

UN LOGEMENT POUR CHACUN UNE VILLE POUR TOUS

*Rencontre-débat autour du projet « Habitat »
d'Europe Ecologie Les Verts*

SAMEDI 4 FÉVRIER 2012 VILLEURBANNE

SYNTHÈSE DES ATELIERS

LA POLITIQUE DE L'HABITAT QUE NOUS PROPOSONS EST UNE POLITIQUE DE LEVIERS

Nous avons proposé cette rencontre débat car nous sommes convaincus que la crise du logement est d'abord une crise de la politique du logement.

Si plus de 3 millions et demi de nos concitoyens n'ont pas de logement ou sont en situation de mal logement, si les centres d'hébergement refusent du monde, si le parc HLM est saturé et la mobilité réduite, si le parc locatif privé est cher et souvent en mauvais état, si toute une partie de la classe moyenne sonne à la porte du parc HLM et se voit contrainte de réduire sa surface de vie... c'est le résultat de politiques publiques engagées depuis près de 30 ans.

Le problème majeur auquel nous nous heurtons est bien une crise de l'offre de logements économiquement accessible à tous, et en particulier dans les centres urbains. Depuis plusieurs décennies la demande de logement s'établit à près de 500 000 logements par an, tandis que la production a rarement atteint 400 000 logements.

Ce n'est pas la politique nationale conduite depuis 10 ans qui a amélioré la situation. Loin de permettre une amélioration significative de l'accès à la propriété comme il l'annonçait, l'action de Nicolas Sarkozy a conduit à une détérioration.

Le Plan Borloo de rénovation urbaine a permis la construction d'un nombre important de logements HLM... mais il en a détruit autant !

Avec Benoit Apparu, on applique dans le logement le même principe que dans tous les autres champs de l'action publique : privatisation des profits et socialisation des pertes. Le marché est censé permettre à chacun de se loger et le parc public réservé aux plus pauvres. L'Etat a largement subventionné la production de logements locatifs sans plafond de loyers tandis que les bailleurs sociaux, les collecteurs 1% et les collectivités locales ont été sommés de financer le logement social.

In fine, le nombre de propriétaire n'a pas sensiblement augmenté, les prix de l'immobilier ont plus que doublé en 10 ans. Les prix des loyers sont restés à la hausse et dépassent nettement l'augmentation des salaires. Bref, le parc privé est insuffisant et le parc public est mis à mal.

Heureusement, un certain nombre de voix s'élèvent et font d'autres propositions.

La dernière en date est surprenante à première vue.. La déclaration de candidature aux présidentielles d'un héros national du football, Eric Cantona, engagé auprès de la Fondation Abbé Pierre pour une «mobilisation générale pour le logement» , demandant de «produire suffisamment de logements accessibles» et de «maîtriser le coût du logement». Il a déjà recueilli plus de 100.000 signatures.

De manière plus feutrée pour l'opinion publique mais assez offensive dans les milieux institutionnels, la fédération des bailleurs sociaux, l'USH, fait 10 propositions pour « garantir durablement à nos concitoyens l'accès à des logements abordables. »

Ces initiatives suffiront-elles à faire du logement un des thèmes importants de l'élection présidentielle ?

Ce n'est pas certain, tant sont prégnants les enjeux de développement de l'emploi, de ré industrialisation de la France, de restauration des finances publiques, de remise en ordre du système financier.

Et pourtant, nous parlons de la même chose !

Nous partageons avec les propositions énoncées par François Hollande dans son discours du Bourget : encadrement des loyers, augmentation du minimum SRU de 20 à 25%, mise à disposition de terrains de l'Etat, doublement du plafond du livret A.

Mais nous regrettons qu'il n'ait, peut-être pas encore, repris les mesures qui sont dans l'accord signé entre le Parti Socialiste et Europe Ecologie Les Verts pour les législatives. Dans cet accord, nous avons recherché à traduire notre ambition pour le logement et qui concerne ces fameux enjeux prégnants.

En effet, la politique de l'habitat que nous proposons est une politique de leviers.

