage du chauffage, réflexion sur les déplacements, l'accès et le partage des moyens de transports).

Dans le cadre de ce programme et de manière générale en appui à toutes les démarches de participation des habitants à la conception et la réalisation de leur habitat, un projet de texte législatif a été présenté (annexé au présent compte-rendu);

S'agissant de la participation des habitants, des expériences de **coopératives d'habitat** ont été évoquées à Rennes, Lannion, Saint-Brieuc notamment. Il convient d'insister sur les points suivants concernant ce type de projet :

- il convient de respecter le timing : il vaut mieux alors avoir des projets clés en main
- il est impératif de s'assurer de l'appui des collectivités.

Les premiers mois de Cécile Duflot au ministère du logement et les points de blocage

Avoir une ministre issue d'EELV en charge de ce dossier n'est pas totalement anodin.

Depuis dix mois, **quelques avancées importantes** ont été faites par voie législative :

- La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social
- La réorientation des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier vers le logement à vocation sociale dans les zones où la pénurie de logements est la plus forte.
- Plus récemment, un plan d'aide à la rénovation thermique des logements doit permettre d'améliorer les performances thermiques des logements anciens.

Des décrets ont été publiés donnant une base réglementaires aux normes de construction les plus exigeantes (BEPOS).

Pour autant, **certains points continuent à poser des soucis.**

- **Les taux de TVA** issus des lois de finances rectificatives pour 2013, restent un handicap au déploiement du programme de construction et de rénovation thermique et ce, malgré un effort très récent concernant le logement social.
- Malgré l'abondance des dépôts sur les livrets A, les **efforts de la Caisse des dépôts et Consignations** restent en-deçà des besoins.
- Même si la loi de janvier doit permettre à terme de faire baisser le coût du foncier, celui-ci reste encore un obstacle majeur. Une piste est encore à explorer en matière d'incitation dynamique à remettre le foncier vacant sur le marché : **la taxation progressive dans le temps du foncier vacant.**

- Enfin, il faut regretter que la **réglementation reste en retard** sur l'innovation en matière d'éco-matériaux et que notamment le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) soit aussi réticent à la certification de matériaux issus de sources naturelles ou de la récupération.

Les pistes d'action régionales

Mal logement et logement pour tous en zone urbaine

Plusieurs constats issus d'expériences locales ont été présentés (le Conseil général des Côtes d'Armor, Auray, Saint Malo et Vannes) :

- la norme BBC se généralise,
- la mixité sociale des programmes de construction est inscrite dans tous les programmes mais dans des proportions variables (de 10 % à 24% de logement social),
- le logement adapté pour les personnes handicapées et les personnes âgées n'est pas une préoccupation largement partagée,
- Tous ces programmes se heurtent à la double question de la disponibilité et du coût du foncier.

La question des prix et de la maîtrise du foncier

L'instauration dans le projet de loi sur la décentralisation de Plan Locaux d'Urbanisme au niveau des intercommunalités est, à cet égard, salué comme une avancée significative. En effet, dans le cadre communal, un simple changement de zonage sur des critères locaux pas toujours explicites, permet parfois de multiplier le prix du foncier. Dans la même ligne, il serait bon que les intercommunalités aient compétence en matière de maîtrise foncière. **Une remise à plat des bases foncières**, promises depuis des décennies, serait aussi de nature à lever cet obstacle.

La question des prix et de la maîtrise du foncier, notamment en ce qui concerne les équilibres entre centre et périphérie, est une problématique centrale pour **favoriser le renouvellement urbain plutôt que les extensions d'urbanisation**, ainsi que la qualité des opérations d'aménagement. Il conviendrait de **trouver de nouveaux modes d'évaluation** qui permettent de retrouver un équilibre, notamment en travaillant sur les méthodes des Domaines.

L'habitat rural diffus

Il convient de faire un premier constat : en Bretagne, la question du mal logement n'est pas qu'une question urbaine. Elle est aussi et même surtout dans certains cantons, une question d'aménagement rural. L'habitat rural diffus qui caractérise l'occupation du territoire breton est, en effet, assez souvent ancien et fréquemment très dégradé. Il pose notamment des difficultés de rénovation et de mise aux normes souhaitables en matière d'efficacité thermique. Une **politique d'accompagnement spécifique** est donc nécessaire.

Elle est d'autant plus nécessaire que dans ce secteur, la rénovation est plus difficile et coûte plus cher. Les dispositifs publics (ANAH, PACT) ne suffisent pas et il a été fait état de **l'émergence de réseaux locaux d'auto-bâisseurs** intervenant tant dans l'auto-rénovation que l'auto-construction. C'est une piste à suivre en ce qui concerne la réhabilitation du bâti ancien rural, mais l'effort doit porter davantage sur la **revitalisation des centres-bourgs**.

Le levier économique du logement

Un des facteurs de réussite est la mobilisation de financements nouveaux.

- Le dispositif Virevolt, expérimenté à Saint-Brieuc entre 2008 et 2013 a consisté à tester puis déployer sur le territoire des actions de maîtrise de l'énergie.
- Dans le cadre de la réforme territoriale, il sera possible de créer un livret d'épargne régional, type livret A, pour financer la rénovation énergétique des logements, en accompagnement du dispositif tiers-financeur.

Le levier écologique du logement

- La transition énergétique est tout d'abord une transition pédagogique. Mettre en place un **système de bonus/malus dans les loyers tout en renforçant les critères des Diagnostics de Performance Energétique (DPE)**. Ces derniers ne sont ni assez précis ni assez contraignants.
- Le déploiement d'un **plan régional de rénovation énergétique** se heurte à un manque d'entreprises capables de mener à bien ces opérations. Pour cela, un **plan de formation régional** doit être mis en place à l'image de Bâtipole, projet inscrit dans le contrat de pays de St Brieux et de la région Bretagne afin de former les artisans, d'informer les particuliers aux nouvelles techniques environnementales de la construction. Cela sera d'autant plus facile que les artisans y verront leur intérêt. Ceci suppose que ces démarches de formation de la profession soient valorisées dans les appels d'offres des maîtrises d'ouvrages publics.
- **Organiser les filières d'éco-matériaux.** Les ressources naturelles existent en Bretagne mais l'essentiel des efforts restent encore à faire pour organiser les filières en amont de la fabrication proprement- dite des matériaux.

Pistes de réflexion pour la commission régionale Logement-écoconstruction

- Application de la réglementation existante : Remédier à l'absence de réactivité des services de l'Etat, dont les capacités d'intervention et d'expertise ont été laminées pendant cinq ans.
- Urbanisme et de zonage : Interdire dans les zones d'activités toutes les implantations qui seraient compatibles avec l'habitat. En effet, les zones d'activités ne doivent être réservées qu'aux activités dont les nuisances rendent leur proximité avec les zones d'habitat difficiles voire impossibles (bruit, émissions diverses, mouvements de véhicules notamment)
- Organisation du territoire : Permettre la mise en place d'un dispositif d'échanges de terrains constructibles sur le modèle de ce qui a été utilisé pour les remembrements.
- Gestion du foncier. La question "pourquoi faut-il être propriétaire de son terrain?" est ouverte et ouvre un champ de réflexion à l'utilisation des baux emphytéotiques pour des constructions privées ou collectives (dans le cadre de coopératives par exemple).
- La question de l'application de la loi littorale a été à peine évoquée. En matière d'urbanisme en Bretagne elle est pourtant centrale. Il serait bon qu'un débat spécifique sur cette question soit ouvert.

Adresse liste discussion de la commission régionale :
[bretagne-logement-ecoconstruction@listes.eelv.fr]