



Porter à connaissance sur
LES ENJEUX ET DÉFIS
DE L'HABITAT
du 21^e Siècle



ÉDITO/CONTEXTE



Pendant près d'un an le collège citoyen réuni par le sénateur de l'Isère, Guillaume Gontard, a travaillé autour de trois thèmes d'avenir.

L'Habitat du 21^e siècle, la démocratie et les monnaies locales et revenu universel.

Dans un contexte de distance entre les élus et la population, de défiance croissante envers les personnalités politiques, d'abstention en hausse et de crise de la représentation, notre démocratie représentative est devenue de plus en plus fragile. Il est devenu urgent d'associer les citoyennes et citoyens à l'action publique et d'expérimenter ensemble de nouvelles formes démocratiques.

« C'est dans cet esprit que j'ai souhaité, avec le comité sénatorial qui m'entoure, installer un collège citoyen pendant 10 mois en laissant la liberté aux trois groupes de choisir leur support de restitution ».

Le rapport que vous avez entre les mains a été rédigé par les membres du groupe Habitat du Collège citoyen Isère. Il livre les enjeux en matière d'habitat et les solutions préconisées par les membres du groupe. Il n'a pas vocation à être exhaustif, il synthétise les contributions des citoyennes et citoyens qui se sont réunis pendant un an pour échanger sur leur vision de l'habitat du 21^e siècle. Il s'appuie également sur une dizaine d'auditions et d'entretiens réalisés par le groupe avec des acteurs et des structures engagées en matière d'habitat.

Je les remercie pour leur contribution et m'engage à diffuser le rapport et faire connaître leur préconisation en matière d'habitat auprès des maires, élus locaux et des parlementaires.

Guillaume Gontard -

1

CONTEXTE CHIFFRES CLES

Situation logements/habitat



**37,2 millions
de logements
au 01/01/2022**

dont 82% de résidences principales,
55% d'individuels, 10% résidences
secondaires et occasionnelles.

**8,3% logements vacants
= 3 085 000 !**

► Source : INSEE

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE

	1982		2021		Évolution annuelle moyenne (en %)
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre de logements (en milliers)	Répartition (en %)	
France hors Mayotte	24 023	100,0	37 196	100,0	1,1
Résidences principales	19 849	82,6	30 434	81,8	1,1
Résidences secondaires ou logements occasionnels	2 279	9,5	3 678	9,9	1,2
Logements vacants	1 895	7,9	3 085	8,3	1,3
France métropolitaine	23 652	100,0	36 247	100,0	1,1
Résidences principales	19 542	82,6	29 660	81,8	1,1
Résidences secondaires ou logements occasionnels	2 260	9,6	3 620	10,0	1,2
Logements vacants	1 850	7,8	2 968	8,2	1,2
DOM hors Mayotte	371	100,0	949	100,0	2,4
Résidences principales	308	82,9	774	81,6	2,4
Résidences secondaires ou logements occasionnels	19	5,0	58	6,1	3,0
Logements vacants	45	12,1	117	12,3	2,5

► Source : INSEE



Propriétaires



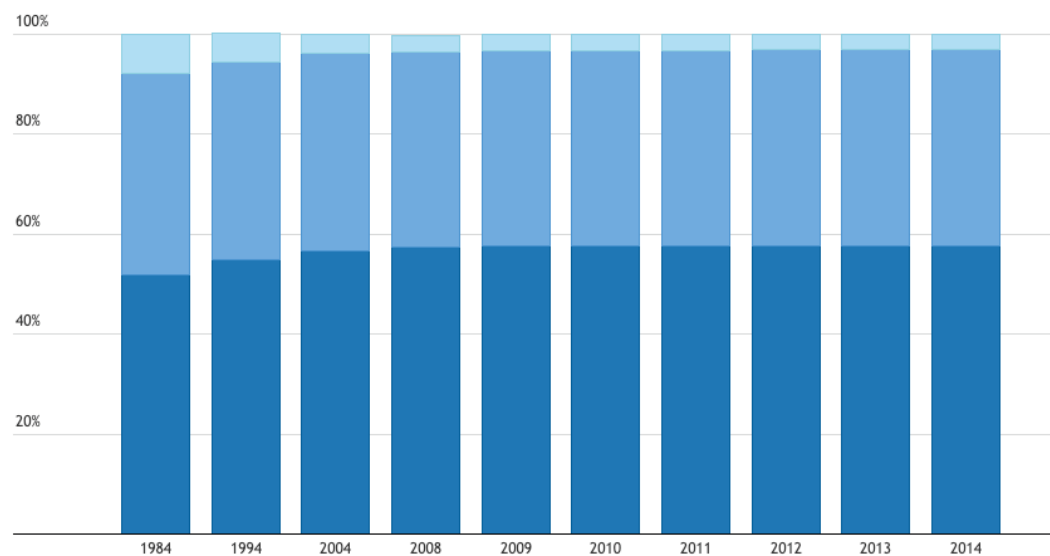
Locataires
privés



Locataires
publics

[La part des propriétaires stagne vers 58%]

■ Propriétaires ■ Locataires ■ Autres (occupants à titre gratuit, logements de fonction...)



Source : INSEE



La France consacre 1,2% PIB au logement soit 40 milliards par an dont 18 milliards pour les APL, contre une moyenne de 0,5% dans les pays de l'UE.

Les dépenses des Français pour se loger sont passées de 19% à 20,9% de leur budget entre 2008 et 2020.

Zoom Métropole grenobloise

Lettre n°8 du Programme Local de l'Habitat (PLH) au 01/01/2020 : 19 504 logements vacants dans la métropole grenobloise (8,3%).

Chiffres clés - La vacance de logement privé estimée dans la Métropole

19 504 logements privés ou assimilés soit un taux de vacance de logements privés de **8,3%**.

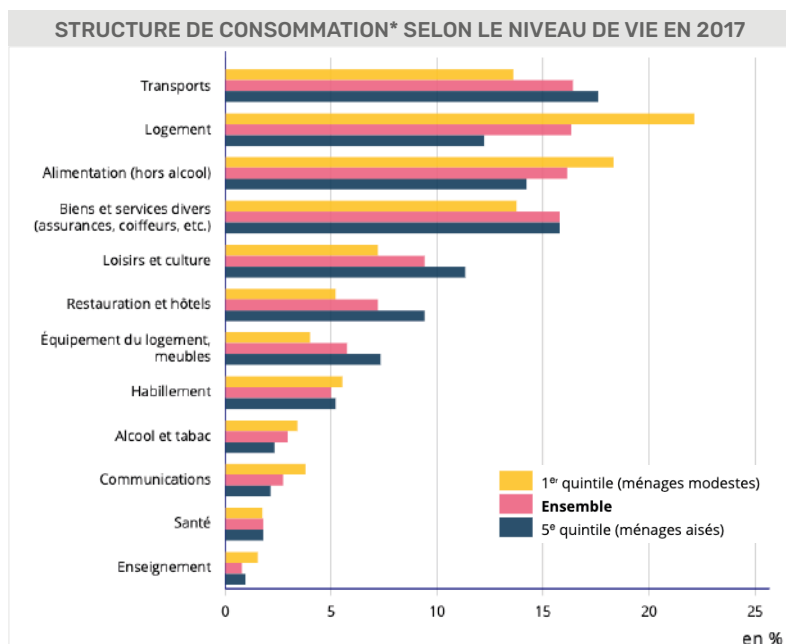
Dont une vacance structurelle correspondant aux logements vacants depuis 2 ans de **4 717** logements soit un taux de vacance de longue durée de **2%** sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole.

Indications sur le prix des loyers :
11€/m² parc privé, 6,20€/m²
parc social et 70% des personnes
éligibles au parc social.

Source : Grenoble Alpes Métropole

Evolution de la part du budget des foyers consacré au logement

16% en 2017, mais il s'agit du premier poste de dépenses pour les 20% des ménages les plus modestes (1^{er} quintile) avec 22% du budget contre 12% (4^e poste de dépense) pour les 20% les plus riches (5^e quintile).



Conséquence du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie :
le nombre moyen de personnes par logement est passé de 2,59 en 1990 à 2,19 en 2018.

TAILLE DES MÉNAGES : NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE

Indicateur	Nombre moyen d'occupants
1982	2,72
1990	2,59
1999	2,42
2008	2,29
2013	2,25
2019	2,19

Evolutions sociétales

La baisse de la taille des ménages (dessalement) a été soutenue pendant les années 1990 avec - 0,02 personne par an. Puis, au cours de la décennie suivante, le rythme de baisse a été divisé par deux, - 0,01 personne par an. Le nombre moyen de personnes vivant dans un même logement est un des indicateurs de l'évolution du mode de vie comme le phénomène de décohabitation dont les exemples les plus courants sont le départ des enfants du domicile des parents ou les séparations.

- **720 000 familles recomposées** en France, soit 1 famille sur 10
- En 2020, parmi les quatre millions d'enfants mineurs dont les parents sont séparés, 12% vivent en résidence alternée. Cette part a doublé entre 2010 et 2016.

La surface moyenne par personne augmente de + 0,7% par an entre 2009 et 2011, pour s'établir à 36,1 m².

Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40,0 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social.

Alors que les ménages sont de plus en plus petits, la surface par personne, elle, augmente. Ainsi à population égale, le besoin en nombre de logements augmente.

Données sur le logement social

En 2021, le nombre d'agréments ou nombre d'autorisations de créer des logements sociaux, recensés par l'Union sociale pour l'habitat, est de 92.700 selon les chiffres provisoires, et devrait s'établir définitivement autour de 95.000 ou 96.000, a précisé sa directrice générale, Marianne Louis. Le nombre de demandeurs d'une place en logement social est de 2,2 millions (Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH).

DONNÉES PARC PUBLIC :

17% de logements sociaux en France contre 10% en Europe (rapport cour des comptes 2017)

Faible rotation des locataires du parc social : 8% en 2020 contre 10% en 2011.

Environ 70% des ménages sont éligibles au logement social.

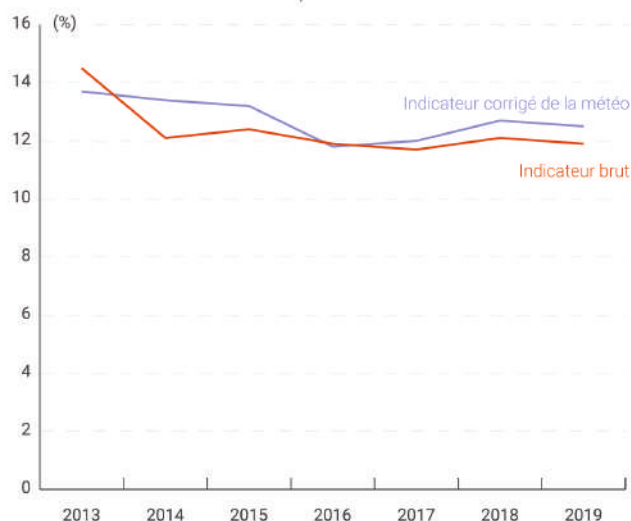
L'entrée des nouveaux ménages dans le parc social est de plus en plus difficile.