LEVIER POUR LA COHÉSION SOCIALE : le premier enjeu est, bien entendu, que chacun accède à un logement adapté à ses revenus. Le mot d'ordre à la mode « le logement d'abord » plutôt que l'hébergement est tout à fait understandable. Mais, tout comme le Droit Au Logement Opposable, il n'a de sens que si l'offre de logements est suffisante, si l'Etat se dote des moyens financiers et des priorités politiques pour accompagner vers le logement autonome ceux qui en ont besoin. D'où l'objectif de production de 500 000 logements/an dont 160 000 logements sociaux.

LEVIER POUR L'ENVIRONNEMENT : en généralisant la performance énergétique dans le neuf comme dans le parc existant, nous contribuerons à réduire l'effet de serre. Comme le dit Frédéric Ragot, architecte, entre les années 70 et aujourd'hui, nous avons appris à construire des logements dont la performance énergétique a été multipliée par 10. Demain, nous devons réhabiliter des logements qui consomment très peu et construire des logements qui produisent plus d'énergie que ses habitants n'en consomment.

LEVIER POUR L'EMPLOI : investir dans le logement, c'est investir dans l'emploi local et non délocalisable. La construction est un des rares secteurs où la contrainte extérieure joue peu, impliquant des entreprises locales ou nationales. En outre, le coefficient d'emploi est élevé. 1 M€ investi dans le logement génère 12 emplois dans le neuf et 18 dans la réhabilitation... contre seulement 4 dans le secteur automobile.

Le développement des éco-matériaux d'origine naturelle comme le bois, la paille, le chanvre, le pisé, la brique... est une opportunité pour les secteurs agricole et artisanal locaux. C'est une opportunité à condition que nous sachions la saisir pendant qu'il en est temps.

LEVIER POUR UNE FINANCE AU SERVICE DES BESOINS HUMAINS et non du profit de certains : Depuis des années, la politique de l'Etat encourage la spéculation avec des avantages fiscaux sans limitation des loyers – c'est-à-dire sans contrepartie d'intérêt général, avec un développement de l'accession sans limitation du surendettement, avec l'alimentation d'un système bancaire qui nous asservit. Le logement doit rester un secteur où les investisseurs sont présents mais avec des effets favorables sur les conditions de vie de nos concitoyens. La France a inventé, il y a plus d'un siècle un système vertueux. Le livret A assure un placement sûr, même s'il est peu rémunérateur qui permet la construction de logements livrés à des prix accessibles à tous les revenus. Ce modèle économique qui a fait ses preuves pour le logement public peut être développé dans le logement privé.

LEVIER POUR UN MIEUX-VIVRE ENSEMBLE : Le logement est notre cadre de vie. Mais quelle vie souhaite t-on ? Une vie entre-soi, standardisée, calfeutrée, achetée sur catalogue, livrée à domicile par Carrefour et meublée par Ikea, protégée par des grilles et des caméras de vidéo-surveillance ? Si ce choix est retenu, il ne faudra pas s'étonner de la disparition des commerces de proximité, des incivilités, des émeutes urbaines et plus banalement de l'ennui. Ou alors, souhaite t-on une vie où l'on articule intimité / voisinage / vie de quartier, où l'on apprend à vivre ensemble que l'on soit riche ou pas, valide ou en situation de handicap, jeune ou moins jeune, où l'on est même acteur direct de l'acte de construction ou d'entretien de ce cadre de vie ? Si ce choix est retenu, on aura des effets positifs sur des questions importantes comme l'éducation, l'insertion, la sécurité...

C'est sur tous ces leviers que les écologistes réfléchissent et agissent, alimentés par une bonne part des professionnels et des associatifs.

Pour chaque levier, il existe des expériences locales fort intéressantes. Mais, pour les développer et les généraliser, le rôle de l'Etat est très souvent nécessaire. A l'approche des élections présidentielle et législatives, un groupe de travail de militants et sympathisants a élaboré un programme, une liste de commandes et de propositions portées par notre candidate Eva Joly, Nous proposons aujourd'hui d'en débattre.

