

Avis n°2017-20
présenté au nom de la commission Ville, habitat et cadre de vie
par **Marion BLANK** et **Alain LECERF**

L'habitat du futur

13 décembre 2017



Avis n° 2017-20
présenté au nom de la commission Ville, habitat et cadre de vie
par **Marion BLANK** et **Alain LECERF**

13 décembre 2017

L'habitat du futur

Certifié conforme

Le président

Jean-Louis GIRODOT

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France

Vu :

- Les alinéas 10 et 11 du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 ;
- L'article 25-1 de la Déclaration universelle des Droits de l'Homme de 1948 ;
- Le Code général des collectivités territoriales ;
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 dite DALO, Droit au logement opposable ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement dite « loi ASV » ;
- Le courrier de saisine de la présidente du Conseil régional en date du 7 avril 2016 relatif à l'habitat du futur ;
- L'avis d'étape n° 2016-11 sur l'habitat du futur, adopté par l'assemblée plénière du 6 octobre 2016.

Vu les rapports et délibérations du Conseil régional d'Ile-de-France :

- CR 2017-02 du 26 janvier 2017 relatif à « l'intervention régionale en faveur du logement locatif social et intermédiaire » ;
- CR 43-16 relatif à la création d'une aide régionale pour l'aménagement de 100 quartiers innovants et écologiques du 16 juin 2016 ;
- CR 38-16 relatif à « L'action régionale en faveur du logement. Soutien aux femmes victimes de violence » du 17 mars 2016 ;
- CR 39-19 relatif à « L'action régionale en faveur du logement. Dispositif anti-ghettos » du 17 mars 2016 ;
- CR 41-16 relatif à « L'action régionale en faveur du logement. Engagement en faveur des classes moyennes » du 17 mars 2016 ;
- CR 40-16 relatif à « L'action régionale en faveur du logement. Ouverture du contingent régional pour lutter contre la pénurie d'enseignants » du 17 mars 2016 ;
- CR 42-16 relatif à « L'action régionale en faveur du logement. Mobilisation du foncier » du 17 mars 2016 ;
- CR 45-16B15 relatif à l'annexe 15 « Logement » du budget primitif 2016 du 6 avril 2016.

Vu les rapports et avis du Ceser d'Ile-de-France :

- L'avis n° 2002-06 du 30 septembre 2002 et le rapport relatifs au « Logement en Ile-de-France en 2002 – Constats, réflexions, propositions » présentés par Gilbert DIEPOIS ;
- L'avis n° 2011-21 du 8 décembre 2011 et le rapport relatifs à « La relance de la production de logements en faveur des ménages à revenus moyens » présentés par Marie-Anne BELIN ;
- L'avis n° 2012-10 du 20 juin 2012 relatif à «La gouvernance du logement en Ile-de-France» présenté par Michel SENECHAL;
- L'avis n° 2013-12 du 17 septembre 2013 et le rapport relatifs à « L'accès au logement des ménages à bas revenus en Ile-de-France » présentés par Colette AUBRY ;
- L'avis n° 2014-09 du 13 novembre 2014 et le rapport relatifs à « La Région Ile-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat – Perspectives à l'automne 2014 » présentés par Michel MITTENAERE ;
- L'avis n° 2015-10 du 11 juin 2015 relatif à « La réactualisation et l'élargissement aux jeunes, du schéma régional du logement étudiant » présenté par Jean-Paul RUEFF ;

- L'avis n° 2015-15 du 19 novembre 2015 et le rapport relatifs au « Nouveau programme de renouvellement urbain en Ile-de-France – Analyses et propositions » présentés par Didier DURAN ;
- L'avis d'étape n° 2016-11 du 6 octobre 2016 relatif à « L'habitat du futur » présenté par Alain LECERF ;
- L'avis n° 2017-02 relatif au projet de SRHH– 19 janvier 2017.

Considérant :