Précarité énergétique

En 2019, 11,9% des Français, soit 3,5 millions de ménages, ont été en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire ont consacré plus de 8% de leurs revenus aux factures énergétiques de leur logement, selon les derniers chiffres publiés le 14 janvier par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE).

ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

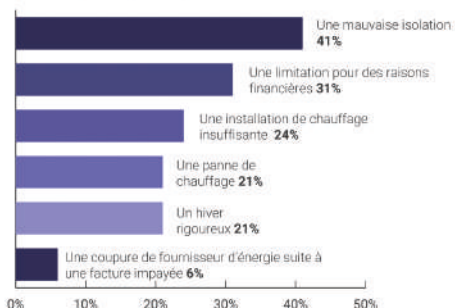
Selon l'indicateur économique basé sur le taux d'effort énergétique



Selon le ressenti du froid

14% Part des personnes ayant ressenti du froid pendant au moins 24 h en 2020

Les principales raisons invoquées
(plusieurs réponses possibles)



Sources : Ministère de la Transition écologique (CGDD-modèle Prometheus 2020) et Médiateur national de l'énergie 2020

2 | LES DÉFIS DU 21^e SIÈCLE EN MATIÈRE D'HABITAT

1. Des évolutions sociologiques majeures de l'habitat

Les changements importants constatés dans le comportement des individus et la structuration des groupes domestiques ont conduit à l'apparition de nouveaux besoins en matière d'habitat.



En effet, l'augmentation des familles recomposées ou la montée en puissance de la cohabitation intergénérationnelle se traduit par une demande croissante de modularité et d'espace à laquelle peine à répondre le logement collectif, dont la surface moyenne diminue au fil des années.

Ces tendances confortent au contraire la montée en puissance de la maison individuelle qui semble constituer, en dépit des considérations écologiques, la seule réponse valable aux enjeux sociologiques actuels.

L'augmentation du nombre de ménages isolés et l'apparition de familles recomposées induisent une demande de logements croissante avec, dans le second cas, un doublement du besoin en chambres.

Objectif : retrouver de la capacité d'agir pour chacune et chacun / Ne plus subir son logement

Le rapport à la propriété immobilière est au cœur de nombreuses croyances et aspirations, la remise en cause de ce droit soulève toujours des discussions intenses, voir passionnelles.

Cela peut être vécu comme une remise en cause de ce droit, dit "naturel", notamment lorsque l'on évoque le droit de préemption ou d'expropriation : "mon terrain est à moi, j'en fais ce que j'en veux".

Pourtant les générations X et Y, prises dans un monde où les risques écologiques envahissent leur horizon, développent, pour une partie d'entre eux, un nouveau rapport au monde.

La notion de biens communs, de droit à l'usage plutôt qu'à la propriété font partie de cette évolution :

"la planète ne m'appartient pas, la terre non plus".





Le droit à la propriété se transforme en droit à l'usage. Oser remettre en question les croyances familiales, les codes culturels, et trouver de nouvelles formes de liberté sont des aspirations qui se développent.

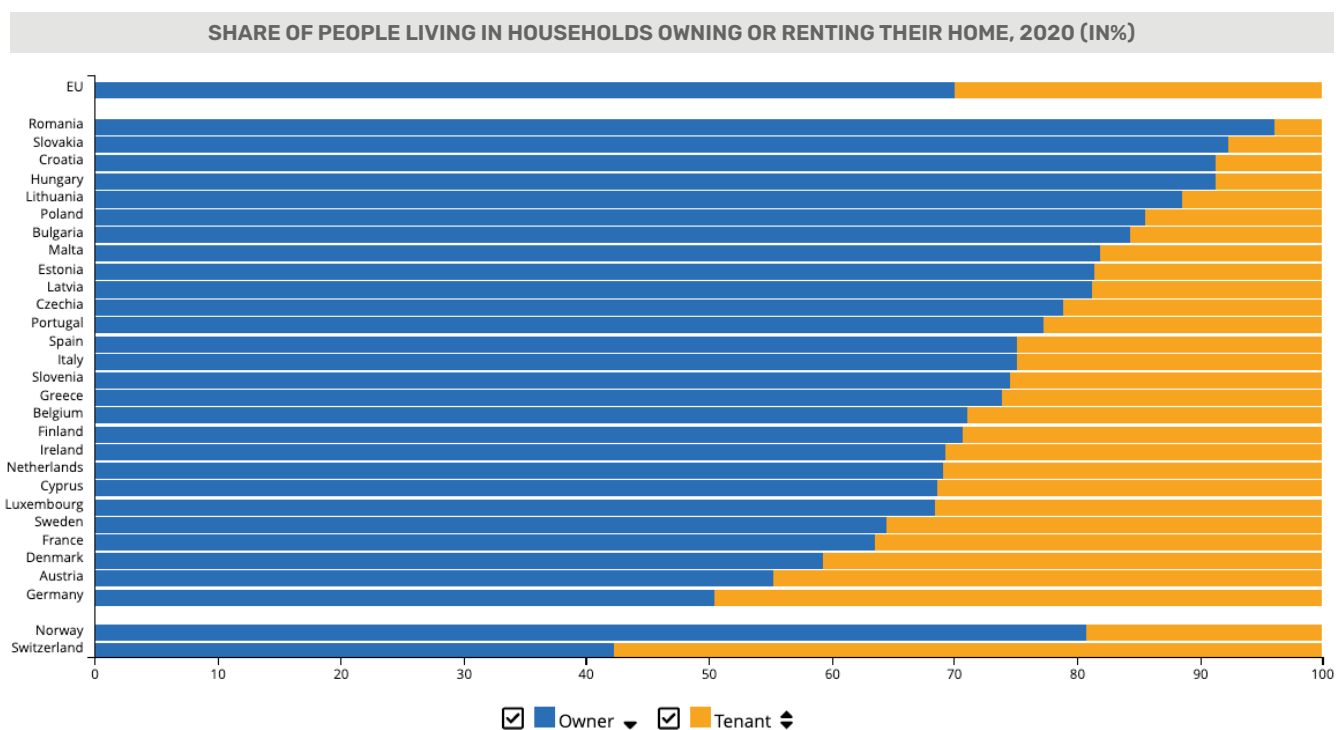
Toutefois, cette tendance est encore loin de se généraliser, car **acheter sa maison reste encore un des objectifs essentiels de la majorité des jeunes français** et cela, malgré un coût élevé des biens (surtout depuis la crise sanitaire). Dans la balance, **le coût d'un loyer élevé face à celui d'un crédit élevé**, lui aussi, fait résonner encore plus fort le rêve de devenir propriétaire.

Mais pour cela, il faut d'abord avoir les ressources suffisantes, ce qui n'est pas le cas d'un grand nombre de personnes qui démarrent dans la vie et/ou qui subissent des périodes difficiles ou encore qui ont choisis un autre modèle de vie. Des solutions alternatives peuvent devenir par choix ou nécessité une réponse à la situation (habitat participatif, colocation, habitat léger, habitat nomade).

En somme, et comme c'est le cas dans de nombreux domaines du changement social, le curseur se situe à la croisée des chemins entre des aspirations innovantes et l'obligation de trouver des réponses immédiates dans une situation difficile (se loger pour un coût raisonnable).

Cette évolution mérite d'être accompagnée pour permettre de lever les contraintes réglementaires et faire bouger les lignes en matière de représentations sociales. La situation immobilière tendue, l'urgence de la transition écologique ne nous laisse pas le choix. Les exemples sont nombreux, certes ceux-ci restent marginaux mais on sait bien que c'est la marge qui tient la page.

► Comparaison avec d'autres pays européens :



► Source : ec.europa.eu

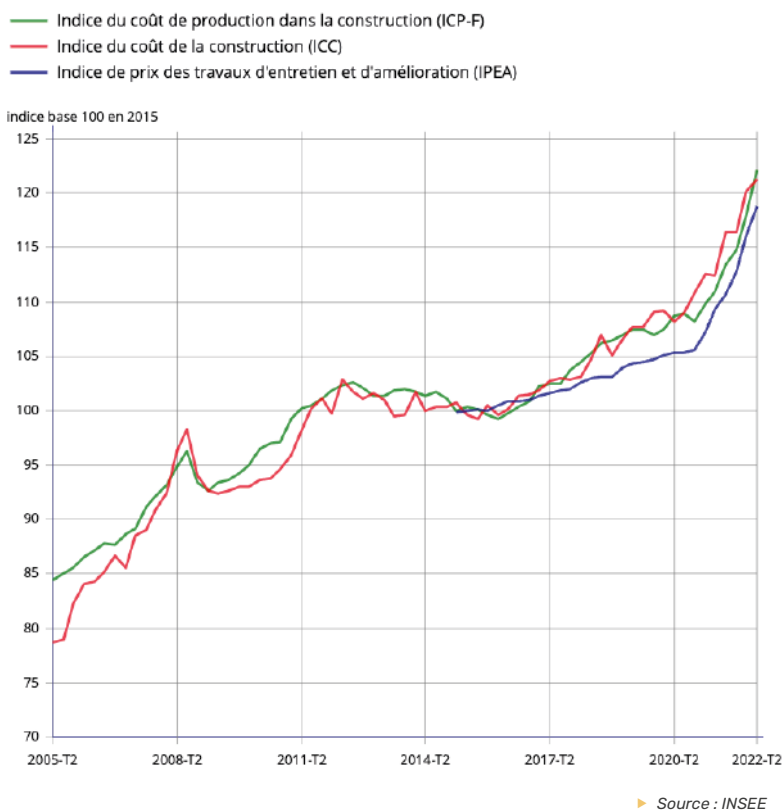
En moyenne au sein de l'Union européenne, 70% des habitants occupent un logement dont ils sont propriétaires. Le pourcentage le plus bas se situe en Allemagne avec 51,4% et le plus élevé à 96,4% en Roumanie. Néanmoins, la Roumanie est aussi le pays où on trouve le taux de logements surpeuplés le plus élevé avec 46,3%, quand la moyenne pour l'UE est à 17,1%.

Comparativement aux autres pays membres, la population française vit moins en appartement : 34% des Français contre 46% des Européens, et même 56% en Allemagne.

En matière budgétaire, la moyenne européenne de surcharge des coûts du logement, c'est-à-dire la part de la population qui consacre plus de 40% de son revenu disponible au logement, est à 9,6% contre 4,7% pour la France, se situant ainsi en-dessous des taux de nos voisins frontaliers (Allemagne, Espagne, Italie, Belgique, Luxembourg).

2. Un logement coûteux et des matériaux et terrains en voie de raréfaction

INDICES DE COÛTS ET DE PRIX DANS LA CONSTRUCTION

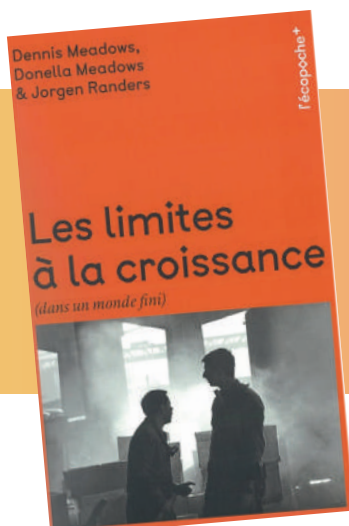


L'indice du coût de la construction de l'INSEE est passé de 78 à 112 entre 2004 et 2021, soit une augmentation de 44% en 17 ans.