Vincent MORLAND, conseiller municipal de Villeurbanne

Marie-Odile NOVELLI, vice-présidente de la Région Rhône-Alpes déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités

Maryvonne BOILEAU, conseillère régionale, ancienne présidente d'Actis (Grenoble),

Béatrice VESSILLER, conseillère générale du Rhône

1. L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT COMME OUTIL D'UNE POLITIQUE SOCIALE : COMMENT ASSURER UN LOGEMENT POUR TOUS ?

Animatrice : Emilie Oddos, chargée de développement social et urbain (Grenoble)

Grands témoins : Marc Urhy, directeur régional de la Fondation Abbé Pierre, et Alain Villard, directeur général d'un bailleur social (Drôme)

Rapporteur : Martine Boyadjan, vice-présidente d'une association d'insertion par le logement

CONSTATS

- Le droit au logement est inscrit dans la loi depuis plus de 20 ans
- 3 millions de personnes souffrent actuellement d'absence de logement ou de «mal logement»
- 150 000 personnes sont sans abri ou en hébergement provisoire
 - > la moitié sont des familles, notamment monoparentales
 - > davantage de jeunes, de migrants et de personnes qui travaillent (travailleurs pauvres)
 - > les foyers d'hébergement sont saturés
- 548 000 personnes sont sans logement personnel (hébergement chez des tiers, camping...) et 2 millions de personnes vivent dans des conditions très difficiles (absence de chauffage, d'équipement sanitaires, surface réduite par rapport au nombre de personnes composant le ménage...).
- Les listes d'attente de logements sociaux s'allongent et le Droit Au Logement Opposable (DALO) n'est pas respecté.
- Au niveau de l'Union Européenne, un débat fait rage sur le rôle du parc HLM : doit-il être réservé aux plus pauvres ou accueillir aussi les moins riches des classes moyennes ? La question doit être appréhendée par rapport au marché privé. De fait, le parc social doit, de notre point de vue accueillir les ménages, et ils sont nombreux, qui ne peuvent se loger convenablement dans le marché privé.

OBJECTIFS ET ACTIONS

Développer le parc social

- > Construction de 160 000 logements sociaux par an (contre 97 000 logements sociaux livrés en 2010), dont 50 000 très sociaux (dits « PLAI » avec des plafonds de loyer de 6€/m² environ, soit la moitié des prix pratiqués dans les villes de Rhône-Alpes)
- > Accroître le niveau d'obligation faite aux communes de disposer de logements sociaux : passer de 20% du parc des résidences principales à 25%

Favoriser une « vocation sociale » du parc privé, c'est-à-dire la possibilité pour les moins aisés de se loger dans le parc privé

- > Interdiction d'expulsion des locataires pour vendre le logement dans la seule perspective de s'enrichir
- > Faire respecter le droit interdisant les expulsions sans relogement de ménages de bonne foi
- > Réquisition des logements vacants et augmentation de la taxe sur les bureaux et logements vacants pour libérer des surfaces de logement
- > Prévenir les situations de surendettement en renforçant les règles de prudence bancaire et en limitant la durée des crédits immobiliers à 25 ans

> Développer l' « intermédiation locative » qui permet à des ménages qui ont des difficultés pour être autonomes dans leur logement d'en devenir sous-locataire, le locataire en titre étant une association qui accompagne le ménage et rassure le propriétaire.

Proposer une offre adaptée, stimuler les bonnes innovations et garantir un accompagnement social des publics dont les situations sont spécifiques :

- > Pour les jeunes : construction logements sociaux (12 000/an) et construction / rénovation des centres d'hébergement ou logement de jeunes travailleurs, étudiants...
- > Pour les personnes âgées : accompagner le maintien à domicile et augmenter le nombre d'EHPAD publics
- > Pour les personnes en hébergement : développer les lieux assurant un accueil digne et favorisant l'insertion, telle que les « maisons relais »
- > Pour les personnes en souffrance psychique : Accorder au milieu protégé les moyens de son travail et développer les lieux d'hébergement intermédiaires
- > Pour les gens du voyage : créer les aires manquantes et renforcer les sanctions pour les communes en infraction

Soutenir le secteur associatif d'accompagnement vers et dans le logement par des subventions pérennes et revalorisées.

