

Assemblée des gauches et des écologistes: Le logement une priorité absolue pour 2012!

PROPOSITIONS EN DEBAT

Sur tous ces sujets logement, ville, si les politiques de gauche ont pu être différentes de celles de la droite, l'incapacité collective de résoudre la crise du logement, d'améliorer de façon perceptible la vie dans les banlieues, de consolider le pacte républicain pèse lourdement dans le contexte actuel. C'est un danger majeur pour la démocratie, un gaspillage humain inacceptable et une injustice majeure. Un doute profond et un certain fatalisme s'est installé dans le pays, la gauche ne peut se contenter de reprendre les discours passés et moins encore les politiques menées. Il faut frapper fort, dégager des moyens considérables, modifier structurellement les fondamentaux des politiques suivies. Ce n'est pas seulement une montée en puissance qui s'impose mais des ruptures !

1ère rupture: Restaurer une adéquation entre les prix du logement et les revenus des français ! Réguler les prix, s'attaquer à la spéculation et à la rente foncière!

Restaurer une adéquation entre les prix du logement et les ressources des français

REGULER LES LOYERS

- Moratoire sur la hausse des loyers pendant 3 ans et s'en tenir à l'inflation ensuite. Des compensations pourront être envisagées pour les organismes HLM.
- Limiter strictement les hausses de loyers en cas de changement de locataire et de renouvellement du bail – c'est la principale cause de hausse- (ne le permettre qu'en cas de travaux ou pour des renouvellement après des baux très longs, généraliser les décrets encadrant ces pratiques sur toutes les zones urbanisées et pas seulement en IDF. Ne pas prendre comme référence les prix du marché local !)

RÉGULER LES PRIX DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER :

- réformer la fiscalité soit asseoir la fiscalité immobilière et foncière sur la valeur vénale du bien soit créer une fiscalité progressive sur les plus values immobilières avec un niveau confiscatoire pour lutter contre les hausses abusives et la spéculation. Eventuellement dans certains secteurs très tendus plafonner, par la loi, les prix au m2.

1ère rupture: Restaurer une adéquation entre les prix du logement et les revenus des français ! Réguler les prix, s'attaquer à la spéculation et à la rente foncière! (suite)

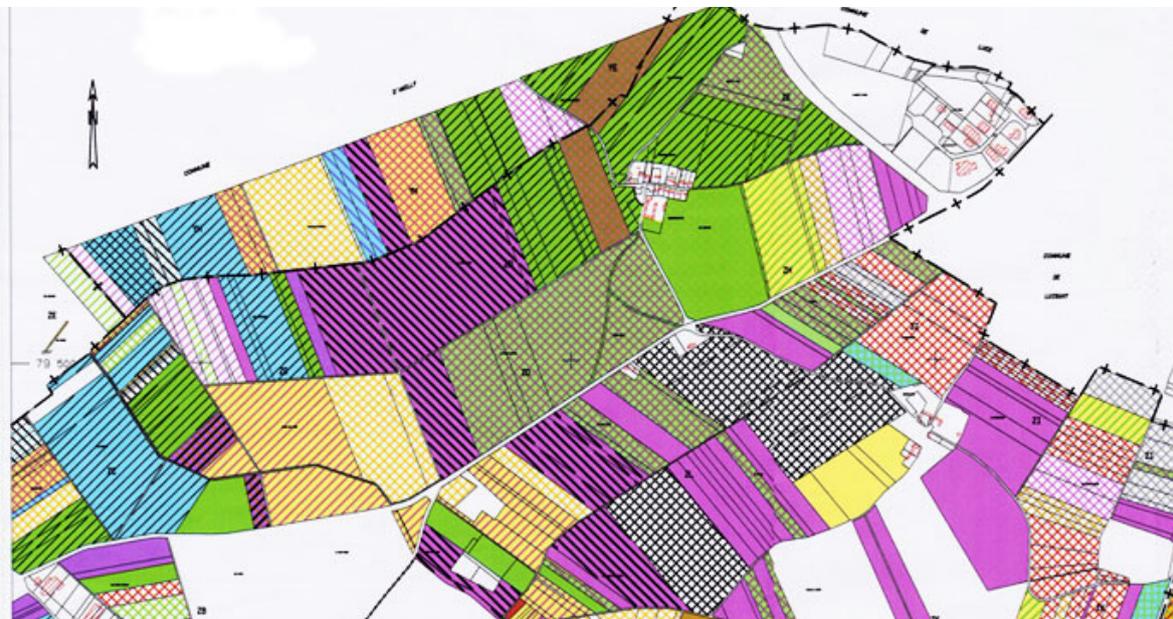
• **UNE LOI FONCIÈRE ET UNE STRATÉGIE PUBLIQUE FONCIÈRE :** Le foncier est un bien public commun et le droit de propriété ne saurait dispenser le propriétaire de devoirs au regard de l'intérêt général. une rente foncière supérieure au coût de la vie est totalement illégitime et représente le comble de l'enrichissement sans cause, ou par l'argent qui dort.