Les besoins en matière de construction n'ont jamais été aussi élevés tandis que la production de matériaux tend à être réduite, comme le souligne *lemonde.fr* en avril 2021 : "Les difficultés d'approvisionnement, en acier, en bois et en verre entre autres, engendrent des retards dans les livraisons, des arrêts de chantiers, et fait grimper les coûts". **La situation ne s'est pas arrangée fin octobre 2021:** "A cause de la pénurie de matériaux, les chantiers sont plus longs et plus chers" titre 20 Minutes.

La tension actuelle sur les matériaux pourrait n'être que conjoncturelle et passagère, mais elle semble perdurer.



Cette raréfaction des matériaux était une prédiction du rapport "Les limites de la croissance" (1972) qui prévoyait **un effondrement au plus tard dans le courant du 21^e siècle lié à la crise des ressources.**

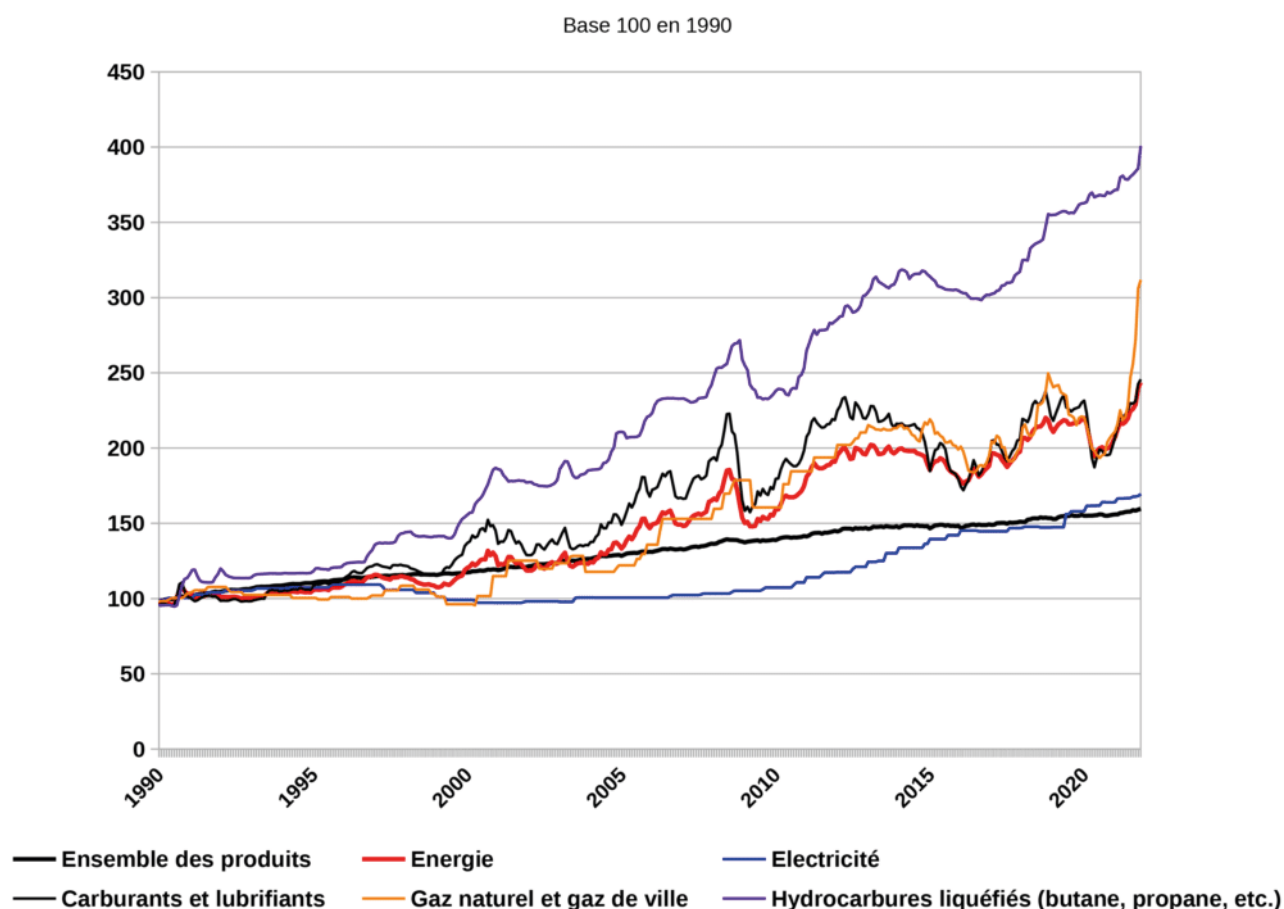
Qu'elle soit passagère ou non, cette tension est donc amenée à durer ou se répéter.

Ceci a une implication passée, présente et à venir sur le coût du logement supporté par les ménages.

En 2010, l'INSEE notait déjà qu'entre 2005 et 2010, les dépenses de logement par ménage, avant déduction des éventuelles aides au logement, avaient augmenté de 17% en moyenne, soit 4 points de plus que le niveau de vie moyen ”.

Dans le cadre de la relance économique à la suite de la pandémie de Covid-19, la demande de matériaux a fortement augmenté, atteignant des niveaux supérieurs à l'offre disponible. En conséquence, les coûts des matériaux, principalement pour le bois, l'acier et l'aluminium augmentent jusqu'à 30%, augmentation qui se conjugue à la hausse des prix de l'énergie.

PRIX À LA CONSOMMATION D'ENSEMBLE ET PRIX DES ÉNERGIES



► Source : INSEE

Le coût de l'énergie flambe. Sur un an, les prix de l'énergie ont augmenté de 18,6% selon le dernier taux d'inflation selon le dernier rapport publié par l'Insee le 4 janvier 2022.

Le prix du gaz a augmenté de 41%, celui de l'essence de 21% et celui de l'électricité de 3%. L'Insee estime que la hausse des prix coûte 64 euros de plus par mois par foyer. L'Institut pointe que "le poids des dépenses d'énergie des ménages dans l'ensemble de leur consommation dépasse celui de l'automne 2018". La flambée des prix est due à des facteurs tels que l'augmentation de la demande mondiale, la réduction de l'offre d'énergie renouvelable et la baisse des approvisionnements supplémentaires en provenance de plusieurs pays, le conflit entre l'Ukraine et la Russie (gazoduc Nord Stream 2 entre la Russie et l'Allemagne).

3. Une politique de logement social qui n'atteint pas ses objectifs



4 MILLIONS
DE PERSONNES SONT NON
OU MAL LOGÉES

14,6 MILLIONS
DE PERSONNES SONT
FRAGILISÉES PAR LA CRISE
DU LOGEMENT



Selon l'Observatoire des inégalités **près de 90 000 personnes en 2001, plus de 140 000 en 2012 sont sans-abri et 300 000 personnes en situation d'hébergement d'urgence**, logements gérés par des associations, centres pour demandeurs d'asile.

© Maxppp - Nicolas Kovarik

En 11 ans, cela représente une hausse de 55%. L'INSEE a également estimé en 2006 que 540 000 personnes auraient connu la rue ou les services d'hébergement. En 2013, cela concernait 886 000 personnes, soit 2% de la population en âge d'être comptabilisée. **La hausse est donc spectaculaire: 64% en 7 ans.**

Pour y répondre, la France a une politique de logement social qui a fait l'objet d'un rapport de la Cour des comptes en février 2017 concluant à l'articulation indissociable de cette question à toutes les autres politiques du logement. Un certain nombre de recommandations visaient à "améliorer encore sa performance, au regard d'un coût annuel de près de 18 milliards d'€ d'Aide personnalisée au logement (APL) **qui représente 43% des aides publiques au logement.**

Il mentionne notamment que "**les logements du parc social n'accueillent que la moitié des ménages locataires situés sous le seuil de pauvreté.** Ils suscitent une demande nombreuse, au point que la liste d'attente représente quatre années d'attribution, et même huit en Île-de-France".

Nombreux sont donc les exclus de cette politique, et le nombre de "sans-domicile" ne fait que croître.

Bien que l'ensemble de ces chiffres aient pu être collectés à différentes dates, ils dressent un portrait d'une France qui peine à enregistrer tout le monde malgré une croissance économique globale rarement démentie.

Pourtant, l'article L300-1 du code de la construction et de l'habitation mentionne que "Le droit à un logement décent et indépendant, (...), est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français (...), n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir."

BAILLEUR PRIVÉ INDIVIDUEL VERSUS BAILLEUR INSTITUTIONNEL

La part des bailleurs privés dans le parc locatif augmente et les propriétaires "institutionnels", principalement les bailleurs sociaux, sont de moins en moins nombreux. Ce constat devrait entraîner des actions spécifiques à destination des bailleurs privés qui logent 30% de la population.

93% propriétaires bailleurs
privés logent 30% population.

Besoin de plus d'effort public tourné vers les propriétaires privés, car les dispositifs d'Etat actuels sont aujourd'hui limités (plafonnés en montant et en durée).

En 2013, 93,5 % des propriétaires du parc locatif libre sont des particuliers, contre 83,2 % en 1996. La quasi-totalité des mono-propriétaires d'immeubles collectifs sont désormais les bailleurs sociaux.

4. Les réponses insuffisantes en matière d'hébergement d'urgence



Plus de 80% de familles sans hébergement ou mal-logées sont sous le seuil de pauvreté, près de 8 familles sur 10 et 2 enfants sur 3 sont en insécurité alimentaire.

L'article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles (CASF) prévoit que "toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence".

Le principe d'inconditionnalité intervient dans un contexte de fort besoin.

CAPACITÉS D'ACCUEIL EN HÉBERGEMENT ET LOGEMENT TEMPORAIRES (NOMBRE DE PLACES)

	Au 31.12.2019
Hébergement d'urgence et de stabilisation	119 159
Places en centres d'hébergement d'urgence (CHU), stabilisation ou insertion (hors CHRS) (1)	57 171
Hôtels (1)	50 879
Places d'accueil d'urgence et de stabilisation dans les CHRS (1)	8 096
Lits halte soin santé (LHSS) (2)	1 751
Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) à la disposition de l'État (1)	1 262
Hébergement d'insertion	42 826
CHRS (hors urgence et stabilisation) (1)	36 626
Centres maternels (3)	6 200
Dispositif national d'accueil pour demandeurs d'asile (DNA) (2)	107 274
CADA	43 602
HUDA	251 826
AT-SA	5 821
CAES	3 136
CPH	8 710
Logement accompagné et d'insertion	250 040
Places financées par l'ALT hors structures d'hébergement (1)	21 647
Intermédiation locative (1)	47 191
Résidences sociales « classiques » (hors pensions de famille et résidences accueil) (1)	137 235
Foyers (FJT, FTM) voués à être transformés en résidences sociales (1)	43 967
Total général	519 299

► Source : Fondation Abbé Pierre

L'hébergement d'urgence est bloqué en France. Censé être provisoire, il devient pérenne.