2. LE LOGEMENT COMME SECTEUR ÉCONOMIQUE : COMMENT RÉGULER LE MARCHÉ, PARTAGER LA VALEUR ET CONTRIBUER À L'EMPLOI ?

Animateur : Pierre KERMEN, ancien adjoint au maire de Grenoble

Grand témoin : Michel ROUGE, expert du logement (Rhône)

Rapporteur : Maryvonne Boileau, conseillère régionale, ancienne présidente d'Actis (Grenoble)

CONSTAT

- Une demande située à 500 000 logements par an et une offre qui depuis 40 ans ne dépasse jamais 400 000 logements par an (380 000 en 2011)
- Le prix du logement est en forte augmentation : entre 2000 et 2010, le niveau de vie a augmenté d'un tiers en moyenne tandis que les prix de l'immobilier ont doublé
- Les inégalités d'accès au logement ont augmenté : entre 2001 et 2006, la part du revenu consacré au logement des 20% ménages les plus modestes est passée de 31 à 44%.
- La mesure « Scellier » est contraire à l'intérêt général : elle réduit le prix d'achat d'un logement (jusqu'à 45%) par un investisseur qui propose le logement à la location sans fixer de contrepartie telle qu'un plafonnement des loyers, ce qui contribue à l'augmentation des prix des loyers.
- Le prix de vente d'un logement neuf est guidé par le prix de l'ancien et le coût de production. Le prix d'un logement neuf se décompose de la manière suivante :
 - > terrain 15 à 20%,
 - > construction 45%,
 - > honoraires de maîtrise d'œuvre 10%,
 Le prix du foncier est guidé par le prix de l'immobilier.

OBJECTIFS ET ACTIONS

Rééquilibrer le marché pour assurer un logement pour chaque ménage et réduire les prix

- Construire 500 000 logements par an

Trouver un bon équilibre du prix des loyers, à la fois accessible aux revenus des ménages locataires et assurant un rendement locatif aux propriétaires

- mesure « Dutrey » d'encadrement des loyers :
 - > réduction de 20% des prix des loyers à la mise en location dans les bassins de vie où les loyers sont chers
 - > prix de mise en location équivalant au prix moyen constaté dans le secteur dans les territoires où les loyers sont moins chers
- Déclaration préalable de mise en location (diagnostic sur état du logement)

Favoriser la création et le développement de fonds d'investissement éthique dans la construction de logements.

- > Modèle économique = livret A appliqué au logement privé : captation de l'épargne (fonds d'assurance vie...) mobilisée pour la construction/réhabilitation de logements, le produit de la vente ou de la location assurant une rémunération limitée mais garantie par l'Etat des épargnants
- > Développement de fonds d'investissement en lien avec des promoteurs prenant des engagements éthiques
- > Développement de la construction de logements accessibles aux classes moyennes par les bailleurs HLM

Réduire la spéculation foncière (les propriétaires de terrains attendant que les prix montent pour vendre)

- > Taxation progressive dans le temps du foncier non bâti constructible

POINT DE VIGILANCE

- > Construire 500 000 logements par an nécessite d' « adapter l'outil de production », c'est-à-dire de préparer avec les entreprises les conditions de réalisation de cet objectif, en termes de formation notamment.
- > Un « moratoire sur les loyers » c'est-à-dire une loi interdisant les hausses de loyers ou obligeant à une baisse sur tout le territoire national est une fausse bonne idée, car elle découragerait les investissements dans la production de logements locatifs et l'entretien des logements existants.
- > La réduction de la spéculation foncière par l'incitation à vendre des terrains constructibles doit être combinée avec une politique d'incitation à la densité et à la qualité urbaine.