□ **il est indispensable de voter dès l'arrivée de la gauche au pouvoir une loi foncière.** (avec un volet fiscal, d'urbanisme-cf ci-dessus-, d'outils d'intervention pour des réserves..). En 1978, le prix du terrain représentait 20% du prix d'un logement et en 2007 déjà 56%, c'est davantage encore aujourd'hui. Il faut renforcer le rôle des EPF mais imaginer aussi une diversification des réserves foncières pour le logement social (collectivités locales, organismes HLM etc) et un accroissement de leurs ressources. On peut par exemple obliger les collectivités de consacrer un certain pourcentage des droits de mutation en acquisition foncière ou immobilière pour le logement... Favoriser l'utilisation du foncier disponible en zone agglomérée (Taxer plus fortement les terrains libres, éventuellement créer une taxe de sous densité taxant l'écart entre le COS et la construction effective, taxer plus lourdement dans la durée pour dissuader la rétention inutilisée).

□ **Des zones de protections foncières** seront systématiquement définies autour des grands projets publics en particulier de transports, afin de bloquer la hausse des terrains dans ces secteurs.

□ **Un volet devra être consacré au foncier de l'Etat et des entreprises publiques.** Une part de ces terrains sera vendue aux Etablissements publics fonciers à des prix fixés par la loi. Un atlas des terrains publics sera établi sur chaque territoire dans les deux ans suivant l'accès au pouvoir de la gauche, il sera actualisé régulièrement et rendu public. Certains terrains dont l'aménagement est assez long à réalisé pourront être utilisé pour de l'habitat modulaire de qualité, pour de l'habitat temporaire.

□ **Intégrer une part des coûts de réalisation de logements sociaux dans toutes les opérations immobilières :** Obliger par la loi qu'en zone urbaine dans les régions tendues, 30% de la SHON (35 ou 40 % dans les communes de respectant pas la loi SRU) soit réservée à du logement social pour toute opération immobilière (même pour les opérations de bureau en imposant la prise en compte de ces réalisations dans un périmètre voisin, ce qui progressivement participera à la mixité fonctionnelle).



2ème rupture : 1,5 millions de logements sociaux et à prix abordable en 5 ans. 150 000 logements locatifs vraiment sociaux chaque année. Réserver l'argent public à la réalisation et la rénovation de logements adaptés aux besoins prioritaires. Réorienter les aides publiques vers l'aide à la Pierre.

Priorité absolue aux logements à prix abordables et sociaux et obligations de résultats.

RÉORIENTER LES AIDES PUBLIQUES, ARRÊTER LES GASPILLAGES

□ supprimer les avantages fiscaux pour le locatif privé (Scellier etc..) d'abord, éventuellement en restaurer au bout de 3 ans en les limitant strictement sous plafond de prix et de ressources comparables au logement social. Cette mesure permettra d'utiliser l'argent pour relancer la construction d'HLM.

