



Logement

Un toit pour chacun

Le droit à un toit, à un « logement digne et décent », est un droit reconnu pour chaque Française et chaque Français, depuis le vote de la loi Besson en 1990. En janvier 1995, « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent » a même été reconnue comme « **un principe de valeur constitutionnelle** ». La loi sur le droit au logement opposable (DALO), du 5 mars 2007, prétend assurer le bénéfice du droit à un logement décent et indépendant garanti par l'Etat.

Pourtant, selon le dernier sondage TNS-SOFRES, 82 % des Français affirment rencontrer des difficultés à se loger, nous sommes un million à être quasiment privés de logement et 3 millions à être mal logés. Pour le plus grand nombre des autres, le logement est une charge trop lourde : 30 % de leurs revenus, si on inclut les différentes charges liées au logement, les taxes foncières et d'habitation, chiffre qui monte à plus de 40 % pour les plus bas revenus. Plus de trois Français sur quatre trouvent ainsi « trop importante » la part de leurs revenus consacrée aux dépenses de logement.

Vingt-et-un ans après l'entrée en vigueur de la loi Besson, c'est une situation intolérable. Le droit au logement opposable s'est avéré une fausse promesse, car il ne peut être effectif que s'il y a assez de logements à fournir. Dans un pays beaucoup plus riche, nous sommes dans une situation presque comparable à celle de 1954, lorsque l'abbé Pierre lança son appel.

Une mobilisation massive s'impose, que j'engagerai avec tous les moyens dont je dispose.

L'Etat doit se réengager financièrement après avoir préparé un plan d'action en procédant,

pour chaque territoire, à une analyse à la fois de l'offre de logements (taille, localisation, nombre) et de la population concernée (âge, revenus). Les mesures doivent être ciblées par zones géographiques et les agglomérations devenir des instances compétentes en concentrant, avec l'appui ou non de super-autorités constituées à cet effet, les moyens juridiques et financiers jusque-là dispersés. Cela permettra de construire là où sont les besoins et à des prix abordables – **là où il faut pour qui il faut.**

1 Globalement, **il faut d'abord construire : au moins 150 000 à 200 000 logements sociaux par an**, et en réhabiliter 500 000 autres, tout en prévoyant une part supplémentaire en faveur des étudiants, qui rencontrent les pires difficultés pour se loger. Il y a actuellement au moins 1,2 million de ménages en attente d'un logement social.

Le logement social doit être réellement affecté à ceux qui en ont besoin, pour assurer à chacun un toit digne de ce nom en moins de 4 à 5 ans.

En même temps, un partenariat public privé entre **maires courageux, décidés à braver certains intérêts en libérant des terrains** dont ils maîtriseront les prix, et des promoteurs motivés permettra de promouvoir l'accès à la propriété et au logement des classes moyennes. Dans ce cas, lorsqu'un terrain sera rendu constructible par la collectivité, les plus-values réalisées par les propriétaires seront en partie récupérées par celle-ci.

Au total, le défi est de construire ou rénover **plus de 500 000 logements (1,5 % du parc national)**

par an d'ici 2020. L'effort public en faveur du logement doit passer de 1,96 % du PIB à 2,5 %.

2 Le paradoxe est qu'il y a néanmoins plus de 20 000 logements sociaux vacants en France (zones géographiques défavorisées, offre trop chère, gestion bureaucratique de certains organismes, parc trop vétuste ou inadapté). A court terme, les pouvoirs publics doivent donner six mois aux bailleurs ayant plus de 3 % de vacance pour régler le problème. Au-delà, si rien ne change, **l'Etat doit pouvoir réquisitionner les logements vides.**

3 La hausse de l'endettement et celle des loyers entament le pouvoir d'achat des Français et désespèrent les plus démunis.

Ma conclusion est qu'il faut mettre en place le **bouclier logement, c'est-à-dire la garantie que les ménages ne consacrent pas plus de 20 % de leurs revenus (aides comprises) à leur logement.** On doit y arriver en **développant l'habitat social, en encadrant la hausse des loyers à la relocation et dans les zones tendues et en augmentant les aides.** Le risque est d'inciter les employeurs à ne pas augmenter les salaires et les bailleurs privés à augmenter leurs loyers, puisque la différence serait prise en charge par l'Etat. Il faudra donc prévoir des contre-mesures, et surtout s'efforcer de créer un terrain d'entente entre les différents intervenants.

L'on devra aussi offrir des incitations fiscales aux propriétaires qui s'engagent à louer au-dessous du prix du marché à des ménages à faibles revenus.

4 Une réelle garantie mutualisée des risques locatifs permettra aux bailleurs de se prémunir contre les défauts de paiement. Les propriétaires seront remboursés à 100 % par un fonds mutualiste unique géré par les partenaires sociaux dans le cadre du 1 % logement, par l'Etat et par une cotisation des bailleurs et des assureurs privés.

Les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement et le Parti socialiste défendent cette garantie, mais les assureurs privés craignent de se retrouver obligés d'assurer les ménages sans ressources,

alors qu'aujourd'hui ils choisissent des locataires sûrs. Bercy, sensible à leurs vues, freine le projet. Je m'engage à l'imposer, car il y a urgence.

5 Inciter les maires des communes riches à tenir leurs engagements sur les 20 % de logements sociaux (loi SRU) et passer à 25 %. Le préfet devra être pourvu d'un pouvoir de substitution pour imposer la loi, et les subventions publiques seront diminuées ou coupées à l'encontre des contrevenants. Il est temps que tous ceux qui préfèrent payer l'amende pour défaut de logement social (environ 150 euros par logement), facile à régler pour une ville riche, soient mis au pied du mur. Il est inadmissible que des villes continuent à faire un bras d'honneur à la République. J'irai jusqu'à faire destituer du permis de construire les communes qui n'atteignent même pas 10 % des objectifs fixés.

6 Il faut arrêter les expulsions sans recherche de solution de relogement, et réquisitionner pour reloger les expulsés les logements actuellement vides, dans les douze départements affectés par une situation exceptionnelle.

7 Prévoir en même temps des outils fiscaux réellement incitatifs pour réduire le nombre de logements vacants.

En conclusion, une grande politique du logement est à refaire en France. Pour cela, il faudrait nommer un **véritable ministre du Logement**, et remettre à plat le partage des rôles entre l'Etat et les élus, et entre les élus eux-mêmes. Le combat contre la spéculation, et la mise en place d'un nouvel ordre économique international feront par ailleurs baisser les prix en mettant fin à la spéculation des banques.

L'on a pu constater que depuis plus de dix ans, le repli de l'activité économique mondiale est en décalage avec l'accélération des prix de l'immobilier. Ce phénomène précède et annonce toujours une grande crise. Nous y sommes. Je suis prêt à relever le défi.