Hôtels, centres d'hébergement d'urgence ou gymnases : les personnes vivent des années durant dans des conditions parfois indignes. Même le logement social est désormais dans l'incapacité de loger des personnes vivant sous le seuil de pauvreté. (Secours Catholique - publication 24/05/2021)

Pour René Dutrey, secrétaire général du Haut Comité au logement des personnes défavorisées, "l'hébergement est le réceptacle du dysfonctionnement des politiques publiques sous-dotées en moyens financiers : la crise de l'accueil des migrants, les sorties sèches de l'aide sociale à l'enfance, les fermetures de lits en psychiatrie, les sorties sans solution de réinsertion après la détention, etc."

Résultat : tout un public sans toit appelle le 115 pour être mis à l'abri. Une fois dans le système d'hébergement d'urgence, la durée moyenne d'un séjour est de quatorze mois. Ainsi, en Ile-de-France où 60 000 personnes sont hébergées à l'hôtel, plus de 12 000 s'y trouvent depuis plus de deux ans.

CHIFFRES DE L'OBSERVATOIRE DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT/UN TOIT POUR TOUS EN ISÈRE :

En 2019, 4 235 demandes de ménage d'hébergement auprès du 115. Moins d'un ménage sur quatre orienté vers un logement (940 ménages). Augmentation des demandes de 13% entre 2015 et 2019.

Hébergement d'urgence au niveau national: il existe 145 000 places d'hébergement d'urgence pour 200 000 personnes sans-abris selon la Fondation Abbé Pierre. Le problème réside dans la lenteur de la création de logements sociaux pour offrir à ces personnes une solution de logement pérenne.

Si le sans-abrisme peut être moins visible dans les communes rurales que dans les agglomérations, il concernerait tout de même 8000 personnes.

"L'hébergement d'urgence est saturé parce que les personnes n'accèdent pas à du logement pérenne. On répond à l'urgence, mais on n'arrive pas à en sortir ensuite."

C'est également l'avis de Florent Gueguen, directeur général de la Fédération des acteurs de la solidarité, dont le Secours Catholique et Cités Caritas sont membres: *"Les gens restent coincés dans l'hébergement d'urgence car il n'y a pas de fluidité vers le logement."*



► Source : Fondation Abbé Pierre

Il précise qu'environ 30% des personnes en hébergement d'urgence ont un emploi, mais sont des travailleurs pauvres qui n'arrivent pas à accéder au logement.

Les CHRS (Centres d'hébergement et de réinsertion sociale), censés être un tremplin entre l'hébergement d'urgence et le logement, sont eux aussi saturés. Un tiers des personnes hébergées y demeurent car elles n'ont pas d'autre solution de logement.

Quid alors des logements sociaux? *"On assiste à une pénurie de logements sociaux. Il en faudrait 150 000 nouveaux chaque année alors que seulement 87 000 ont été créés en 2020. Quant aux logements très sociaux, il en faudrait 60 000, et on en produit aujourd'hui la moitié"*, déplore Florent Gueguen, de la Fédération des acteurs de la solidarité.

À l'heure actuelle, 400 000 logements sociaux sont attribués chaque année tandis que 2,1 millions de personnes sont en attente: une personne sur quatre se voit accéder au logement social.

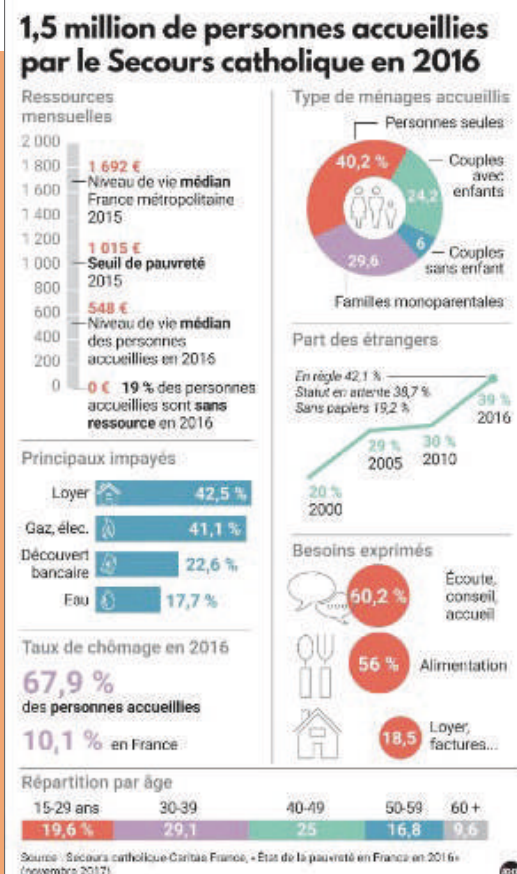
Dans une étude menée avec d'autres partenaires, le Secours Catholique montre qu'aujourd'hui, faute de ressources suffisantes, des ménages sont exclus du logement social.

En conséquence, ils sont contraints de fournir des efforts considérables dans le parc privé ou de rester bloqués dans le circuit de l'hébergement d'urgence.

Ainsi, les personnes qui disposent de moins de 500 euros par mois par unité de consommation n'ont que 18% de chances d'accéder au parc social, contre 23% pour ceux qui disposent de plus de 500 euros. Autre chiffre: un ménage avec un revenu par unité de consommation compris entre 340 et 510 euros, a 30% de chances de moins de se voir attribuer un logement social qu'un ménage ayant un revenu entre 1 370 et 1 710 euros. **Le parc social est donc incapable de loger les personnes vivant sous le seuil de pauvreté.**

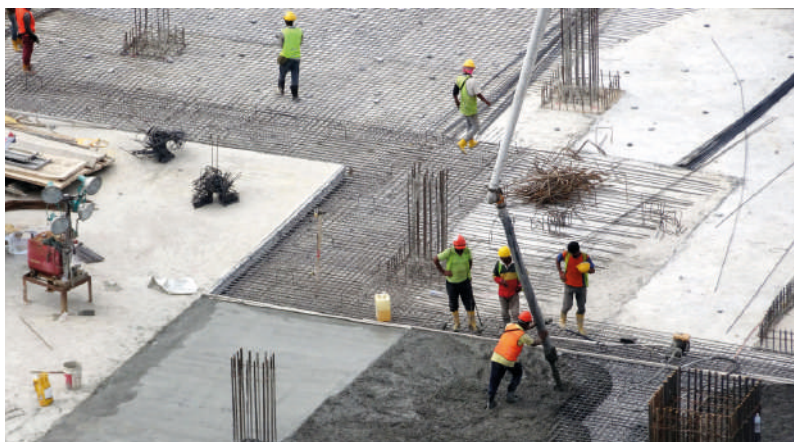
"L'État doit investir pour remplacer l'hébergement d'urgence par du logement social, d'autant que c'est moins cher à terme", rappelle Manuel Domergue, de la Fondation Abbé-Pierre.

En effet, l'accès au logement social pour une personne coûte environ 9 000 euros, alors que le coût annuel d'allers-retours entre la rue et l'hébergement d'urgence peut revenir à 20 000 euros par an.



► Source : secours catholique

5. Des contraintes réglementaires et normatives qui s'imposent pour aménager sans artificialiser



Pour garantir ce droit au logement, il faut donc amplifier l'offre dans un contexte marqué par "un budget de crise pour répondre aux conséquences de l'épidémie de Covid-19" alors même que le coût et la disponibilité des matériaux sont problématiques.

Mais cette offre de logement à venir, pour qu'elle soit souhaitable, n'a pas que des contraintes économiques.

© Aisyaqilumar

En effet, la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets stipule au chapitre III un rythme d'artificialisation des sols réduit de moitié dans la décennie à venir, et nul en 2050.

Entre contraintes réglementaires, économiques et approvisionnement, pouvons-nous faire évoluer le modèle majoritaire de production de logement ? Produire ou entretenir des logements revient à ce jour **à artificialiser des sols sous forme de fondations en béton** sur lesquels sont majoritairement construits des constructions en béton utilisant des matériaux qui ne sont ni locaux, ni renouvelables. Le sable, pour ne prendre qu'un seul exemple, est devenu si convoité que sa gestion fait l'objet d'une mise en garde des Nations unies.

Aménager sans artificialiser devrait être plus encouragé.

D'après la présidente de l'USH "l'augmentation des coûts de production liée à la RE (réglementation environnementale) 2020 est estimée entre 8 et 13%".

6. Une demande de logement en mutation



Par ailleurs, la population française "continue de croître et se concentre de plus en plus dans les grandes agglomérations et le long des façades atlantiques et méditerranéennes".

Cette tendance persistante à l'exode rural est à opposer aux perspectives de déclin des apports en pétrole de l'Union européenne : dans un rapport issu de l'étude d'une base de données pétrolières professionnelles, le shift project envisage "une baisse tendancielle de l'ordre de 12% en 2030 par rapport au niveau atteint en 2019".

Ou la vie urbaine est éminemment dépendante de ses approvisionnements extérieurs, donc du pétrole. Accepter cette tendance à l'urbanisation comme allant de soi revient donc à accepter les ingrédients d'une situation intenable à moyen terme.

L'accès à la propriété comme discriminant social :

Accéder à la propriété reste un objectif pour : "43% des ménages qui souhaitent changer de logement ou penser devoir être contraints de le faire, souhaiteraient être propriétaires". De fait, seuls les moins fortunés restent locataires : "Le groupe des locataires s'est progressivement vidé des ménages disposant des ressources financières suffisantes pour accéder à la propriété". Cela se traduit par une typologie de l'habitat : "80% des propriétaires vivent dans une maison, tandis que 75% des locataires sont en appartement"

7. Une offre disponible mais insuffisamment occupée



Dans son rapport **“Le logement en France depuis trente ans”**, l’INSEE note qu’en France, “Le nombre de logements par habitant est proche de celui de l’Allemagne et de l’Autriche et un peu au-dessous de celui de l’Espagne; d’autres pays européens sont à des niveaux nettement inférieurs (Pologne, Slovaquie, République tchèque).

Cependant, c’est moins la quantité que le taux d’occupation qui pose problème : – “se dessert de façon continue, conduisant à une nette diminution du nombre de personnes par ménage et par logement : un peu plus de trois personnes en moyenne en 1968, 2,3 en 2016. Le nombre de mètres carrés par personne est passé de 31 en 1984 à 40 en 2006.” (ibid).

La CAF octroie des aides au logement pour une surface minimale de :

- ▶ 9 m² pour une personne
- ▶ 16 m² pour 2 habitants
- ▶ 9 m² de plus par personne supplémentaire
- ▶ 70 m² minimum pour 8 personnes

Enjeu : lutter avec force et conviction contre la vacance des logements.