3. LE LOGEMENT COMME LEVIER POUR UNE QUALITÉ DE VIE: COMMENT FAVORISER LES INNOVATIONS (PARTICIPATION, ACCESSIBILITÉ, ÉNERGIE, ÉCO-MATÉRIAUX...) ET LES RENDRE ACCESSIBLES À TOUS ?

Animateur : Luc Voiturier, adjoint au maire de Lyon 1er, délégué au logement

Grand témoin : Benoit Tracol, directeur général d'une société d'accession sociale à la propriété (Rhône)

Rapporteur : Michel Prost, militant associatif (Rhône-Alpes)

OBJECTIFS ET ACTIONS

Généraliser la performance énergétique dans le neuf

Aujourd'hui, le niveau moyen de performance du parc est d'environ 300 kWh/m²/an : tout bâtiment construit à partir de 2013 doit être à un niveau de 60 kWh/m²/an. Mais pour les écologistes, il s'agit de construire des logements qui produisent plus d'énergie que ses habitants n'en consomment (= Bâtiment à énergie positive)

L'objectif de performance énergétique dans le logement s'inscrit dans une perspective plus vaste : vivre correctement en se passant d'énergie fossile et de nucléaire par une consommation sobre, l'efficacité énergétique, les économies d'énergie (grâce à l'isolation) et les énergies renouvelables.

> Accompagner les acteurs du bâtiment, notamment en formation

Généraliser la performance énergétique dans le parc existant

Les $\frac{3}{4}$ des logements existants ont été construits avec un faible niveau de performance. Comme l'augmentation du parc de logement est réduite (la construction neuve augmente le parc de 1% par an), l'amélioration du parc existant est majeur pour atteindre le « facteur 4 » c'est-à-dire la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter le dérèglement climatique.

> Soutenir les travaux et conditionner les aides au logement à l'amélioration de leur performance énergétique ;

> Obliger les co-propriétés à se doter d'un diagnostic, d'un plan d'action et d'une épargne pour assurer un entretien du parc sur le long terme et une amélioration de la performance énergétique

> Inverser la tarification de l'énergie et de l'eau pour éviter les gaspillages tout en assurant un « minimum vital » peu cher : aujourd'hui, plus on consomme, plus le m³ d'eau et le kWh a un prix réduit, il faut passer à une logique, « plus on consomme, plus le prix unitaire est élevé »

Développer des filières locales d'éco-matériaux

Les « éco-matériaux » sont: bois, terre (pisé, brique...), paille, chanvre... et les produits liés (badigeons, peinture à l'huile, colles...).

Leurs avantages sont majeurs : innocuité, meilleur éco-bilan, paysages typiques (matériaux locaux), maîtrise par artisans...

> Favoriser la demande par des commandes publiques, par la possibilité d'imposer ces éco-matériaux dans les règlements d'urbanisme pour les constructions privées

> Favoriser l'offre par la formation technique, leur production par le secteur agricole, la modification des normes techniques et d'assurance

Construire et réhabiliter pour et surtout avec les habitants

Aujourd'hui, l'habitant est réduit à un consommateur d'une offre standardisée, pour une bonne part exclus de la chaîne de construction.

L'enjeu est de réintroduire cet acteur à la fois comme expert d'usage que l'on consulte pour que le logement soit adapté à ses utilisateurs et comme acteur à part entière de la chaîne de construction.

Les méthodes axées sur la « qualité d'usage » expérimentées pour améliorer les bâtiments pour les personnes en situation de handicap, méritent d'être développées.

En outre, l'habitant n'est pas un être abstrait souhaitant seulement un toit. C'est une personne qui tisse des relations avec ses voisins et qui vit dans un environnement urbain. Ces relations sont à prendre en compte. De nombreuses initiatives existent mais ont du mal à se concrétiser :

- > Donner un cadre légal à l'habitat coopératif, lui permettant, sous condition d'intérêt général, le soutien des collectivités
- > Développer les initiatives visant ces objectifs : auto-réhabilitation accompagnée, habitat participatif, habitat inter-générationnel, auto-construction...
- > Introduire la notion de « Qualité d'usage » dans la loi et former les professionnels à cette approche.

