

Logement, urbanisme et habitat

Le logement, notamment dans les grandes métropoles est désormais le premier poste dans le budget des ménages. Dans certaines zones comme la région parisienne, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ou la Savoie, le Genevois français (Haute-Savoie et pays de Gex), les travailleurs les plus modestes n'ont plus accès au logement. Quant aux familles, leur situation est de plus en plus difficile, l'éloignement croissant du lieu de travail leur étant imposé compte tenu du coût des loyers. Face à la crise, le lien logement-emploi-intégration est crucial pour une véritable cohésion sociale et pour lutter contre l'exclusion. Dans plus d'un tiers des grandes villes de l'hexagone, on constate une embolie du marché du logement caractérisée par un blocage des parcours résidentiels principalement concentré sur le parc de logements sociaux ainsi que dans le domaine locatif privé. Dans les lieux où l'on dispose de réserves foncières permettant des constructions de logements neufs, l'offre est bien souvent inadaptée aux besoins réels, car trop coûteuse pour la plupart des ménages. La surface moyenne des logements par personne, particulièrement en île-de-France, est beaucoup trop faible.

D'autres enjeux émergents nécessitent une action publique vigoureuse : le vieillissement de la population suppose une offre de logement adaptée, les contraintes énergétiques et climatiques impliquent la définition d'une politique ambitieuse, notamment en direction des ménages au revenu modeste qui ne pourront pas investir dans les travaux d'économie d'énergie et sur lesquels pèsent des charges de chauffage de plus en plus lourdes.

Toutes les personnes disposant de leurs droits sociaux, y compris les plus démunies, doivent se voir proposer un logement décent, dans des conditions économiques acceptables. Le Conseil de l'Europe a accusé la France dans sa décision du 5 décembre 2007, de violer plusieurs dispositions garantissant le droit au logement. La Charte sociale européenne prévoit en effet que « toute personne a droit au logement », ce qui impose aux pouvoirs publics de « prévenir et réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive » et de « rendre le coût du logement accessible aux personnes ne disposant pas de ressources suffisantes ». La mise en œuvre de la loi sur le droit au logement opposable en France permettra de juger de la prise en compte effective des critiques européennes.

En Ile-de-France notamment, le retard pris dans les constructions de logements ne se rattrapera pas rapidement. Nous proposons qu'à titre dérogatoire du droit commun, soit créée une Haute autorité régionale chargée du logement et de l'hébergement, coiffant les établissements publics fonciers pour stimuler la préemption de surfaces foncières constructibles. Cela devra se faire en partenariat avec les collectivités locales concernées. Ailleurs ce sont les établissements publics de coopération intercommunale qui doivent coordonner la politique de l'urbanisme, de l'habitat, du foncier et des aides au logement, en sectorisant les objectifs de chacun en matière de logement, le permis de construire restant du ressort du ~~maire~~ Maire de la commune ~~ou du Président de la communauté selon l'évolution institutionnelle des collectivités locales~~. Lorsqu'il s'agit pour les familles propriétaires d'agrandir leur logement par une simple extension ou une surélévation modérée, les formalités doivent être simplifiées et les délais raccourcis.

Nous affirmons que la volonté de rendre tous les Français propriétaires de leur logement est une grave erreur qui ne tient pas compte de la diversité des besoins et des situations financières de chaque famille. Cela peut conduire aux errements de l'accès au crédit comme on a pu le constater à grande échelle aux Etats-Unis ou en Espagne. Il convient d'être très prudent à l'égard des prêts de très longue durée (au-delà de 20 ans). Afin de satisfaire la diversité des besoins, on doit nous devons stimuler fiscalement le logement locatif privé et, pour éviter que les petits bailleurs privés ne pas concentre se désengagent, au lieu de multiplier les réductions d'impôt sur les plus aisés, tel que l'organise le dispositif de la loi Scellier. Les investisseurs institutionnels doivent aussi être fiscalement incités à revenir sur le marché du logement locatif. Au slogan « tous propriétaires », nous préférons substituer celui de « Un logement confortable pour tous ». Chaque programme privé de constructions neuves doit intégrer un minimum de 20% de logements sociaux. Nous affirmons aussi la nécessité d'un dispositif neutre d'information sur les prix réels des transactions, non lié aux acteurs dont le revenu est corrélé à la hausse des prix, à l'instar des sites "loyers-miroirs" publiés par quartier en Allemagne.