- Que conformément à la lettre de saisine du 7 avril 2016, le Ceser a rendu un premier avis au cours de l'automne 2016 retraçant ses premières réflexions sur le sujet de l'habitat du futur ;
- Que ses premières réflexions se sont concentrées dans un premier temps, sur la notion même d'habitat du futur et de son adaptation au défi majeur que représente, notamment, le vieillissement de la population ; que la notion même de « futur » et celle de la durée d'une époque au 21^{ème} siècle sont également sujets à réflexion ; que la notion d'habitat se complexifie par exemple, avec le développement du télétravail à domicile, le réchauffement climatique, et ses conséquences, sujets de préoccupation, le Ceser propose de rendre un rapport et un avis plus détaillés, intégrant des réflexions plus larges concernant le handicap, les inégalités de revenus et de ressources, l'écoconstruction, l'environnemental, la mixité sociale, l'économie, et les transports ;
- Que selon le Ceser, la notion « d'habitat » ne peut être traitée sans tenir compte des dimensions essentielles et indissociables que sont : l'habitant, l'habitation, l'environnement et le cadre de vie. Que toute politique publique relative à l'habitat, et a fortiori relative à l'habitat du futur devra s'appuyer sur ces dimensions ;
- Que l'Exécutif régional affiche la volonté de faire de la Région Ile-de-France, la première « smart région » d'Europe, et que, conformément au courrier de saisine du 7 avril 2016, cette ambition se traduit par la volonté d'intégrer les nouvelles technologies, y compris en matière d'habitat ;
- Que ces nouvelles technologies ne vont pas tout résoudre ; rien ne se fera sans l'accompagnement humain. Penser l'habitat du futur c'est penser au-delà des normes de confort ; si l'on se projette à l'horizon 2030-2050, il est nécessaire et indispensable de s'interroger sur le « COMMENT » nos concitoyens habiteront les nouvelles formes d'habitat ; que l'on constate un changement dans les constructions avec l'évolution des normes ; que les bâtiments devraient être de plus en plus « vertueux » ; que nous ne sommes pas au bout du processus d'amélioration, l'innovation devra prendre en compte la dimension sociale dans les projets ;
- Qu'à l'avenir, les défis que devront relever les pouvoirs publics seront nombreux et qu'au premier rang de ceux-ci figure un changement sociétal majeur : le vieillissement de la population francilienne ;
- Que parmi les enjeux démographiques, il faudra également prendre en compte l'évolution de la cellule familiale vers la monoparentalité, ce qui représente déjà 25 % des habitants des quartiers « Politique de la ville » ; que l'augmentation du nombre des divorces impacte l'accroissement des demandes de logements ;
- Que réfléchir à l'habitat du futur, c'est s'intéresser au « vivre ensemble » ; le logement devrait être un outil d'insertion sociale pour les plus précaires ;
- Qu'il faut également impliquer les habitants vers un habitat participatif à la fois au niveau de la conception, mais encore au niveau de la gestion ;

- Qu'il est nécessaire que le Conseil régional s'interroge sur la construction de l'habitat en termes de matériaux employés, notamment avec l'utilisation des matériaux biosourcés, anticipant ainsi les problèmes à venir ;
- Que la Région Ile-de-France doit se tenir à l'écoute pour observer ce qui « fonctionne » ailleurs et de s'en inspirer pour favoriser la construction d'un habitat du futur exemplaire dans lequel, aucun francilien n'est laissé pour compte.

Emet l'avis suivant :

Article 1 : Vers un habitat « universel », un futur pour tous

Toute politique publique relative à l'habitat et, a fortiori, relative à l'habitat du futur doit s'appuyer sur les dimensions que sont : l'habitant, l'habitation, l'environnement et le cadre de vie.

Dans une société en butte à un repli sur les communautés et en mal de lien social, la déségmentation des politiques de l'habitat est un chemin pertinent à emprunter pour l'avenir. Afin de sortir des logements ciblés (jeunes, vieux, personnes en situation de handicap.....) et de la stigmatisation qui les accompagne, la notion même d' « habitat universel » devrait représenter un horizon souhaitable pour l'habitat du futur.

1. Qui dit « habitat universel » dit logement accessible à tous les habitants :

- L' « habitat universel » doit être celui de l'habitation durable ;
- Les nouvelles technologies constituent un élément essentiel d'évolution de l'habitation ;
- Les capacités contributives et les capacités d'utilisation des habitants doivent être prises en compte au même titre que l'environnement et le cadre de vie ;
- L'habitat universel doit se situer dans un environnement disponible, ouvert, accueillant pour tous ;
- L'habitat doit également entretenir la capacité à être mobile, condition de l'estime de soi, de l'autonomie, d'une vie sociale épanouie, de la place reconnue de chacun dans notre société.

2. Penser l'habitat du futur c'est penser au-delà des normes de confort ; le Ceser considère qu'à l'avenir les défis que devront relever les pouvoirs publics seront nombreux et, qu'au premier rang de ceux-ci, figure un changement sociétal majeur du fait :

- du vieillissement de la population francilienne,
- du cumul de certaines inégalités territoriales. Un habitat universel doit permettre, à terme, de réduire considérablement ces inégalités,
- des enjeux démographiques (vieillesse de la population, mobilité géographique et migratoire),
- d'une relative incompatibilité entre une population vieillissante et l'idée de l'étalement et des déplacements urbains.

