

PLAIDOYER POUR LE LOGEMENT

Remettre l'habitat au cœur de l'action.

Le logement, une urgence silencieuse

Le logement n'est pas un sujet parmi d'autres : il structure nos vies.

Il conditionne l'accès à l'emploi, à la santé, à l'éducation, mais aussi la vitalité économique de nos territoires. Sans logement adapté, il n'y a ni emploi durable, ni mobilité professionnelle possible, ni attractivité pour les entreprises.

Pourtant, dans nos territoires, trop de personnes vivent encore dans des logements indécents, trop chers, trop éloignés des bassins d'activités ou inadaptés à leurs besoins. Le mal-logement n'est pas seulement une crise sociale : il est aussi un frein majeur au développement économique et à la cohésion territoriale.

Dans les Hauts-de-France comme ailleurs, le logement est devenu un marqueur d'inégalités profondes. En France, les locataires du secteur libre les plus modestes consacrent jusqu'à **44,7%** de leurs revenus à se loger, contre **28,2%** pour l'ensemble de la population [Source : INSEE, France, portrait social Édition 2024]. Ce poids écrasant sur les budgets fragilise les ménages et limite leur capacité à vivre, se déplacer, se soigner, ou simplement participer à la vie économique et sociale.

Précarité énergétique, vétusté du parc, vacance massive, sur/sous occupation, manque de logements adaptés : chaque jour ces réalités empêchent des familles, des jeunes, des seniors ou des personnes en situation de handicap de construire leur avenir sereinement.

Nous devons l'affirmer clairement : Stop ! Il n'est plus possible de détourner le regard. Le logement est une fonction vitale et il doit redevenir une priorité politique, économique et sociale !

Le logement, un levier de transformation territoriale

Le logement ne peut plus être envisagé en silo. Il doit être pensé en articulation avec les autres fonctions vitales d'un territoire : emploi, mobilités, santé, éducation, services publics...

Il doit être une priorité, devenir un levier stratégique pour :

- Favoriser l'inclusion sociale en garantissant un logement digne à tous, en particulier aux plus vulnérables ;
- Faciliter le retour à l'emploi des personnes qui en sont le plus éloignées ;
- Revitaliser les centres-bourgs et redonner vie aux territoires ruraux ;
- Stimuler l'économie locale à travers la rénovation, l'artisanat, l'insertion par l'activité ;
- Répondre aux défis de la transition écologique par une rénovation massive et durable ;
- Permettre aux entreprises implantées dans les zones les plus éloignées de fidéliser leurs salariés grâce à un cadre de vie de qualité ;
- S'appuyer sur l'expertise d'usage des citoyens pour repenser les approches architecturales et urbanistiques plus adaptées aux nouveaux modes de vie ;
- Accompagner le vieillissement de la population en adaptant les logements pour permettre à chacun de vieillir chez soi dans de bonnes conditions.

Les exemples rencontrés à **Fournies** et à **Hesdin-la-Forêt** l'ont montré : des solutions existent déjà. Avec de la volonté, de l'agilité et des logiques de coopération, le logement peut redevenir le moteur d'une transformation territoriale durable.

Lever les freins, libérer les énergies

Trop souvent, les initiatives sont étouffées par des contraintes administratives, des zonages rigides ou des réglementations inadaptées. Des projets pertinents échouent ou ne voient pas le jour, simplement parce qu'ils ne « rentrent pas dans les cases. »

Il est temps de cesser de freiner les territoires et de leur redonner le droit à l'expérimentation. Leur capacité à innover doit être reconnue et soutenue, car c'est au plus près du terrain que naissent les solutions adaptées aux besoins réels.

Pour cela, nous devons :

- simplifier les démarches et assouplir les règles lorsque les projets répondent à des besoins concrets ;
- encourager et animer la coopération entre pouvoirs publics, élus, bailleurs, acteurs économiques, associatifs et citoyens ;
- soutenir l'innovation locale : habitat participatif, résidences intergénérationnelles, auto-réhabilitation, habitat inclusif ;
- mobiliser toutes les formes de financement (privées, publiques et privées-publiques) et imaginer une hybridation des sources et des modèles
- penser l'habitat dans sa globalité – cadre de vie, accessibilité, vivre-ensemble – et non comme un simple acte de construction.