□ Les aides de l'ANAH seront réservées à 100% pour les logements conventionnés et les propriétaires occupants modestes. Un contrôle du conventionnement dans la durée sera effectué.

UNE LOI DE PROGRAMMATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, TERRITORIALISÉE, EN VUE DE RÉSORBER LE DÉFICIT DE LOGEMENT À COUT ABORDABLE ET DE RÉUSSIR LE DALO(150 000 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ; 750 000 EN 5 ANS)

□ Il est essentiel d'évaluer précisément les besoins de logements sociaux dans chaque territoire (analyse du marché, des demandes quantitatives et qualitatives d'hébergement et de logements en attente, des évolutions démographiques, des logements libres, des terrains constructibles et opportunités locales etc..). Cette mission de connaissance des besoins et des possibilités d'actions locales est essentielle pour agir, qu'il s'agisse de l'Etat ou des collectivités locales. Les informations et le diagnostic doivent être partagés et régulièrement mis à jour. Ce devrait être le rôle des services locaux de l'Etat et un des maillons d'un service public du logement.

□ Pour lever les blocages et surmonter les renvois de balle entre l'Etat et les collectivités locales (qui par le biais du permis de construire possèdent une réelle capacité de blocage) il est nécessaire d'éclairer les choix, de convaincre et de contraindre,

d'articuler l'obligation d'atteindre des objectifs clairs et mesurables, de garantir les financements nécessaires et de laisser beaucoup de souplesse pour la façon de parvenir aux buts fixés.

□ Cette loi devra aussi assurer une nouvelle étape de la mixité sociale par le durcissement de la loi SRU (en excluant progressivement les PLS ou en pondérant d'abord les logements en fonction de leur caractère social- 0,5 pour les PLS et 1,5 pour les PIAI- ; en supprimant les compétences d'urbanisme du maire si non respect de la feuille de route pour atteindre les 20%, en triplant les pénalités, en passant le seuil à 25% en 2014) ;

□ On peut penser qu'il faudrait construire près de 450 000 logements par an pendant 5 années, dont 300 000 en logements sociaux (locatif et accession).

□ une loi réalisée en 2 temps afin d'allier vision nationale et adaptation à chaque territoire. **La première loi cadre votée dès l'arrivée de la gauche au pouvoir fixerait les objectifs à atteindre**, avec une première déclinaison régionale, les nouveaux financements dégagés pour la construction des logements sociaux etc... ensuite toutes les collectivités locales doivent délibérer dans les 6 mois qui suivent pour définir la part qu'ils prendront pour atteindre ces objectifs et la façon dont elles comptent agir. Une synthèse régionale et nationale permet de vérifier que l'ensemble des engagements sont suffisants et adaptés. **Une seconde loi doit donc votée moins d'un an après la première** et qui définit les contraintes à respecter, les moyens dégagés, les calendriers de mise en œuvre par collectivité et les sanctions en cas de non respect.

Cette méthode allie décentralisation et respect des objectifs républicains ! Elle constitue une nouvelle vision de la planification. La légitimité de la loi est incontournable et doit être opposable tant à l'Etat qu'à la collectivité locale, en cas de défaillance.

2ème rupture : 1,5 millions de logements sociaux et à prix abordable en 5 ans. 150 000 logements locatifs vraiment sociaux chaque année. Réserver l'argent public à la réalisation et la rénovation de logements adaptés aux besoins prioritaires. Réorienter les aides publiques vers l'aide à la Pierre. *(suite)*

RENFORCER MASSIVEMENT L'AIDE À LA PIERRE ET AMÉLIORER TRÈS FORTEMENT LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL.