Une question essentielle est de minimiser fortement les droits de mutation et d'assurer la transférabilité des prêts sur les nouveaux logements acquis, afin de favoriser les mobilités professionnelles.

La question du logement est aussi celle de l'urbanisme et de la qualité du bâti.

Nous devons donner une priorité absolue à la manière dont nos lieux de vie sont conçus en portant une attention particulière à :

- la limitation de l'étalement perpétuel de la ville qui menace l'équilibre de notre pays, coûte cher en transport, carburant et carbone, favorise les exclusions sociales et ravage nos paysages ; il est possible de construire de façon beaucoup plus dense tout en créant un cadre de vie agréable et une plus grande proximité avec les services public et les commerces.
- une politique de préservation et de reconquête des sols face aux pollutions et à l'imperméabilisation ;
- la prise en compte plus sérieuse des risques technologiques et naturels ainsi que des nuisances sonores ;
- le renforcement des dispositions de développement durable dans les principes d'urbanisme : urbanisme bio-climatique, développement de « quartiers durables » ;
- l'obligation pour chaque commune et collectivité locale ou groupement de communes de plus de 100005000 habitants de faire procéder à un état des lieux indépendant sur ses impacts de développement durable et définir un plan local de développement durable (Agenda 21).

Dans le domaine du bâtiment, nos priorités sont également :

- de rendre rapidement les normes pour les nouvelles constructions plus exigeantes pour la performance énergétique des logements et bureaux (implantation et orientation des bâtiments, vitrages peu émissifs, isolants performants, chaudières à condensation, pompes à chaleur géothermales géothermie, solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, construction à énergie positive, matériaux durables...), dans l'esprit des propositions émises lors du Grenelle de l'environnement ;

Mis en forme : Hiérarchisation + Niveau : 1 + Style de numérotation : Puce + Alignement : 0,63 cm + Tabulation après : 1,27 cm + Retrait : 1,27 cm

Mis en forme : Hiérarchisation + Niveau : 1 + Style de numérotation : Puce + Alignement : 0,63 cm + Tabulation après : 1,27 cm + Retrait : 1,27 cm

- de mettre en œuvre des allègements de fiscalité vraiment incitatifs pour la construction aux normes de la qualité environnementale (du type BBC, HQE et référentiels similaires);
- de lancer une ~~vaste opération de~~ réhabilitation du patrimoine bâti. ~~Des, avec des aides~~ substantielles pour les familles en précarité énergétique et des dispositifs, comme la modulation de la taxe sur le foncier bâti en fonction des performances énergétiques des bâtiments, qui peuvent inciter à la rénovation.

Depuis quelques temps une réalité nouvelle s'est faite jour : ~~des personnes disposant d'un emploi effectif, de~~ travailleurs pauvres et étudiants ~~suivant des cursus classiques, très~~ modestes ne trouvent aucun logement disponible ~~compatibles~~ compatible avec leurs revenus et couchent la nuit dans leur voiture. Cela est intolérable et accroît encore la gravité de la crise. Face à cela des ~~situations~~ solutions d'urgence innovantes doivent être trouvées. Nous proposons que les personnes âgées titulaires de logement HLM puissent, avec l'aide de leur bailleur, sous-louer en toute légalité une partie de celui-ci et qu'elles soient en conséquence pleinement autorisées à conserver l'occupation de leur logement. Il faudrait également construire des logements ~~économiques à normes allégées mais de transition ou de type~~ "mobile-home", disposant du confort nécessaire mais à durée de vie limitée, à condition que ce soit des associations habilitées qui en assurent la gestion. Pour les plus précaires et les grands exclus, souffrant du mal-logement ou du sans-abrisme, il est nécessaire de créer dans chaque grande agglomération un service public unique de coordination, dédié à cette population, disposant à la fois de ses propres moyens d'accompagnement social et d'hébergement et s'appuyant sur ceux d'associations humanitaires connues.