Stimuler la recherche et le développement de logements « high quality, low cost »

Atteindre les objectifs quantitatifs très ambitieux (500 000 logements par an dont 160 000 logements sociaux) tout en assurant une bonne qualité de processus et de prestations nécessite une rationalisation et une réduction des coûts de production :

- > S'interroger sur la pertinence de certaines normes techniques qui majorent les coûts et pénalisent les projets (ex : la sur-normalisation de la sécurité des ascenseurs au bénéfice de quelques entreprises)
- > Favoriser la recherche et soutenir des expérimentations d'opérations innovantes « high quality, low cost / « Haute qualité / Bas coût

4. LE LOGEMENT COMME ÉLÉMENT D'UNE POLITIQUE URBAINE : COMMENT MIEUX ARTICULER LES ÉCHELLES DU LOGEMENT ET DE LA VILLE ?

Animateur : Gilles Buna, adjoint au maire de Lyon, et vice-président du Grand Lyon, chargé de l'urbanisme

Grand témoin : Frédéric Ragot, architecte (Rhône-Alpes)

Rapporteur : Antoine Limouzin, coopérative d'habitants Le Village Vertical

CONSTATS

- 150 000 personnes en plus dans le Grand Lyon en 2020 (démographie, évolution des modes de vie, immigration...).
- L'aire urbaine lyonnaise a été multipliée par 2 en 10 ans. 400 000 voitures entrent chaque jour dans l'agglomération.
- L'étalement urbain a des impacts négatifs ; la faible densité d'habitat et l'éloignement de l'habitat des pôles urbains a des coûts cachés importants : embouteillages, temps de transport, budget transport des ménages qui augmente avec les hausses des prix de l'énergie, consommation d'espace). est faible, plus le coût public « global » est important : au premier abord problèmes des coûts cachés de l'habitat péri-urbain
- Le bâtiment consomme 45% de l'énergie, 16% de l'eau, 50% des ressources naturelles, 25% des gaz à effets de serre.
- On passe 23 heures par jour à l'intérieur (logement, transport, travail, école...), où l'air est plus pollué qu'à l'extérieur : l'enjeu de la qualité de l'air intérieur est important.
- Concernant l'énergie, le vrai problème est dans le logement ancien, car les constructions neuves sont marginales sur l'ensemble du stock (1%).

OBJECTIFS

- > La ville « à portée de main », la ville des « courtes distances »
- > Le développement multipolaire
- > Développer les pôles multimodaux de transports (dont modes doux).
- > Mailler le territoire en « toile », et non plus en étoile, c'est-à-dire faire des réseaux de transport qui ne convergent pas tous vers le centre mais entre les périphéries).
- > Des seuils de densité sont intégrés dans le SCOT, qui prévoit aussi une évaluation
- > Les projets urbains concertés (type PUP)
- > L'habitat éco-conçu, matériaux sains, chantiers propres, gestion des eaux de pluie sur place, végétalisation, toilettes sèches en collectif, flexibilité (vieillesse, handicap...).

ACTIONS

- > Développer la mixité des usages, la pluralité sur une même zone (habitat + services + activités économiques...).
- > Les permis de construire doivent rester sous contrôle du maire (même si PLU, SCOT... doivent se construire à l'échelle de l'agglomération).
- > Maîtrise de la rente foncière, municipalisation des sols (dissociation des droits d'usage et de propriété).
- > Impliquer les habitants, les écouter, encourager les initiatives, former, communiquer, éduquer
- > Evolution des normes, droit à l'expérimentation...

POINT DE VIGILANCE

- > L'augmentation générale du Coefficient d'Occupation des Sols de 30% (annoncée récemment par la président de la république) va à l'encontre d'une nécessaire adaptation locale (mobilité, trames vertes, voies navigables, barrières géographiques).
- > Eviter de trop techniciser le développement durable (les normes de plus en plus exigeantes ne favorisent pas les innovations écologiques)

COÛTS PUBLICS DE LA DENSITÉ URBAINE : « LA FORTE DENSITÉ COÛTE-T-ELLE PLUS OU MOINS CHER QUE LA FAIBLE DENSITÉ » ?