Dans sa dernière enquête sur le sujet, datant de début novembre, l’Insee dénombre 37,2 millions de logements en France, dont 3 085 000 sont vacants... Soit dix fois plus que le nombre de SDF en France.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE EN HISTORIQUE DEPUIS 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	63 601	69 082	71 344	76 171	83 990	87 980	95 333	99 881
Résidences principales	55 334	64 397	65 300	66 881	75 224	79 662	83 394	83 033
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 284	1 402	1 547	2 817	1 783	1 456	2 483	4 773
Logements vacants	6 983	3 283	4 497	6 473	6 983	6 862	9 455	12 074

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

▶ Source : INSEE

Enjeu : d’abord identifier les logements vacants et les raisons pour lesquels ils sont devenus vacants et l’autre difficulté réside dans la faiblesse des moyens coercitifs pour obliger les propriétaires à louer.

8% de logements vacants (19 504 en 2020) au niveau de la métropole grenobloise

8 % des logements de l’Isère sont vacants (50 307 logements). Le nombre de logements vacants est en hausse sur 5 ans de 17 %, soit 7 228 logements vacants de plus.

▶ Source : INSEE

Logements vacants sur grenoble :

www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-38185#chiffre-cle-3

8. Des efforts encore nécessaires en matière de performance énergétique



Les logements les moins performants seront, en 2023, interdits à la location. Les logements les moins performants sont les logements dont la consommation d'énergie finale dépasse "450 kilowattheures par mètre carré de surface habitable et par an", selon un décret du 11 janvier 2021.

Aujourd'hui selon une étude du ministère de la Transition écologique, 4,8 millions de logements serait des "passoires thermiques" en France, soit près de 17% du parc. Ce sont des logements classés de E à G au sein du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Cependant au fur et à mesure des années, ces chiffres ont tendance à être contesté pour des chiffres plus élevés.

Pour rappel, l'article 17 de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat fixe l'obligation pour les propriétaires de mettre en location au 1^{er} janvier 2023 les seuls logements dont la performance énergétique ne dépasse pas "un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an". Un décret pris le 11 janvier 2021 pour l'application de cet article précise qu'en métropole, les logements loués doivent avoir une consommation estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE), ne dépassant pas "450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an": les biens dont la consommation d'énergie est supérieure ne peuvent être mis en location.



Ainsi, seules 294.000 primes ont été versées en 2020, soit un peu moins de la moitié prévue. En 2021, 380 000 dossiers ont reçu des subventions de Prim'Renov alors que 770 000 dossiers ont été déposés. Alors que le délai d'instruction des dossiers a été fixé à 2 mois, le délai moyen est aujourd'hui de 5 mois. 8% des dossiers prennent même plus d'un an!

Ces délais sont source de grandes difficultés financières pour les bénéficiaires, qui ont dû avancer plusieurs milliers d'euros pour leurs travaux. Or, la plupart de ces ménages ont des revenus modestes et ces rénovations pèsent lourd dans leur budget.

Enfin, selon l'Ademe, 75% des 5 millions de rénovations énergétiques effectuées sur les maisons individuelles entre 2014 et 2016 n'ont pas permis aux logements de changer d'étiquette énergétique. Et seules 5% de ces rénovations ont eu un véritable impact sur la consommation, en permettant un saut de deux classes énergétiques.

3 | SOLUTIONS PISTES D' ACTIONS

1. L'habitat léger : une solution pour la vie collective et écologique ?

Un habitat léger ou réversible est un habitat dont la taille est modeste (inférieure à 50m²), sans fondations bétons, et qui peut être démonté rapidement sans laisser d'impact sur le lieu tout en offrant un confort de vie digne.



Un collectif nommé "hameaux légers" a effectué un travail important pour permettre aux communes, aux élus et aux personnes intéressées par ce type d'habitat de trouver des solutions à leur implantation, qui pour le moment est encore sporadique.

L'habitat réversible (HR) est un outil intéressant en ce qui concerne la nécessité de transition écologique : la logique du tout béton est abandonnée, les sols restent perméables, et l'habitat étant petit, a un coût énergétique de chauffage réduit.

Il permet aussi à des foyers à revenus modestes d'être propriétaire de leur habitat. En effet, le collectif Hameaux Légers soutient et défend la dissociation entre la propriété de l'habitat et la propriété des terres, il propose de sortir d'une logique d'achat de terrain et fait la promotion du bail emphytéotique (bail très longue durée) afin qu'un habitat léger ne rime pas avec habitat précaire.

Par rapport à la vie collective, il est opportun de penser au système des Hameaux légers, un groupement d'habitats réversibles, pouvant mutualiser un espace commun.

| Comment retrouver de la liberté face à un système normé ?

La loi ALUR précise 4 conditions :

- ▶ **Sans fondation :** si ces habitats nécessitent des fondations, elles sont dans ce cas démontables également. Ce qui permet de préserver le sol et ainsi facilement remettre à l'état naturel le terrain sur lequel ceux-ci auront été posés. Cela signifie qu'une fois partis, il n'y a plus de traces sur le terrain.
- ▶ **Habité plus de 8 mois par an**
- ▶ **Rapidement et facilement démontable :** l'habitat est réversible, ce qui est important, c'est que ce type d'habitat ne laisse pas de traces - écologiques, visuelles - après son départ.
- ▶ **Pouvant être autonome** vis à vis des réseaux.

Il existe plusieurs types d'HR :
Tiny house, yourte,
dôme, kerterre...



Quelle pertinence des habitats réversibles (HR) dans une réflexion globale sur l'habitat, dans une transition écologique ?

Enjeux écologiques



Les HR sont plus compacts : il faut donc moins de matériaux pour le construire. **Conçus avec un maximum de matériaux écologiques** : bio-sourcés, et/ou locaux et/ou bio-dégradables, et/ou ré-employable, leur empreinte écologique est réduite. L'HR est un habitat confortable et sain

L'absence de fondations des HR permet d'éviter l'artificialisation des sols. La loi du 22 août 2021, portant la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets stipule un rythme d'artificialisation des sols réduit de moitié dans la décennie à venir, et nul en 2050.

Enjeux économiques et sociaux



La petite taille et la mise en œuvre des HR les rendent **accessibles financièrement** à des foyers à ressources modestes. Cela est intéressant pour lutter contre le phénomène de paupérisation.

De plus, les HR permettent de **dissocier la propriété de l'habitat et la propriété de la terre**. Le collectif Hameaux Légers soutient cette posture, et propose de sortir d'une logique d'achat de terrain, il fait notamment la promotion du bail emphytéotique (bail très longue durée) afin qu'un habitat léger ne rime pas avec habitat précaire. Cette dissociation allège le coût de l'habitat et permet donc à des foyers modestes l'accès à la propriété.

L'habitat réversible permet aussi de **répondre à des réorganisations familiales** (enfants partis, séparation dans le couple) en permettant l'accès à un logement plus petit, moins onéreux et de qualité.

Ainsi, qu'il soit un choix volontaire : par conscience écologique ou désir de sobriété, ou par défaut : impossibilité ou difficulté à trouver un logement décent, difficultés financières, revenus modestes, choisir de vivre en HR est une solution pertinente que ce soit pour une étape de transition ou de manière durable. Il paraît essentiel que les élus continuent/ commencent une réflexion d'intégration de ces habitats sur leurs communes.

2. SCIC ATTICORA, une 3^e voie pour l'habitant : de la propriété au droit d'usage

L'habitat pèse aujourd'hui près de 50% de nos dépenses énergétiques, de la construction à son usage quotidien.



Nécessité de travailler sur l'habitat dès aujourd'hui pour traiter les enjeux énergétiques de demain

- ▶ Travailler sur les techniques constructives pour améliorer les performances énergétiques
- ▶ Travailler sur notre manière d'habiter et le concept de l'habitat lui-même
- ▶ Travailler sur l'accès au logement

L'habitat est au cœur des préoccupations actuelles :

- ▶ Environnement
- ▶ Social
- ▶ Economie

La SCIC Atticora a pour vocation d'une part à se développer et s'inscrire dans un rayon de 30km et d'autre part à fédérer les filières sur un même territoire en faveur d'une économie locale sans recourir au système bancaire classique.

Les associés sont les habitants, les fournisseurs, les collectivités, les salariés, les fondateurs, les investisseurs.

La SCIC Atticora est responsable de ce qu'elle construit. Elle intègre tous les aspects et toutes les compétences de la construction :

- ▶ Conception
- ▶ Financement
- ▶ Construction
- ▶ Commercialisation des logements
- ▶ Entretien, exploitation et maintenance des bâtiments

Une 3ème voie pour l'habitant : la propriété du droit d'usage

Financement de la construction par l'épargne solidaire des associés

Mise à l'actif de la SCIC des bâtiments construits.

- ▶ Occupation des logements par les habitants :
- ▶ Loyer mensuel dont une partie est épargnée chaque mois sous forme de parts sociales
- ▶ Plein usage gratuit lorsqu'ils ont épargné le montant du logement en parts sociales

La SCIC permet de relier différents projets d'intérêt collectif poussés par la collectivité et d'accompagner leur réalisation : crèches, tiers lieux, salle d'activité.

3. Revoir notre approvisionnement des matériaux en local

(autosuffisance, matériaux bio sourcés, relocalisation de l'économie, filière locale)



L'utilisation des circuits courts permet de trouver une solution compatible aux enjeux du développement durable.

Un circuit court est, selon la définition du ministère de l'Agriculture "un mode de commercialisation des produits agricoles qui s'exerce soit par la vente directe du producteur au consommateur, soit par la vente indirecte, à condition qu'il n'y ait qu'un seul intermédiaire"

Cette conception de l'approvisionnement est notamment utilisée pour des denrées alimentaires, cependant elle tend à être développée dans d'autres secteurs, car elle permet une meilleure rémunération du producteur et la baisse des impacts écologiques.

Attention : Rappelons ici que l'expression *circuit court* ne signifie pas forcément local, il faut donc en amont vérifier le lieu de production.

Pour la construction d'habitats à partir de matériaux locaux biosourcés, nous pouvons expérimenter l'appellation d'origine contrôlée du Bois de Chartreuse. Cette filière de bois local permet d'offrir aux constructeurs un bois massif possédant des qualités techniques (solide et résistance mécanique) tout en respectant un engagement éco-responsable (respect des forêts et de la biodiversité).



Ce bois de chartreuse a reçu la 1^{ère} Appellation d'Origine Contrôlée pour les bois de construction en France, garantissant ainsi des qualités techniques. En effet, ces bois sont utilisés depuis le XVII^e siècle par la Marine Royale puis pour la construction d'édifices appuyant un critère de longévité et d'un savoir-faire historique.

De plus, l'utilisation de ce Bois de Chartreuse pour la construction, la rénovation ou l'extension de logements **permet de créer des emplois localement** notamment des scieurs, des professionnels de la construction et des professionnels de la forêt.

Cette solution pérenne pour l'habitat **permet la production d'un bois solide**, de qualité dans un climat favorable à la croissance des arbres, en protégeant les forêts par des conditions de production codifiées.

D'autant plus, **cette filière maintient un engagement éco-responsable** afin de respecter les problématiques du développement durable et le patrimoine forestier.

Cet exemple de circuit court pour construire un habitat de qualité et local permet l'identification des opérateurs, le contrôle et la certification d'un produit de qualité tout en réduisant les impacts écologiques.

