

Pour une vraie politique du logement

Le logement, ce n'est pas seulement le logement, c'est aussi, les relations de proximité, l'accès aux services publics, à l'école, au transport, à la santé et au travail. Pas de politique de logement sans réfléchir globalement à la manière d'habiter dans son quartier ou dans sa ville, sans avoir en ligne de mire la cohésion sociale. Produire des logements sains, économe en énergie voir producteur d'énergie est un enjeu complémentaire et indispensable aujourd'hui.

Oui, la société a profondément changé :

1-La **déstructuration des familles** est une des causes de la crise du logement: lorsqu'il y a séparation d'un couple, chacun prend un appartement suffisamment grand pour accueillir ses enfants, ainsi en 1982, 100 individus se logeaient dans 34 habitations, contre 53 en 2004.

2- la **spéculation foncière et immobilière** a repoussé les familles modestes en dehors des centres villes et les quartiers de banlieues HLM se sont paupérisés fortement. Le manque de logement favorise le logement cher.

3- l'absence fréquente d'un manque de **pilotage** devant la complexité de la question du logement :

- Faire travailler ensemble, les maîtres d'œuvre, les maîtres d'ouvrage, les entreprises, les collectivités publiques, les financeurs et les futurs habitants (es-ce un rêve qu'ils soient associés !) est une vraie gageure.

-

4- sans **garantie** pour les propriétaires, sans **soutien et accompagnement** aux ménages précaires : difficile de capter le parc privé.

5- la complexité des situations supposent de nombreuses créations de **logements adaptés**. Devant l'accroissement de la pauvreté, après la révolution psychiatrique et la fermeture de dizaine de milliers de lits dans les hôpitaux, devant l'accroissement importants du nombre de personnes âgées et des maladies chroniques, il est capital de créer des structures innovantes en fonction des problématiques des publics. Appartements thérapeutiques, maisons relais, foyer soleil sont des exemples à suivre et à développer. Ces projets doivent s'accompagner le plus souvent d'une politique sociale. Mais il faut aussi innover pour les personnes de la rue, pour les personnes âgées, pour les étudiants...

Les propositions

D'abord un pilotage légitime et compétent : en l'absence de ce pilote, c'est l'Etat qui doit l'assurer en réactivant partout les PALPD (*plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées*)

Pour lutter contre la spéculation foncière :

- Susciter une politique de réserve ou de préemption foncière dans les villes en bloquant le prix des m2 préemptés
- Mettre en place un fond national permettant aux communes d'acheter du foncier
- Augmenter le nombre de construction de logement sociaux

Pour la mixité sociale

- Application de la loi SRU dans chaque projet de constructions collectives avec un quota de 20% de logement sociaux dont 15% de PLAI.

Pour capter le parc privé :

- Mettre en place une politique fiscale plus incitative pour les logements mis à disposition des familles précaires
- Rendre obligatoire l'assurance loyer et dégradation assurant aux propriétaires le revenu du loyer.
- Faciliter la mise en place des structures associatives type AIVS (agence immobilière à vocation sociale) permettant de gérer ou de sous louer le parc qui leur serait mis à disposition.

Pour la création de logements adaptés

- Lancer les assises du logement adapté permettant de créer une émulation et une prise de conscience des nombreuses nécessités.

Concentration : oui ou non :

La concentration de l'habitat peut faciliter la baisse des coûts de construction mais aussi la baisse des coûts des services publics. Aussi, les PLU doivent prévoir cette possibilité à condition de mettre en place les politiques complémentaires nécessaires.

Infos complémentaires

- trois millions trois cent mille personnes mal-logées recensées en 2006 par la Fondation Abbé Pierre.(rapport annuel 2007).
- en 1975, 20% des filles de plus de vingt-quatre ans vivaient chez leurs parents ainsi que 35% des garçons. En 2005, 50.4% des filles et 64.9% des garçons se trouvaient dans cette situation.
- ces trois dernières années, les loyers du parc privé ont augmenté en moyenne de 14% et les prix des logements de 50%.

Le taux d'effort des ménages pour le loyer a progressé de 10% en 1970 à 17% en 2002. en 2005, le taux d'effort dans le seul parc privé, d'une personne célibataire payée au smic s'élevait à 46.9%. dans le même temps, les aides aux logements n'ont été revalorisées que de 3%.

- sur la totalité du parc construit, les Pays Bas recensent 35% de logement sociaux, le Royaume Uni 21%, l'Autriche 20% et la France 17%.
- de 258 275 logements en 1984, nous sommes passés à 430 000 en 2006..mais pas au bénéfice de ceux qui en ont le plus besoin.(PLAI)
- les logements pour les personnes à faible revenu représentaient il y a dix ans, 50% du parc privé, contre seulement 10% actuellement.(rapport du groupe d'initiatives pour l'intégration dans la ville)

En régulant le prix du terrain

La puissance publique doit aider les bailleurs sociaux avec ses terrains..

- remettre en question l'exercice sans limite du droit de propriété
- loi SRU : seul 36% des communes ont atteint ou dépassé leur objectif triennal de production...
- le taux des 20% pourraient être relevé dans les territoires le nécessitant après consultation d'une commission comprenant préfet, élus, représentants des partenaires sociaux et des institutions sociales et culturelles.

Tout nouveau logement collectif doit comprendre 20% de logement sociaux dont au moins 15 % de logements très sociaux (PLAI). Cette obligation peut donner lieu à arbitrage par une commission mixte dans les situations où existent déjà de nombreux logements sociaux.

- la part des dépenses publiques consacrées au logement dans le budget de l'Etat ne cesse de diminuer en proportion. ...en 1984, elles représentaient 5.2% du budget contre 2.8% en 2006
 - développons l'Épargne solidaire
 - exigeons que l'Etat cède son patrimoine moins cher que le prix du marché pour les logements sociaux
- appliquons strictement la loi SRU sans taxe..et par le préfet pour les maires réfractaires

Certaines données sont extraite du livre « un toit pour mes frères » de Bernard Devers