□ **Un PTZ Hlm distribué pour les organismes HLM par la CDC , à guichet ouvert dans le cadre de la loi de programmation** sera créé et permettra de réduire tant la participation des collectivités locales que la part de fonds propres mobilisés par les organismes et surtout pour réduire les loyers de sortie qui ne devront dépasser le niveau des aides à la personne. Il n'est pas légitime, tant que perdure le mal logement que l'Etat prélève sur les résultats des fonds d'épargne du livret A , alors même que les fonds nécessaires à la réalisation de logements sociaux soient insuffisants !

□ Plus généralement on peut s'interroger sur le fait que l'Etat et les collectivités publiques puissent toucher plus de taxes qu'elles ne versent de subventions pour des logements réellement sociaux. On peut imaginer **« zéro taxe » sur la construction de logements sociaux**, ce qui revient à dire que les aides publiques devront au moins être égales à ces taxes. D'autres financements devront être dégagés pour financer les rénovations, en particulier pour les objectifs du Grenelle de l'environnement. Il est donc indispensable de prévoir au moins sur 5 ans de consacrer **au moins 2% du PIB pour la politique publique du logement**.

□ **L'accession sociale à la propriété (pour les foyers gagnant moins de 3,5 SMIC) sera relancée.** Le Prêt à Taux Zéro pour les déciles supérieurs sera supprimé et la TVA à 5,5% sera accordée pour l'accession dans le neuf pour les foyers gagnant moins de 3 SMIC dans les zones agglomérées et en BBC.

•UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ABORDABLES, DANS LES ZONES TENDUES.

□ **La restauration de l'engagement des institutionnels en faveur du logement intermédiaire abordable.** Les pouvoirs publics devront amener les banques et assurances, comme auparavant, à posséder un certain nombre de logements locatifs sociaux et intermédiaires conventionnés en guise de garantie financière. La disparition des institutionnels est la cause d'un certain recul du parc locatif privé et plus encore d'un parc locatif bien placé et à prix raisonnable. Si la voie de l'accord négocié s'avère improductive, il faudra passer par l'obligation légale et prévoir des sanctions en cas de non respect des objectifs (Cette stratégie vaut mieux que toute idée de relancer à coups d'avantages fiscaux l'investissement locatif privé qui en dépit de certains discours est rarement social et moins encore bien ciblé et très coûteux pour la puissance publique.. la part du parc privé social est largement occupée par de logement indigne voir insalubre...)

LE DÉVELOPPEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS SERA FAVORISÉ (AMÉLIORATIONS LÉGISLATIVES ETC...)



3ème rupture : Rationaliser la gestion des fonds consacrés au logement et créer un service public du logement.

Restaurer des moyens suffisants à long terme pour le logement, réorganiser l'intervention publique : assez de dispersion !

L'ETAT DOIT MODIFIER RADICALEMENT SON ORGANISATION POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS ET ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BÂTIMENT, TANT AU NIVEAU NATIONAL QU'AU NIVEAU LOCAL.

Il s'agit de créer une **administration spécifique** (ministère et administration du logement autonome) qui devra être compétente sur l'immobilier et le foncier, la fiscalité, le bâtiment, l'ensemble de la chaîne du logement mais aussi le social avec l'accueil d'urgence et l'hébergement. Des directeurs départementaux du logement seront créés. L'Etat doit être capable de présenter régulièrement une analyse précise et territorialisée de l'état de situation, des besoins, de l'évolution des marchés, de l'efficacité et de l'évaluation des actions menées afin de permettre une régulation et une programmation efficace ainsi qu'une complémentarité entre l'intervention de l'Etat et les collectivités locales ainsi que les bailleurs sociaux.