D'autres matériaux biosourcés commencent à se développer pour les constructions, c'est notamment le projet de Vicat qui développe une filière béton de chanvre en Rhône-Alpes. En résulte, la solution des blocs à emboîtement produite par Biosys et récompensé lors de l'appel à innovation "matériaux biosourcés" par le hub des prescripteurs bas carbone.

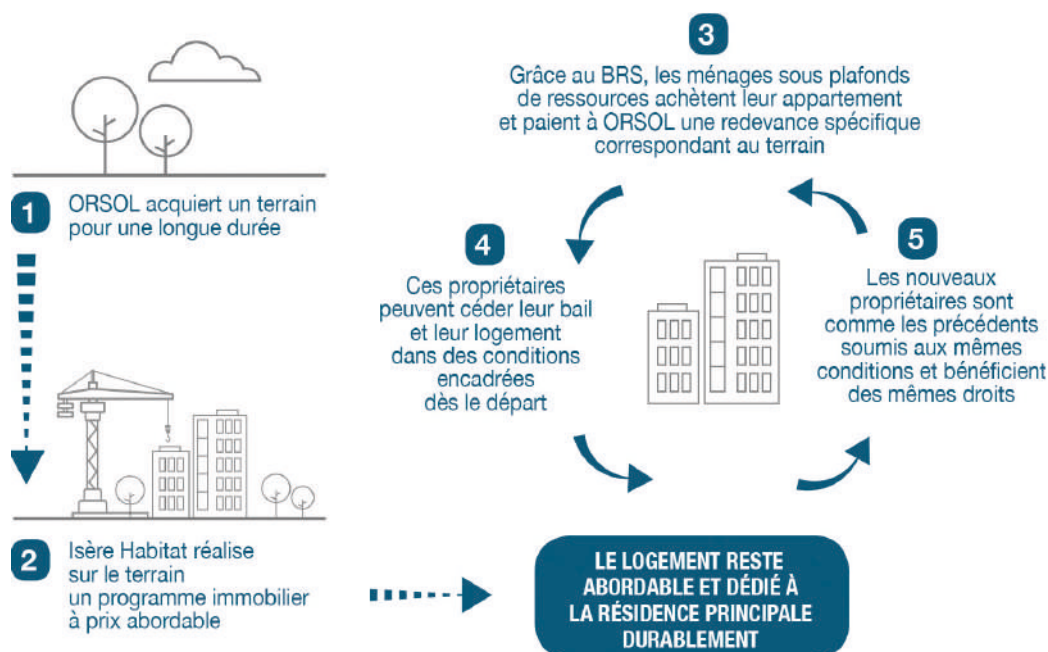


Ce premier système constructif, biosourcé est composé de blocs de béton de chanvre recouvrent de nombreux avantages comme la réduction de l'empreinte carbone, **un confort de vie optimal en hiver comme en été**, une simplicité de mise en œuvre et une durabilité du matériau. Cette solution permettrait, tout comme le bois de Chartreuse, de **développer des emplois locaux et de relancer une économie locale** dans la construction d'habitat.

Ces deux expériences permettent de recentrer la production des habitats localement avec des produits respectant l'environnement tout en restant sur **une volonté de qualité et de longévité**.

4. Innover en matière d'accession sociale

Crolles bail réel solidaire (Dispositif anti-spéculation avec garantie de revente)



Contrairement à l'accession sociale qui ne pérennise que pour quelques années la non spéculation, **Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements.** Il a été créé dans la loi ELAN en 2017 et se base sur l'achat d'un terrain par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS - organisme à but non lucratif créé par des collectivités, organismes HLM, établissements publics, coopératives, associations, fondations...) pour dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

L'acquéreur doit être agréé par l'OFS et ne pas dépasser les plafonds de ressources prévus par le dispositif qui doit être dans les mêmes conditions de ressources que pour l'accession sociale, est propriétaire de son logement mais loue de manière pérenne le terrain à l'OFS.

Quand il revend, c'est la même chose, le nouvel acquéreur doit respecter les mêmes conditions de ressources, le prix de vente est plafonné par l'OFS de façon à limiter les plus-values excessives. Le prix est juste revu selon les indices d'évolution (idem évolution annuelle des loyers) et paiera le loyer du terrain. Le bail est prorogé sur une durée identique au bail initial

Ce système permet de donner accès à la propriété à plus de monde, le prix étant globalement inférieur de 15 à 30% au prix normal.

Et surtout il évite de manière pérenne l'effet spéculatif.

Le donataire, ou bénéficiaire d'une donation, doit lui aussi présenter des revenus inférieurs aux plafonds de ressources prévus pour être agréé par l'OFS.

Au décès du propriétaire, Le bail réel solidaire est transmissible aux héritiers, à condition que ces derniers disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources en vigueur. Ils en héritent mais doivent le vendre dans un délai d'un an s'ils ne sont pas dans les plafonds de ressources. Au terme de ces 12 mois et si aucun acquéreur ne s'est présenté, le bail est résilié et l'OFS verse la valeur des droits réels immobiliers aux héritiers.

En cas de difficulté, notamment de vente, l'OFS accompagne l'acquéreur et peut dans certaines conditions racheter le logement.

C'est donc un dispositif très sécurisé pour l'acquéreur.

Mi 2021, 52 OFS étaient agréés partout en France et plus de 9 200 logements étaient prévus pour 2024. C'est certes peu au vu du volume total des ventes de logements neufs (128 000 en 2020).



En Isère, Isère Habitat, outre le programme de Crolles livré très prochainement, a un autre programme en cours sur Grenoble. Ils utilisent l'OFR ORSOL, qui couvre aussi la Savoie et le Rhône.

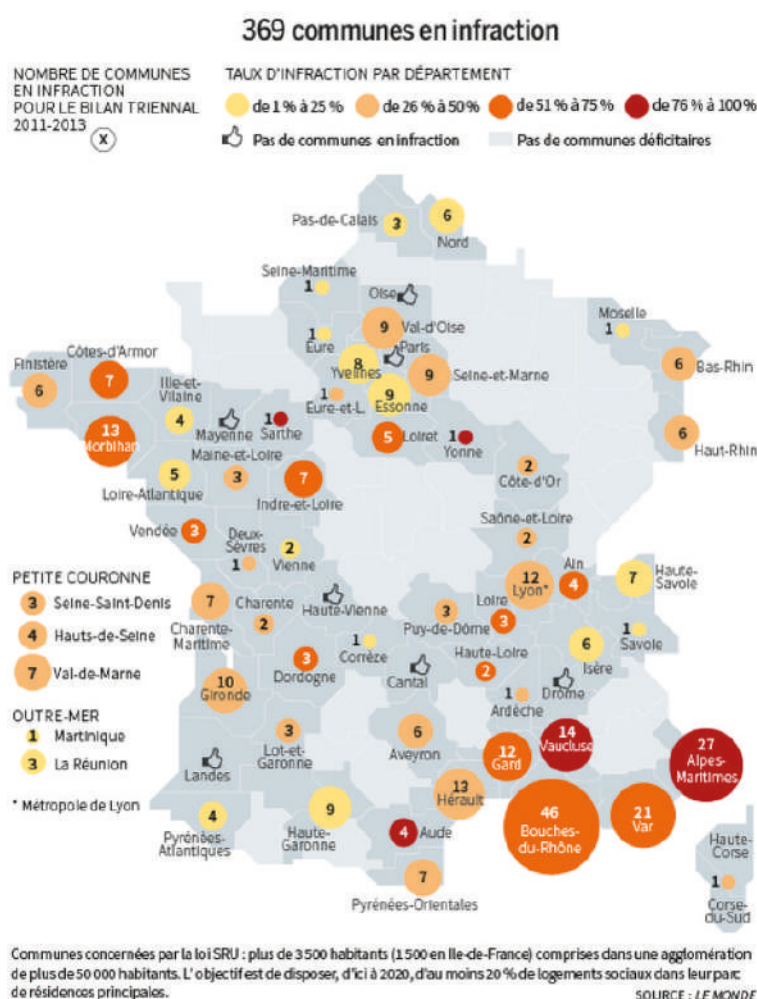
5. Outils pour un habitat innovant et inclusif



INCITATION auprès des collectivités locales pour mener ou accompagner des dispositifs innovant d'habitat et adaptés aux besoins de leur territoire. Dans la région Grand-Est, par exemple, un projet d'habitat inclusif a été mis en place pour les personnes âgées et les personnes handicapées.

Les collectivités peuvent, dès lors, devenir partenaires du projet d'habitat inclusif à travers une aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou constituer un programme local de l'habitat (PLH) afin de définir au mieux des stratégies d'orientation de l'habitat à construire. La dynamique des collectivités à ce système engendre par la suite une volonté des particuliers à mettre à disposition des habitats inclusifs.

Il faudrait, d'une part, faire appliquer d'emblée la loi SRU et accroître le parc social et, d'autre part, **revaloriser les APL et expérimenter la quittance adaptée aux ressources des ménages**, cela pour que les plus précaires, même les bénéficiaires du RSA, puissent accéder au logement social.



“Il faudrait encadrer les loyers dans toutes les grandes agglomérations pour réguler le secteur locatif libre, et prévenir les expulsions pour éviter que les personnes qui ne peuvent plus payer leur loyer se retrouvent à la rue”.

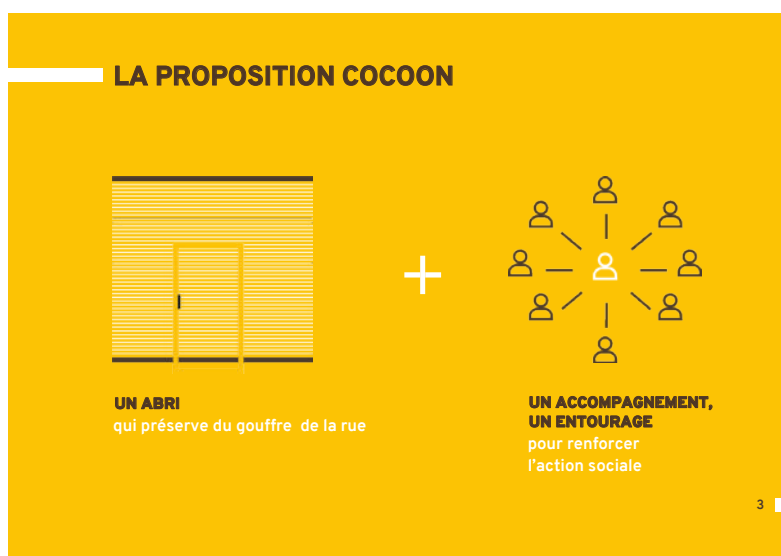
Autre solution : mettre en place une intermédiation locative, formule dans laquelle le propriétaire accepte de louer son logement à des personnes précaires à un loyer inférieur au prix du marché, en échange d'un avantage fiscal et d'une gestion locative adaptée. Ceci afin de mobiliser le parc privé pour les plus précaires.

Dans ce type de dispositif porté bien souvent par des associations le propriétaire se voit offrir une garantie d'accompagnement des personnes pour anticiper les problèmes budgétaires. Quant au locataire, il est acteur et a des droits mais aussi des devoirs, et cela le stabilise d'avoir un logement pérenne.

