

Conseil **communiqué** économique et social de la région Ile-de-France

Paris, le 30 septembre 2002

POUR UNE TERRITORIALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Foncier rare et cher, coût de construction élevé (prix supérieurs de 30 % à 100 % à ceux de province), rapport du double au quadruple entre loyers libres et loyers sociaux, voilà qui rend le logement très spécifique en Ile-de-France. S'y ajoutent de gros besoins en réhabilitation et amélioration, un parc HLM très concentré et une grande faiblesse de la construction nouvelle : moins de 40 000 logements par an depuis 1995 alors que le SDRIF chiffrait les besoins à 53 000.

Par ailleurs, la quasi-coïncidence des limites administratives de l'Ile-de-France et du bassin d'habitat fait du niveau régional le niveau le plus pertinent pour une approche stratégique des problèmes du logement. La politique de l'habitat et du logement doit donc être adaptée aux réalités régionales : socio-économiques, urbanistiques, environnementales et institutionnelles. Une plus grande prise en compte des échelons régional et local dans la définition et la mise en œuvre des politiques du logement s'avère incontournable.

Les solutions proposées par le CESR pourraient faire l'objet d'une expérimentation de régionalisation concertée avec l'Etat et l'ensemble des acteurs du logement, chacun continuant à apporter les financements nécessaires.

Un plan stratégique régional du logement

Pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des Franciliens, restaurer l'équilibre territorial et favoriser la mixité sociale et urbaine, le CESR préconise l'élaboration d'un plan stratégique régional du logement, incluant valorisation du patrimoine existant et construction nouvelle.

Ce plan, élaboré conjointement par l'Etat et la Région, en concertation avec les collectivités territoriales et les différents acteurs du logement, pourrait alors être décliné dans des engagements contractuels (contrats d'objectifs, conventions pluriannuelles...) et servirait de cadre à la mobilisation, à la coordination et à l'affectation concomitante des différents financements (Etat, Région, 1 % logement, Caisse des Dépôts, ANAH...).

Service de presse : Pascale Kalfon
29, rue Barbet de Jouy – 75007 Paris
tél : 01 53 85 66 18 – Fax : 01 45 51 65 89
e-mail : pascale.kalfon@iledefrance.fr
site internet : www.cesr-ile-de-france

Pour une reprise forte et durable de la construction.

Le CESR demande que les dispositifs financiers du plan de relance du logement social, qui ont fait la preuve de leur efficacité depuis 2001, soient pérennisés et renforcés ainsi que les aides régionales qui les complètent et qui répondent bien aux besoins des Franciliens.

Le CESR qui attend un impact positif important des actions du 1% logement (financement du locatif social, renouvellement urbain, Association foncière, ...) rappelle son attachement à l'évaluation de ces dispositifs et à leur utilisation au plus près des besoins.

Il convient, en outre, d'adapter aux réalités économiques locales un certain nombre de dispositifs réglementaires ou financiers (prêts à taux zéro, dispositif Besson, plafonds de ressources, taux...).

En zone rurale, une aide publique aux opérateurs pour faciliter la mobilisation de procédures de droit commun (OPAH, aide au portage foncier, surcharge foncière) s'impose. Cela devrait faire l'objet d'un volet de la politique rurale du Conseil régional et être mis en œuvre dans le cadre de conventions avec les départements.

Pour la valorisation du parc existant

Valoriser le parc existant est primordial car la construction nouvelle ne répond que partiellement aux besoins franciliens. 30 000 logements sociaux sont à réhabiliter par an pour lesquels les aides financières de l'Etat doivent absolument être pérennisées et remises à niveau et complétées par celles de la Région et d'autres collectivités territoriales. Au-delà des actions sur le bâti, la valorisation du parc nécessite la mise en œuvre d'un projet ambitieux d'amélioration de la qualité de vie des habitants, notamment par la généralisation de la gestion urbaine de proximité.

Pour plus de solidarité

Pour permettre à tous, notamment aux plus pauvres, l'accès au logement, il convient que les aides à la personne soient pérennisées, revalorisées et actualisées annuellement et que soient mis en place une coordination interdépartementale des Fonds Solidarité Logement et une harmonisation de l'accompagnement social.

Pour une meilleure information sur le logement

Le CESR recommande la constitution d'une « organisation régionale du logement » mutualisant et coordonnant les outils existants, permettant une connaissance plus fine des besoins, une meilleure information sur le parc et le marché et favorisant une concertation entre tous les acteurs du logement, ainsi que l'élaboration de propositions ou d'expérimentations. .

Rapport et avis présentés le 30 septembre 2002 par Gilbert Diepois, pour la commission de la ville de l'habitat et du cadre de vie.