•



La mise en œuvre de la DALO doit être accélérée. Dès l'arrivée de la gauche, il faudra mettre en œuvre la loi de réquisition et engagé une méthode durable de mobilisation des logements et terrains libres ainsi qu'un programme rapide de création de maisons relais dans les grandes villes. **Des conférences locales de la mise en place de la DALO seront instaurées dans toutes les communautés d'agglomération ou de communes en zone urbaine.**



LA CRÉATION D'AGENCE RÉGIONALE POUR LE LOGEMENT SOCIAL:

Il est essentiel de réaliser une rationalisation et une territorialisation des politiques du logement. **la création d'une agence où pourront être regroupés au niveau régional**

- les financements déconcentrés de l'Etat (Anah , aides à la pierre etc..) ,
- les fonds du 1% dont la collecte et l'usage devront être remaniés (restaurer une cotisation pour toutes les entreprises de plus de 20 salariés et collectés sur les sites d'activités, son utilisation sera restauré sous forme de prêts afin d'assurer sa viabilité à terme. Sa gestion sera paritaire effectivement à tous les niveaux- à 0,47% de la masse salariale des fonctionnaires pourrait y être affecté pour le logement de ces derniers.
- les financements régionaux

3ème rupture : Rationaliser la gestion des fonds consacrés au logement et créer un service public du logement (suite)

Cette agence pourrait être co-pilotée par l'Etat, la région. Les partenaires sociaux y seraient représentés ainsi que le monde HLM et la CDC, les associations de locataires et qui œuvrent pour le droit au logement Cette agence pourrait signer des conventions d'objectifs et de délégations de crédits avec les agglomérations ainsi qu'avec les départements en particulier pour l'habitat en secteur rural ou pour la rénovation de l'ancien. De même, des accords d'objectifs pourraient être signés avec les entreprises qui paient du 1% afin de répondre aux besoins de leurs salariés.

Enfin, ces agences auraient la possibilité de fixer les zonages de financements afin de mieux adapter les aides publics aux réalités locales.

Serait adjoint à cette agence **un observatoire public régional de l'immobilier, des besoins de logements.**

UN PÔLE PUBLIC BANCAIRE LOGEMENT sera constitué entre la CDC, la banque postale offrant aux organismes HLM et aux particuliers des prêts adaptés. La part centralisée du livret A à la CDC devra atteindre au moins 80% et la part restant aux banques collectrices servira à la réalisation de logements locatifs sociaux et intermédiaires (cf ci-dessus)

Poursuivre le renouvellement urbain

• Nous ne traiterons pas ici la question pourtant essentielle de la politique de la ville qui a été quasiment abandonnée par l'actuel gouvernement et sans laquelle l'action de renouvellement urbain s'avèrera vite dépassée au regard de ses objectifs tant de mixité sociale que d'émancipation des populations qui vivent dans ces quartiers.

• *Il est clair que la gauche devra, pour cet enjeu, faire des propositions ambitieuses et novatrices, en particulier organiser une péréquation immédiate en faveur des communes les plus pauvres et relevant de la politique de la ville, inscrire dans la loi de finances un objectif annuel quantifié de correction des inégalités financières entre les collectivités, concentrer sur les communes et intercommunalités les plus pauvres l'augmentation de la DSU et de prioriser ainsi l'ensemble des crédits d'Etat (crédits spécifiques « Ville », exonérations et moyens de droit commun), inciter à l'amplification de la solidarité horizontale (par l'intégration des communes pauvres à des intercommunalités puissantes et solidaires et l'optimisation de la dotation de solidarité communautaire).*

• **Mais le renouvellement urbain doit être poursuivi et une nouvelle étape sera programmée.** Les quartiers ne peuvent pas voir s'arrêter les projets de réhabilitation, de reconfiguration, c'est pourquoi, il serait dangereux de stopper l'ANRU et les projets en cours sauf lorsque les élus ou la population demande leur réexamen.

En revanche La poursuite des démolitions ne pourra s'opérer que si les constructions équivalentes de logements sociaux, à des niveaux de loyers comparables ont été réalisées sur un territoire plus large.

La mise en œuvre d'un programme ANRU 2 sera financée et exigera des financements complémentaires.

Des moyens d'évaluation, de suivi et d'ingénierie seront garantis dans la durée Un ou plusieurs urbanistes conseils devront être financés pour suivre dans la longue durée l'évolution du quartier, son insertion dans la ville, la qualité architecturale et des espaces publics.