

Commission nationale logement & cadre de vie – Proposition d'axes programmatiques pour le congrès d'Arras

A) Constat : La France connaît une crise du logement gravissime en Ile-de-France, en Paca et dans le Genevois français, et de manière nettement plus atténuée, dans les autres régions. Le logement est devenu désormais le poste le plus lourd, dans le budget des ménages (d'après l'Insee).

Au total, en IDF (20% de la population), en Paca, Savoie et dans un tiers des grandes villes de l'Hexagone, on constate un **blocage durable des parcours résidentiels** en raison d'une rupture de la chaîne du logement au niveau de 2 maillons-clés : le locatif privé et le parc social.

Ailleurs dans les autres territoires, il y a eu hausse des prix et loyers mais les stocks de logements se reconstituent. Un gros problème cependant : en neuf, 75% de l'offre actuelle ne correspond pas à 75% de la demande (d'après Crédit Foncier), car trop coûteuse pour la plupart des ménages.

La crise provient en bonne part d'une atomisation du pouvoir de décision en matière d'urbanisme et d'une inadéquation entre le niveau communal (très malthusien au niveau du foncier constructible) et les institutions intervenant au niveau d'un grand bassin d'habitat .

La mixité sociale, si souvent invoquée, régresse vite. S'y ajoute une nouvelle et inquiétante ségrégation urbaine, en zone tendue, qui frappe les générations des moins de quarante ans et les classes moyennes.

B) Propositions d'objectifs et de politiques :

NB : Il faut absolument renoncer à la préférence française pour une réglementation uniforme pour toutes les régions et différencier certaines mesures selon les territoires et les problèmes.

B1) Mesures à 5 ans : Créer du foncier constructible et équitablement réparti en réformant complètement la gouvernance du logement, notamment en instituant un dispositif dérogatoire en Ile-de-France.

- En IDF, créer, en raison de l'urgence et de la gravité de la situation, une Haute autorité régionale du logement et de l'hébergement pour relever des défis considérables jusqu'en 2030. Coiffant les EPF (établissements publics fonciers) elle assure la définition et la planification effective d'une politique logement contractualisée ensuite au sein de chaque PLH d'EPCI et PLU communal.

- En région, transférer aux EPCI d'agglomérations de province (au Département pour les communautés de communes) le maximum de prérogatives réglementaires et opérationnelles pour fusionner de fait PLH et PLU communaux, pour agir sur le foncier, affecter les aides fiscales et sociales.

B2) Objectifs à 10 ans : Relancer très fortement un parc locatif privé en lui assignant aussi des missions d'accompagnement d'un parc social renforcé

Recréer un locatif privé décent vraiment accessible aux locataires sous les plafonds de ressources HLM :

- coté offre : réduire l'écart trop important entre loyers privés et loyers HLM en rééquilibrant la fiscalité des petits bailleurs (plutôt que créer des niches fiscales pour les ménages aisés du type Scellier) et en incitant les institutionnels à réinvestir dans le logement un pourcentage significatif de leurs réserves prudentielles. Fixer aussi dans chaque programme privé un pourcentage (20%) de logements « sociaux », en aidant les constructeurs privés à produire ces logements selon prix plafonds HLM (avec prêts CDC) puis à confier ce parc à vocation sociale à la gestion des Offices publics de l'Habitat.
- Coté demande : faciliter l'accès des ménages déjà en HLM (pour améliorer leur rotation et en supprimant tout bail à vie de fait) à ce parc locatif privé par des aides à la personne plus élevée (comme en grande Bretagne) ainsi qu'à tous ceux jusqu'alors injustement exclus du locatif social faute de places.
- Autoriser aux particuliers la construction d'une deuxième maison mitoyenne ou contigüe (à louer) sur leur terrain dans les limites des possibilités d'assainissement.

B3) Mesures à 5 ans spécifiques pour traiter le mal-logement et le sans-abrisme :

- Développer en HLM la sous-location par les personnes âgées d'une partie de leur logement (plutôt que les amener à déménager) selon un barème officiel (avec non-imposition pour 9 mois de location par an)
- Développer un tiers-secteur locatif, entre hébergement et logement et à normes très allégées, géré par des associations ou organismes agréés composé d'habitat de transition, de meublés, d'habitat temporaire à bas coût à 150€ ou 200€/mois, d'habitat modulaire type bungalow... à durée de vie assez courte (10 ans).

C) Objectif à 20 ans : Relancer un vaste programme de construction couplé avec des mécanismes d'épargne-retraite- logement pour locataires modestes

Chaque locataire voit son épargne mensuelle – de 50 à 100 € - abondée par l'Etat et traduite en Points Immobiliers (type points Agirc) mobilisables au bout de 15/20 ans de location ;

Ce capital, y c. abondement et intérêts, pourrait financer l'essentiel de l'acquisition d'un logement pour la retraite ou la fin de vie active de l'épargnant (après départ des enfants) , là où on le souhaite et non là où on travaille, souhait exprimé par la plupart des ménages.

En période d'accumulation de cette épargne, les fonds recueillis alimenteraient chaque année des Foncières pour acheter ou construire de nouveaux logements, locatifs pour la plupart, contribuant à réduire la crise du logement et à peser sur les prix.

Ce serait aussi une forme de solidarité intergénérationnelle, l'épargne des quinquas/sexas finançant des logements à prix abordables pour des jeunes ménages (en locatif le plus souvent). FIN