3. La Région Ile-de-France doit se tenir à l'écoute pour observer ce qui « fonctionne » déjà sur son territoire mais également ailleurs. La Région doit également pouvoir apporter son aide et soutenir les collectivités locales et leurs représentants élus, les maires notamment, dont la responsabilité est importante dans ce domaine, pour le développement de cet habitat universel.

Le Ceser incite donc la Région à anticiper les problèmes à venir :

- Il préconise de sensibiliser les franciliens aux domaines d'application des matériaux biosourcés (exemple : bois, liège, paille, chanvre, ouate de cellulose, textile recyclé...) si possible produits en Ile-de-France, et créateurs d'emplois (par exemple anticiper la raréfaction du sable marin nécessaire à la fabrication du béton) ;
- La région devra contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique ;
- Il est indispensable de procéder à la mise en place d'une véritable coordination des différentes stratégies territoriales existantes afin d'éviter des incohérences et des incompatibilités.

Le Ceser regrette la suppression récente des aides régionales faisant partie du Plan de rénovation énergétique (PREH) en Ile-de-France et de la suspension des aides au logement social dans le territoire métropolitain.

Article 2 : Vers une adaptation nécessaire des logements existants au regard du vieillissement de la population

L'habitat du futur est aussi, et en majeure partie, l'habitat d'aujourd'hui qu'il faut adapter à l'ensemble de la population de demain. (Jeunes, vieux, personnes en situation de handicap).

Pour mémoire, en décembre 2015, le législateur avait inscrit l'enjeu fondamental de l'adaptation de la société (dans son ensemble, logement compris) au vieillissement de la population, opérant un changement de paradigme important, et ce, dans le cadre de la loi « Adaptation de la société au vieillissement ».

La loi repose sur trois piliers :

- L'anticipation de la perte d'autonomie ;
- L'adaptation globale de la société au vieillissement ;
- L'accompagnement des personnes en perte d'autonomie.

Elle traduit l'ambition d'une adaptation globale de la société au vieillissement, qui concerne tout le monde, mobilisant l'ensemble des politiques publiques : transports, aménagements urbains, logement...

Le Ceser incite la Région Ile-de-France à participer, à son niveau, à cet effort collectif.

Article 3 : Vers une introduction raisonnée des nouvelles technologies dans le cadre du logement

- La « smart région » constitue un projet ambitieux et doit aussi avoir pour objectif de faire de la nouvelle donne démographique un levier d'innovation et de développement économique ;
- Le Ceser est favorable à cette ambition. Il incite cependant le Conseil régional à ne pas tomber dans le tout technologique qui serait inadapté à l'usage et, finalement, sous utilisé, voire inutilisé. Il s'agit là d'éviter un cimetière de « technosaures » ;
- Le logement s'adresse à tous et doit rester un droit pour tous, conformément à la Constitution et à la loi DALO. Le Ceser attire l'attention de la Région sur le fait d'éviter de transformer l'habitation en station spatiale truffée d'électronique. A ce titre, il lui recommande d'accompagner l'habitant pour qu'il puisse s'approprier ces nouvelles technologies ;
- Face aux diverses capacités contributives, à la connaissance technique souvent limitée, tous les Franciliens ne sont pas égaux. Le numérique doit pouvoir jouer un rôle important dans l'objectif de réduction des inégalités entre territoires, que ce soit à travers le désenclavement des zones peu denses ou le désengorgement de la métropole francilienne. La Région doit participer à un accompagnement de qualité de ces populations afin de réduire progressivement ces inégalités ;
- Les questions liées à l'usage et à l'innovation numérique doivent être davantage prises en compte.

Article 4 : Une stratégie régionale globale en matière d'habitat du futur

Une stratégie régionale en matière d'habitat du futur implique une définition claire de ce concept.

Le Ceser propose à la Région Ile-de-France :

- **De poursuivre** les réflexions sur la notion d'habitat universel, à titre d'exemple la commission s'est rendue au Pavillon de l'Arsenal afin de visiter l'exposition sur l'habitat haussmannien. Il est intéressant d'observer celui-ci dans tous ses aspects (organisation des logements, proximité des transports urbains, proximités des services, adaptation pour l'accessibilité par l'installation d'ascenseurs...);
- **De mener** avec l'ensemble des partenaires concernés, ainsi que les collectivités locales et départementales, sans oublier les habitants, des applications expérimentales intégrant les nouvelles technologies de manière raisonnée au sein des habitations concernées.

En matière de développement économique et d'innovation :

- Le soutien à la Silver économie liée à l'habitat doit être accru, dans le respect des usages et des usagers, avec le souci de l'accès à tous les publics.