La proposition cocoon :

Le dispositif Cocoon repose sur deux piliers.

Il s'agit de construction d'abris urbains écologiques pour répondre aux besoins les plus urgents et préserver du gouffre de la rue.



Cocoon est une solution de transition vers le logement. Nous mettons en place un accompagnement citoyen, un entourage, complémentaire à l'action des travailleurs sociaux, pour renforcer les liens sociaux, **créer un réseau de solidarité et favoriser le rebond vers le logement de droit commun.** Grâce à la mobilisation citoyenne, la personne abritée n'est pas livrée à elle-même.

En savoir plus : www.abri-cocoon.fr

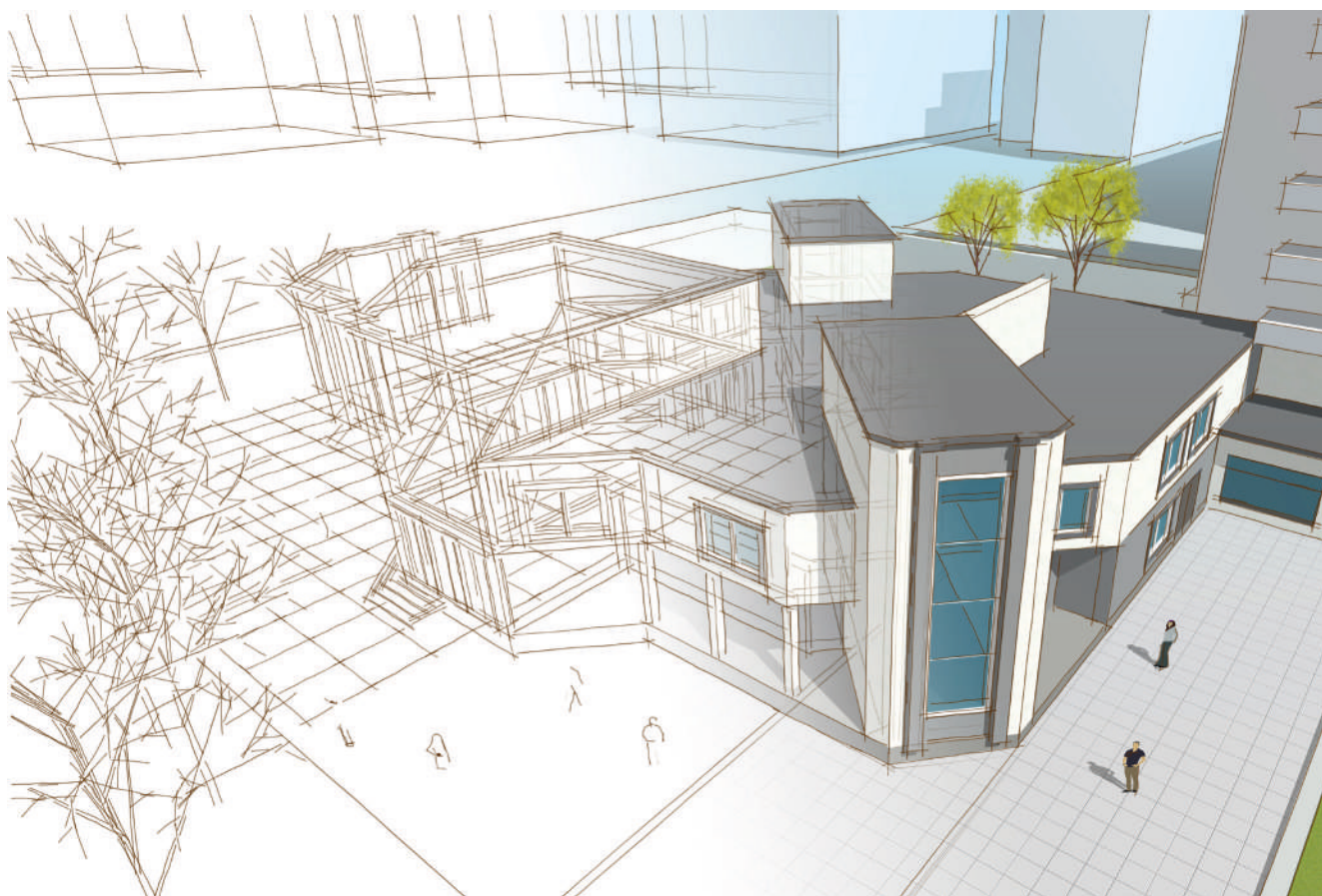
6. Recommandations en faveur de l'amélioration du logement social



D'après le rapport de la Cour des Comptes, "le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés" de février 2017, il serait nécessaire de revoir le logement social sur 3 grands axes afin d'améliorer l'accès pour les personnes modestes et défavorisées.

Tout d'abord, la Cour des Comptes insiste sur un logement social qui doit mieux cibler les publics modestes et défavorisés s'appuyant sur 4 leviers d'actions :

- ▶ **Abaisser les plafonds de ressources** en zone tendue et de façon différenciée selon la situation des territoires et la nécessité de promouvoir la mixité sociale ;
- ▶ **Renforcer l'articulation entre les objectifs de construction de logements sociaux** affichés à l'appui de la loi de finances **et les objectifs d'accueil** en logement d'insertion incluant l'accompagnement social, dans une approche globale des publics défavorisés ;
- ▶ **Appliquer le plafond de ressources PLAI** aux logements dont le loyer effectif est inférieur au loyer maximum de cette catégorie, quel que soit le financement d'origine du logement ;
- ▶ **Augmenter la part des publics les plus modestes** dans les logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en combinant incitation à la mobilité, politique des loyers et procédures d'attribution.



En outre, il est nécessaire, selon le rapport, de proposer plus de logements sociaux aux publics auxquels ils sont destinés, à travers 7 points de réformes :

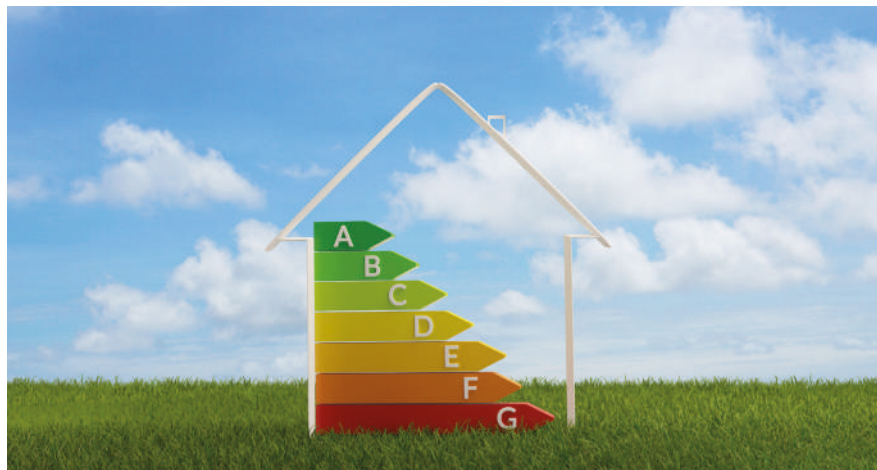
- ▶ Inciter les bailleurs à **améliorer la rotation de leur parc**, en y consacrant une part de la mutualisation des ressources entre organismes HLM ;
- ▶ Faire du supplément de loyer de solidarité **un instrument de mobilité**, en abaissant son seuil de déclenchement, en limitant les exemptions et en affichant clairement le niveau de ressources pour lequel le coût global du logement social atteint le niveau du marché ;
- ▶ Introduire dans les zones tendues des baux à durée limitée, en subordonnant leur renouvellement à **un réexamen de la situation des ménages** ;
- ▶ Fixer l'objectif de construction neuve à partir d'une **approche territorialisée des besoins** ;
- ▶ Accentuer le ciblage de l'effort de production, en réduisant fortement la production de PLS et **en se concentrant davantage sur les zones tendues et les logements PLAI** ;
- ▶ **Réduire la concentration des logements sociaux** dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, en n'y produisant pas d'offre sociale nouvelle et en localisant hors de ces quartiers la reconstitution des logements sociaux supprimés par la rénovation urbaine ;
- ▶ Intégrer dans les objectifs de production de logement social **un indicateur mesurant le développement des offres diffuses**.

Enfin, cette politique publique du logement social doit accroître la transparence de son fonctionnement et assurer un pilotage davantage territorial, reposant sur 2 mesures :

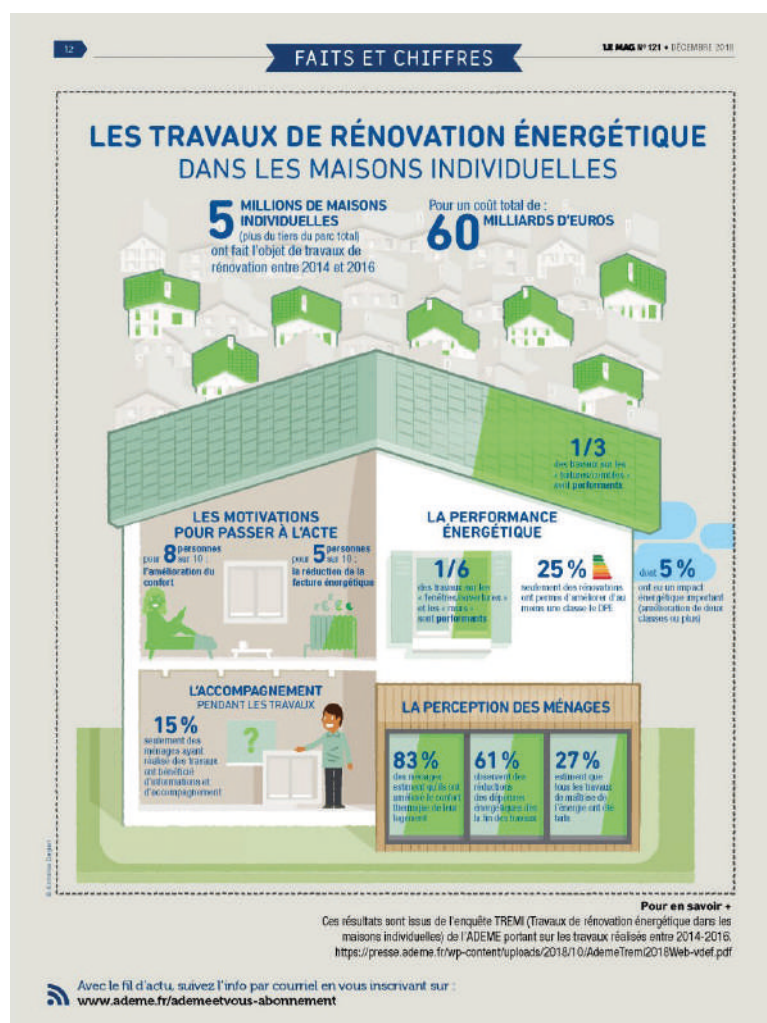
- ▶ **Mutualiser la gestion des décisions** individuelles d'attribution sous l'égide des conférences intercommunales du logement, dans le respect des objectifs globaux des réservataires de contingents ;
- ▶ **Rendre obligatoire la formalisation et la publication des critères de sélection** et d'attribution par les bailleurs.