Synthèse des propos de Karima DELLI, députée européenne, et Robert LION, ancien directeur de la caisse des dépôts, conseiller régional d'Ile-de-France, Europe Ecologie Les Verts

Au premier abord, la faible densité coûte très cher à la collectivité en allongement des réseaux et viabilisation de terrains éloignés, création ou développement de services publics dans des zones peu équipées (écoles, équipements sportifs, culturels...). On ne compte pas en coûts directs la consommation d'espaces, la réduction des terres agricoles, la biodiversité... (qui ont néanmoins des coûts externes)

Mais, la ville dense coûte plus cher à produire pour la collectivité que la ville peu dense. En effet, non seulement le foncier y est plus cher, mais les habitants ont un niveau d'exigence supérieur en services publics que dans le péri-urbain (crèches, équipements culturels...). Par exemple, les réseaux de transports urbains sont importants dans la ville dense et coûtent donc plus à la collectivité qu'en péri-urbain, où ils sont inexistantes ou peu développés. De même, les grands équipements publics sont payés par les villes-centres ou agglomérations, même s'ils sont utilisés par les habitants du péri-urbain...

Néanmoins, au-delà de ce paradoxe apparent, il faut préciser que sur le long terme, la faible densité à un coût public qui s'accroît : la demande de services augmente, notamment du fait du vieillissement de la population, de même que la création de logements sociaux ou de transports publics. Par ailleurs, les coûts induits par la circulation automobile croissante augmentent (congestion, pollutions et impacts sur la santé, l'environnement...). Là aussi, sur un temps long, il s'agit bien de coûts pour la collectivité. Ainsi, il faut distinguer les coûts de production immédiats et les coûts globaux sur le long terme.

Dans tous les cas, la question de la densité d'une ville ne peut s'affranchir de la démocratie participative. Dans tous les cas et comme pour d'autres sujets, il est indispensable de procéder à des consultations en amont des populations. Quelque soit le projet envisagé, il est nécessaire d'informer la population en amont par tous les moyens possibles, multimédia, réunions publiques, groupes de travail des unions de quartiers.... Ensuite on propose deux ou trois scénarii dans le cadre de débats publics bien menés et sous différentes formes. Enfin les responsables politiques énoncent le choix retenu et les raisons qui ont prévalu à ce choix, tout en indiquant que des ajustements pourront être envisagés. Les citoyens acceptent de moins en moins l'arbitraire d'élus et usent, parfois abusent de leur pouvoir de recours contre des projets.

La construction collective d'une ville ou d'un village peut paraître plus compliquée, elle s'avère souvent passionnante. Il s'agit en fait, d'intelligence collective et d'invention continue de la citoyenneté.

CONCLUSION

Dans la vague de grand froid actuelle, plus de 200 personnes sont mortes de froid en Europe ces derniers jours : on ne peut plus laisser mourir les gens de froid dans la rue. On ne doit plus expulser les gens de leur logement, sans relogement aujourd'hui en France.

Produire du logement accessible à tous, rénover les logements existants, c'est nécessaire et c'est possible. Cette politique de l'offre et de la qualité environnementale du logement permettra aussi lutter contre la précarité énergétique et répondre aux enjeux de baisse des consommations d'énergie et de charges. Outre les moyens financiers de la puissance publique et de l'Europe à travers le FEDER, la production de logements passe notamment par une forte mobilisation des acteurs du bâtiment, avec des besoins de formation professionnelle et de revalorisation des métiers du bâtiment, en particulier à destination des jeunes. Des centaines de milliers d'emplois locaux, non délocalisables sont à créer.

Les politiques du logement menées ces dernières années n'ont pas résolu la crise du logement. Pour sortir des « Y'a qu'à » inefficaces, les politiques sont à construire avec l'expertise de tous les acteurs du logement et doivent s'appuyer sur les expériences innovantes et réussies.

Nos propositions Europe Ecologie Les Verts ont ces objectifs !