Le logement ne se construit pas dans les formulaires, il se construit dans et pour la vie des habitants.

Des pistes d'expérimentation à amplifier

La journée du World Forum d'Hesdin-la-Forêt a mis en lumière des initiatives concrètes, applicables et dupliquables dès demain :

- Réhabiliter et réoccuper les logements vacants (plans locaux d'action, rachats-reventes, maisons à 1€ avec travaux obligatoires) ;
- Diversifier l'offre (résidences/foyers jeunes actifs, logements intergénérationnels, faciliter les parcours résidentiels : petits logements adaptés pour les aînés, grand logement pour accueillir des jeunes et des familles) ;
- Créer des guichets uniques de l'habitat pour rendre les aides accessibles et lisibles ;
- Structurer une filière locale autour de la rénovation (chantiers-écoles, filières d'éco-matériaux, groupements d'artisans) ;
- Relier logement, emploi et mobilité avec des dispositifs innovants (internats transformés, navettes à la demande, logements « tremplins ») ;
- ...

Ces expérimentations concrètes montrent la voie : elles transforment profondément nos territoires, pour, par et avec leurs habitants.

***Le zonage A/B/C** Défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ».

Le zonage ABC est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif (Denormandie, Loc'avantages), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

UN APPEL COLLECTIF !

Ce plaidoyer est un appel. Un appel à sortir d'une vision cloisonnée du logement pour en faire la **clé de voûte d'un territoire inclusif, attractif et durable**.

Nous invitons l'Etat, les collectivités, les acteurs économiques, les bailleurs, les associations et les citoyens à se rassembler autour de cette conviction commune : **un logement digne et adapté n'est pas un privilège, c'est un droit et une responsabilité collective**.

Cessons d'opposer les contraintes aux besoins. Donnons aux territoires la liberté et les moyens d'agir pour expérimenter. C'est en réinventant ensemble notre manière d'habiter que nous réussirons la transition sociale, économique et écologique de demain.

Ce plaidoyer a été co-écrit par le Réseau Alliances, Entreprises et Cités, Vilogia et Exaeco sur base des expériences vécues lors du Cycle Habiter.

Les personnes ci-dessous, par leur signature, soutiennent ce plaidoyer et se disent prêts à s'engager dans une réflexion et une mise œuvre opérationnelle pour que le logement devienne la **clé de voûte d'un territoire inclusif, attractif et durable**.

ARGENTIER Emmanuel - Coopérative TILT | AUMONIER Bethan - Dons Solidaires | BERTHIER Bernard - Dons Solidaires | BOLE Emma - Indépendante | CLERBOUT Philippe | CLERBOUT Sabine | COFFART Delphine - Indépendante | COSSART Jean - Association GIPEL | DEFRETN Richard - Agiras | DEKEYSER François - CapTalents | DELCOURT Philippe - URBA 2000 | DELHOMME Nicolas - EIFFAGE | DELSINNE Yannick - Schneider Electric | DESMON Romain - ECLA Architectures | DEVOS Séverine - La Cravate Solidaire | DUMON Louis-Marie - Architecte | DUTRIEUX Florent - IDMG | LAMARCHE-PALMIER Stéphanie - Université de Lille | LARUELLE Aude - Agence AUDD / Association Ose les ODD | LE DANTEC Caroline - Citéo Médiation | LECLERC Gilles - Axentia | LEMAIRE Maxime - Voix Active | LIGNOZ Maud | MARTEAU Christophe - Noiret Patrimoine | MAUROY Yves - Partenord Habitat | MOULIN Garance - Entreprises et Cités | PENNEQUIN Sabine | POULAIN Jean-Luc - Vilogia Service/ Agiras | PUGNET Jason - Vilogia | RAMERY Matthieu - Ramery | ROBERT Raoul - Association SEED | ROUSSEAU Ludovic - Vilogia | ROUVIERE Frédéric - La Sauvegarde du Nord | SEGARD Marie - Le GAP | SOYER Dominique - Fondation Territoriale des Lumières | STERNHEIM Jean-Pierre | THIRIET Roger - Action Logement