7. Accompagner en proximité la rénovation énergétique

Le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires affirme qu'en 2020 et 2021, 6.2 milliards d'euros ont été consacré à la rénovation énergétique, secteur prioritaire du plan de relance. Cependant, selon France Stratégies, le budget est insuffisant.



En effet, 4.8 millions de logements sont toujours considérés comme passoire thermique, d'autant plus qu'ils seront interdits à la location par la loi Climat et résilience en 2025 pour tous les logements de classe G et en 2028 pour tous les logements de classe F.



De plus, selon l'Ademe, 75% des 5 millions de rénovations énergétiques effectuées sur les maisons individuelles entre 2014 et 2016 n'ont pas permis aux logements de changer d'étiquette énergétique et seulement 5% des rénovations ont permis un saut de deux classes énergétiques pour atteindre le seuil de performance.

Il est donc nécessaire de penser un système de rénovation énergétique global, car la multiplication de "petits" gestes de rénovation n'améliore pas l'habitat du point de vue écologique, économique et voire sanitaire.

Outre la quantité des aides, la qualité d'accès à ces aides est également controversée, car elles sont généralement complexes et multiples ne permettant pas aux particuliers de comprendre toutes les informations. De ce fait, il faudrait repenser l'accès aux aides en réduisant leur complexité et leur multiplicité.



s'appuyant sur le rapport de la Cour des Comptes pour cibler les publics modestes et défavorisés afin de leur garantir des aides suffisantes, voire totales de rénovations.

De plus, la politique gouvernementale, par peur de faire de l'écologie punitive, ne met pas en place des mesures obligatoires qui permettraient de faire des économies et de réduire le gaz à effet de serre. Il serait donc important de mettre en place des plans globaux de rénovation plutôt que de les suggérer aux propriétaires. En effet, les politiques incitatives n'ont pas permis d'atteindre les objectifs prescrits faisant perdurer l'urgence écologique.

Enfin, le chemin de la rénovation est obscur pour ceux qui y ont accès, mais il reste inaccessible à une bonne partie de la population, locataires ou précaires trop éloignés des dispositifs d'aides. Pourtant, ce sont souvent eux qui ont des besoins urgents. Cette difficulté peut trouver sa solution en

8. Offrir les conditions d'un habitat sain

En parallèle d'une réalisation environnementale des logements, il est primordial de respecter des conditions sanitaires qui ne mettent pas en danger leurs habitants.

Tout d'abord, les logements doivent avoir une exposition au bruit réduite. Comme le montre l'article "Le bruit détruit plus la santé que la pollution de l'air 2" du journal Reporterre 6/10/2021, l'exposition au bruit a des conséquences médicales. Selon cet article, le "coût social du bruit" en France serait de 155,7 milliards d'euros annuels et le bruit serait responsable de la perte de 950 000 années de vie en bonne santé.

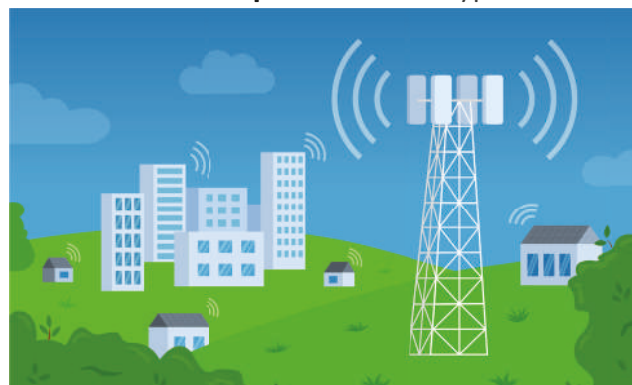
Ces chiffres, nous **montrent la nécessité de construire des logements dans des lieux faiblement sonores** car c'est aujourd'hui 25 millions de Français.es qui sont exposé.e.s à des niveaux sonores nocifs qui engendrent par exemple une augmentation du rythme cardiaque et de la tension artérielle ou encore une réduction des défenses immunitaires...

Ce sont aujourd'hui 17 millions de victimes d'"annoyance" (forme de pré-stress) ou de maladies cardiovasculaires causées par le bruit, reconnu par l'OMS.

Par ailleurs, les habitats doivent être **pensés afin de réduire l'intensité des ondes électromagnétiques (OEM).**

En 2011, ces dernières ont été classées comme cancérigène possible (catégorie 2B) par l'OMS. L'ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire) évoquait en 2018 une "association possible entre l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences et le risque à long terme de leucémie infantile". En 2020, le Programme national de toxicologie américain (NTP) a établi une preuve claire du développement de davantage de tumeurs cardiaques malignes chez les rats mâles exposés volontairement à des OEM de type 2G et 3G.

Les ondes électromagnétiques sont également connues pour être la cause d'un syndrome allergique fortement handicapant : l'électro-hypersensibilité (EHS). L'ANSES estime qu'aujourd'hui en France, environ



5% de la population serait électrosensible, soit quelque 3,3 millions de personnes touchées par ce syndrome à divers degrés (maux de tête, fatigue, problèmes de peau, troubles du rythme cardiaque...). Si des dizaines de milliers de personnes touchées se sont signalées auprès d'associations spécialisées ou de services médicaux, le diagnostic et la prise en charge des personnes électrosensibles nécessiterait d'être renforcé. Le phénomène, démultiplié par l'apparition de nouveaux appareils connectés, est relativement récent. Il est de ce fait encore très peu connu et rarement pris en compte, notamment dans les projets d'habitats.

Aujourd'hui, des millions de Français.es sont exposés à des niveaux importants de ces rayonnements électromagnétiques. Suite à l'étude de l'Association santé environnement France (ASEF) qui date déjà de 2011, BFM TV³ a publié un article intitulé Les locataires HLM davantage exposés aux antennes-relais, qui témoignent de troubles du sommeil, de la concentration et d'acouphènes à des degrés bien supérieurs aux moyennes nationales.

Face à ce constat, **il devient urgent d'appliquer le principe de précaution pour réduire la pollution électromagnétique tant intérieure qu'extérieure sur nos lieux de vie.** Construire des logements en dehors du faisceau direct des antennes, éviter leur installation sur des bâtiments habités ou réduire les puissances d'émission seraient des mesures à intégrer dans la conception des habitats actuels. Cette préoccupation entre en cohérence avec le besoin de réduire les consommations énergétiques. À l'intérieur, multiplier l'utilisation du filaire



serait à prioriser, plutôt que de poursuivre l'utilisation des systèmes connectés tels que la Wifi, les DECT -téléphones fixes sans fils- et autres objets connectés. En plus de faire des économies d'énergie, des interrupteurs automatiques de champs dans le tableau électrique général seraient à promouvoir pour assainir encore plus les espaces habités, tout comme l'utilisation des gaines blindées dites anti-rayonnements sur les installations électriques des maisons. **Il est désormais préférable, en connaissance de cause, de protéger les enfants** (les ondes pénètrent plus facilement les zones cérébrales avant 10 ans) de ces risques, en construisant des infrastructures (crèches, écoles...) avec le minimum d'ondes possibles afin de réduire les troubles de l'apprentissage.

Aujourd'hui le Collectif Inter-associatif pour la Santé Environnementale (CISE), à travers 22 propositions concrètes, **demande l'élaboration d'une loi de santé environnement qui permette un suivi et une prise en charge des personnes atteintes de maladies dues à l'environnement** : pesticides, perturbateurs endocriniens, pollutions sonores, de l'air, nano-technologies, produits chimiques (chimico-sensibilité/ MCS), ondes électromagnétiques (EHS). Toutes sont liées à l'habitat. Le guide "Agir pour un urbanisme favorable à la santé" (2014)⁴ reprend des fiches pour les agents de collectivités et les élus sur ces questions. C'est le principe du "aussi bas que possible" (selon le sigle anglais ALARA) qui est à mettre en avant : dès lors qu'une exposition environnementale peut être réduite via les meilleures technologies disponibles à des coûts économiquement acceptables, elle doit l'être.

L'association WECF France (Women Engage for a Common Future) basée à Annemasse (74) promeut la réduction de la consommation de produits dangereux pour la santé, en développant des alternatives aux pesticides, produits ménagers et produits cosmétiques... Ses fiches pratiques et conseils auprès de structures privées comme publiques permettent de trouver des solutions concrètes pour un habitat sain pour l'environnement et la santé.

Enfin, **l'enjeu de la pollution de l'air ambiant se retrouve aussi au sein de l'habitat.** Chaque année, 40 000 décès sont attribuables à une exposition durable aux particules fines et 7 000 aux oxydes d'azote. Concernant l'habitat, il faut veiller à utiliser des ampoules et des appareils à faible consommation d'énergie, à utiliser des peintures à l'eau ou sans solvant et à acheter des produits de construction ou de décoration portant la mention "faible teneur en COV" (composés organiques volatils).

Développer un habitat sain, c'est réfléchir aux problèmes globaux à l'échelle de son logement, préserver sa santé passe aujourd'hui par les critères environnementaux de son habitat.

Ressources utiles :

Association Zones Blanches, pour préserver les zones blanches et sensibiliser sur l'électro-hypersensibilité : asso-zonesblanches.org - Contact : associationzonesblanches@gmail.com

Association Lyon'des : associationlyondes.wordpress.com

Association nationale Priartem : www.priartem.fr - 01 42 47 81 54

Milligauss, pour sensibiliser le grand public à la présence des ondes : Milligauss.triebes.cloud

Réseau environnement Santé : www.reseau-environnement-sante.fr/wp-content/uploads/2022/02/BONNE-SANTE-Les-22-Propositions-du-CISE-pour-2022-SA.pdf

WECF : fiches pratiques disponibles sur le site Internet : wecf-france.org

(2) https://www.bfmtv.com/immobilier/les-locataires-hlm-davantage-exposes-aux-antennes-relais_AN-201111210141.html

(3) <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2014/09/guide-agir-urbanisme-sante-2014-v2-opt.pdf>

(4) <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2014/09/guide-agir-urbanisme-sante-2014-v2-opt.pdf>

CE RAPPORT A ÉTÉ RÉDIGÉ PAR LES MEMBRES
DU GROUPE HABITAT RÉUNI AU SEIN DU COLLÈGE
CITOYEN ISÉROIS D'AVRIL 2021 À MARS 2022

Béatrice André
Alain Bernard
Hugo Borrell
Adeline Charlat
Lucinda Dos Santos
Mathieu Genty

Anne-Françoise Hyvrard
Lucile Moulin
Marc Odru
Colette Payen-Vigne
Williams Randy
Daniel Stissi



GUILLAUME GONTARD

- SÉNATEUR DE L'ISÈRE -

SÉNAT : 15, RUE DE VAUGIRARD - 75291 PARIS CEDEX 06 - TÉL. 01 42 34 39 60

PERMANENCE PARLEMENTAIRE : 3, RUE GABRIEL PÉRI - 38000 GRENOBLE - TÉL. 04 38 86 28 74

WWW.GUILLAUME-GONTARD.FR