En matière de logement :

- Un soutien aux innovations sociales (expériences d'habitat intermédiaire émergentes) est possible tout comme un soutien aux innovations dans le domaine de la construction (cf. matériaux propres et emplois franciliens). Une réflexion à la notion d'habitat modulable notamment pour les générations plus jeunes, et en fonction des âges de la vie ;
 - Accélérer la mobilisation des collecteurs du 0,45 % logement et des bailleurs sociaux dans le parc public grâce à un partenariat efficient entre l'Etat, l'USH, la CNAV, le RSI, la CCMSA.
- Le Ceser propose également que la Région s'associe à ce partenariat et participe à la réalisation d'un état des lieux exhaustif des conditions d'habitat aujourd'hui, car celui du futur passe nécessairement par l'existant.

En matière de formation :

- Accroître son soutien aux formations sanitaires, sociales et techniques permettant l'accompagnement du vieillissement à domicile. Cette montée en compétences nécessaires des personnels devrait susciter l'accès à l'emploi de personnes les plus éloignées de celui-ci ;
- Accompagner les entreprises et artisans du bâtiment, dans le développement des compétences, avec une approche et une formation spécifique à l'instar de l'instauration des labels « Silverbat »-« Pros de l'accessibilité »-« Handibat », et mise en œuvre de réseaux de professionnels sur les différents territoires ;
- Veiller à ce que les formations professionnelles du bâtiment évoluent dans ce sens.

En matière de soutien au financement et à la communication en faveur des aides à l'adaptation des logements (partenaires CNAV, AGIRC ARRCO...), le Ceser propose :

- **Le renforcement de l'information et de la communication auprès de tous les publics** (création d'un site Internet dédié pour valoriser les projets d'adaptations, les différents types d'aménagement, les différents types d'aides financières existants en lien avec les institutions concernées ; la mise en œuvre d'actions d'information en lien avec les autres collectivités locales et territoriales...);
- **La création d'un label régional de l'habitat du futur** intégrant tous les critères évoqués plus haut, et celle d'un showroom permanent dans les huit départements franciliens... ;
- **La mobilisation et la coordination des acteurs institutionnels** intervenant auprès de tous les publics ainsi que des associations d'usagers (Exemple : CRPA, FNAPAEF, Associations de locataires...).

Le Ceser insiste sur l'objectif majeur que représente l'accompagnement humain.

« Le futur ne manque pas d'avenir » (Philippe Meyer¹)

¹ Journaliste français

Glossaire

AGIRC-ARRCO : Association générale des institutions de retraite complémentaire des cadres et Association pour le régime de retraite complémentaire des salariés

ANAH : Agence nationale pour l'habitat

ASV (loi) : Adaptation de la société au vieillissement

Béguinage : Forme d'habitat collectif (souvent de petites maisons reliées entre elles) issue des traditions de communautés religieuses du nord de la France jusqu'aux Pays-Bas

BIM : « Build information modeling » ou maquette 3D

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCMSA : Caisse centrale de la mutualité sociale agricole

CNAV : Caisse nationale d'assurance vieillesse

CRPA : Cercle de réflexion et de propositions d'actions sur la psychiatrie

DARES : Direction de l'animation, de la recherche et des études statistiques

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

FNAPAEF : Fédération nationale des amis des personnes âgées et de leurs familles

MARPA : Maison d'accueil et résidence pour personnes autonomes

ORS : Observatoire régional de la santé

PUV : Petites unités de vie

RSI : Régime social des indépendants

SRDEII : Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation

SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

USH : Union sociale pour l'habitat

« **Smart région** » (ou région « intelligente ») : projet de la nouvelle majorité régionale, visant à introduire les nouvelles technologies du numérique dans toutes les politiques publiques régionales (open data, lycées, transports, logement...).

« **Silver Economie** » : la Silver Economie est l'économie dédiée à l'avancée en âge de nos sociétés. Elle regroupe « toutes les activités agissant pour et/ou avec les personnes âgées ». Son principal objectif est de préserver leur autonomie et, par conséquent, de prévenir leur état de dépendance. En France, la Silver Economie a récemment été constituée en filière par le Ministère de l'économie (2012).

Cet avis a été adopté :

Suffrages exprimés : 105

Pour : 103

Contre : 0

Abstentions : 2

Ne prend pas part au vote : 0



Conseil économique, social et environnemental régional d'Île-de-France
33 rue Barbet-de-Jouy • 75007 Paris • Tél. : 01 53 85 66 25

www.ceser-iledefrance.fr • [@ceseridf](https://twitter.com/ceseridf)